

# **Commune de BEUZEVILLE**

Département de l'Eure  
MAI 2018



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Note de synthèse en vue de l'approbation du PLU**

---

**EUCLYD-EUROTOP  
GEOMETRES-EXPERTS**

2, Boulevard Pasteur  
B.P. 302  
27500 PONT-AUDEMER  
TEL : 02.32.41.12.23  
FAX : 02.32.42.13.66





Suite à l'arrêt du projet de PLU de BEUZEVILLE et à l'enquête publique, cette note de synthèse expose de manière synthétique, en vue de l'approbation du projet par le conseil communautaire :

- Les informations relatives au maître d'ouvrage ;
- L'objet de la révision du Plan d'Occupation des Sols de Beuzeville ;
- Les principales caractéristiques du projet de PLU ;
- Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement ;
- Les différentes étapes de la procédure d'élaboration du PLU ;
- l'ensemble des avis et observations émis suite à l'arrêt du projet, qu'ils résultent de la consultation des personnes publiques associées, de consultations particulières liées à la spécificité du territoire et du projet ou de l'enquête publique ;
- les mesures envisagées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier ainsi que les réponses apportées aux observations du public et du commissaire- enquêteur.

⇒ *Les mesures modifiant le projet de PLU arrêté, retenues et validées par le Conseil Communautaire pour approuver le PLU, seront annexées à la délibération d'approbation du PLU.*

- **Informations sur le maître d'ouvrage**

La révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de BEUZEVILLE en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme a été prescrite en 2009 et les études conduites jusqu'en décembre 2015 par la commune de BEUZEVILLE représentée par son Maire, Monsieur Joël COLSON.

Après validation par le Préfet, la compétence de l'élaboration des documents d'urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE le 17 décembre 2015. Afin de permettre la poursuite de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal de BEUZEVILLE, par délibération du 30 juin 2016, a autorisé la Communauté de Communes du Canton de BEUZEVILLE à poursuivre et à achever la procédure engagée. Cette collectivité, représentée par son Président, Monsieur Alain GUESDON, a donc poursuivi les études nécessaires et arrêté le projet de PLU, après avoir tiré le bilan de la concertation, le 27 décembre 2016.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la fusion de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville et de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur a été effective et a donné naissance à la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville. Cette structure intercommunale est depuis cette date compétente en matière de planification et a poursuivi la procédure de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de BEUZEVILLE. C'est donc elle qui est désormais en charge du suivi de la procédure. Ses coordonnées sont les suivantes :

**Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville**

**33, cours des Fossés**

**CS40037**

**14 601 HONFLEUR Cédex**

**☎ 02.31.14.29.30**

## • Objet de la révision du Plan d'Occupation des Sols

Aujourd'hui, la commune de BEUZEVILLE possède un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 30 novembre 2001. Il a été modifié et révisé sous la forme simplifiée le 16 décembre 2005, puis modifié le 29 juin 2012 et mis à jour le 4 avril 2014. Ce document est toujours en vigueur et lui permet de répondre à la croissance démographique du territoire, compte-tenu de ses capacités d'accueil résiduelles, mais de nombreuses dispositions restent inadaptées aux objectifs poursuivis par le Grenelle de l'Environnement et la loi ALUR et il ne peut permettre de poursuivre le développement économique de la commune sur le long terme.

Ainsi la révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune doit permettre d'une manière générale de :

- remanier les zones de réserves foncières constituées autour du Bourg de manière à mieux répondre aux besoins identifiés dans ce secteur,
- intégrer les mutations du territoire qui sont intervenues au cours de la dernière décennie ;
- poursuivre les efforts de valorisation du cadre de vie des Beuzevillais et de préservation de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc destiné à organiser et à planifier l'urbanisation de la commune, à l'échéance théorique d'une décennie, dans le respect des objectifs de développement durable.

- **Les principales caractéristiques du projet de PLU (résumé non technique)**

La commune de BEUZEVILLE est un bourg encore rural qui compte aujourd'hui près de 4600 habitants environ. Implantée dans le quart nord-ouest du département de l'Eure, à proximité immédiate des carrefours autoroutiers et dans l'arrière-pays du port havrais, BEUZEVILLE a connu une croissance résidentielle et économique très importante au cours de la dernière décennie. Elle bénéficie d'une position stratégique par rapport aux pôles du territoire, en étant implantée au centre des trois grandes métropoles régionales (ROUEN, CAEN, LE HAVRE), que les habitants de la commune peuvent rejoindre très facilement via les infrastructures de transport routier existantes. Depuis la fusion entre la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville et la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, elle jouit aujourd'hui du statut de « porte d'entrée » à différentes échelles du territoire : à l'échelle communautaire, mais aussi à l'échelle du SCoT Nord Pays d'Auge.

Ainsi, BEUZEVILLE est soumise depuis plusieurs années à une certaine pression foncière, qu'elle soit résidentielle ou économique, que la municipalité souhaite maîtriser par le biais de son PLU, afin de conserver un cadre de vie attractif et son statut de « pôle d'équilibre » au sein des nouvelles structures intercommunales dont elle fait désormais partie.

**En résumé, le projet de PLU vise à :**

- Admettre une perspective de développement démographique de l'ordre de 1000 à 1500 habitants supplémentaires pour la prochaine décennie et la poursuite d'un rythme de construction moins important que celui enregistré au cours des dix dernières années ;
- Recentrer la politique de développement urbain sur le bourg, à travers la densification des tissus bâtis existants et l'aménagement des espaces mutables proches des pôles de centralité de la commune à savoir le centre-bourg, les zones commerciales et les zones d'équipements en y maintenant de larges espaces de respiration de manière à conserver la structure « rurale » du bourg ;
- Proposer une politique de renouvellement urbain exclusif dans tous les autres secteurs plus ou moins bâtis de la commune et stopper tout nouveau processus de développement résidentiel dans les hameaux en privilégiant l'évolution du bâti existant ;
- Développer une nouvelle zone d'activités économiques à l'entrée de l'autoroute A13 pour pallier le déficit foncier et répondre aux besoins pressentis à l'échelle communale et intercommunale ;
- Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente par la préservation des corps de ferme viables et des terres agricoles en limitant notamment les prélèvements pour l'urbanisation résidentielle et économique aux seuls besoins identifiés.

- Assurer une protection accrue des composantes écologiques et paysagères du territoire de manière à préserver un cadre de vie attractif :
  - Réduire les obligations de déplacements en regroupant les capacités d'accueil à proximité des pôles de centralité commerciaux et scolaires;
  - Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité y compris ceux de la « nature ordinaire ») : vallée de la Morelle et ses coteaux boisés, cours plantées, maillage bocager...);
  - Protéger les biens et les personnes contre les risques et les nuisances;

Le projet de développement table sur une croissance démographique moins soutenue que celle enregistrée au cours des dix dernières années permettant de dégager une offre potentielle d'au moins 500 nouveaux logements supplémentaires pour la prochaine décennie. Cette croissance doit permettre à la commune de conserver une vitalité résidentielle et économique suffisante pour le renouvellement de sa population, dans le respect des caractéristiques rurales du territoire communal, aujourd'hui mises à mal par l'étalement urbain et le mitage de l'espace qu'il convient donc d'enrayer. Les élus de BEUZEVILLE ont donc décidé de se mobiliser pour engager une modification des comportements au niveau local et faire de la gestion économe de l'espace une des orientations fortes du projet de territoire. Dans cette optique, la stratégie de la commune, consciente des besoins fonciers que représente le développement d'une nouvelle zone d'activités économiques, est de limiter la consommation d'espace liée au développement résidentiel de manière à compenser, si possible, celle issue du développement économique afin d'atteindre, toutes fonctions urbaines confondues, un objectif de réduction de 50% de la consommation d'espace...

**Ainsi, le projet de territoire (PADD) s'articule autour de 4 orientations majeures :**

**- Préserver le milieu naturel et ses ressources :**

La commune dispose d'un cadre paysager exceptionnel, renfermant de nombreux motifs typiques des paysages du Pays d'Auge et source de biodiversité (haies, talus, vallée boisée, mares...), même s'il peut ponctuellement être altéré par les infrastructures de transport routier ou une urbanisation mal contrôlée. C'est en effet à travers ces éléments que s'exprime l'identité rurale de la commune, un atout pour attirer de nouveaux résidents, que les élus souhaitent maintenir y compris dans le cadre du développement du centre-bourg ce dernier devant conserver ce cachet de « bourg rural » malgré la croissance urbaine dont il fait preuve. Il convient ainsi de préserver et de mettre en valeur ce milieu naturel encore préservé, en s'appuyant d'une part, sur des logiques d'urbanisation durables (maîtriser les ressources naturelles du territoire que ce soit le sol, l'eau ou la biodiversité) et d'autre part, sur une agriculture encore très dynamique, qui joue l'un des rôles principaux dans l'entretien des structures paysagères traditionnelles de la commune.

- **Préserver et valoriser le cadre de vie des habitants :**

Le bâti traditionnel est demeuré relativement varié sur le territoire communal que ce soit dans le centre-bourg avec l'architecture soignée du front bâti ou dans les hameaux et sur le plateau où il est représenté par des chaumières, des maisons de maître, des longères même si le mélange avec le bâti contemporain s'effectue parfois non sans difficultés d'intégration... Si la richesse du patrimoine bâti et des milieux naturels participe activement à la qualité du cadre de vie, une prise en compte des risques et des nuisances est également fondamentale pour garantir à chaque nouvel habitant que soient réunies les conditions nécessaires à son épanouissement : les activités, les effondrements du sol, les ruissellements, les nuisances routières et sonores sont autant de contraintes qui doivent être appréhendées pour cibler les secteurs les plus propices à la construction de nouvelles habitations. Enfin, le maintien d'un cadre de vie de qualité passe par la nécessité de préserver les caractéristiques d'un bourg rural (espaces de respiration et de transition) et par des mesures visant à limiter les déplacements et à améliorer l'accessibilité aux espaces naturels.

- **Cibler et maîtriser les besoins en matière de développement résidentiel :**

BEUZEVILLE est une commune semi-rurale sur le territoire de laquelle trois fonctions majeures cohabitent : l'habitat, l'agriculture et l'activité économique. Constituée de nombreux secteurs plus ou moins bâtis au dynamisme inégal et à la vocation variée, la commune offre une grande diversité d'ambiances. Les tendances actuelles d'urbanisation révèlent une tentation vers le renforcement du bourg puisque la majorité des constructions s'est réalisée au sein de ce dernier lors de la dernière décennie, mais les hameaux ne sont pas en reste ce qui peut être à l'origine de certains dysfonctionnements et d'une menace sur la pérennité d'une agriculture durable et sereine. La municipalité souhaite donc conserver le caractère encore rural de la commune ce qui implique notamment de lutter contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole en adoptant un développement résidentiel maîtrisé et ciblé ce qui signifie :

- répondre aux seuls besoins identifiés au regard des prévisions démographiques retenues, de manière à recouvrer un certain équilibre entre développement urbain et préservation de l'environnement ;
- de recentrer le potentiel d'urbanisation uniquement sur le bourg ;
- d'encadrer l'urbanisation future afin de concilier développement de l'urbanisation et maintien des composantes rurales du centre-bourg par le maintien d'espaces de respiration au sein des secteurs à développer.

- **Favoriser la mixité et la diversité des fonctions de la commune:**

BEUZEVILLE se caractérise par une vie économique dynamique, axée à la fois sur son fort potentiel de développement résidentiel puisque répondre aux besoins des nombreux habitants suscite une économie dite résidentielle qui ne cesse de se développer et sur son positionnement stratégique, en étant située sur deux axes majeurs de développement à l'échelle régionale, voire nationale : l'axe Seine de Paris au Havre et le contournement ouest de la région parisienne.



La municipalité souhaite ainsi, outre la volonté de favoriser le maintien des activités existantes, poursuivre son développement économique en s'appuyant sur les stratégies développées à l'échelle intercommunale.

L'activité agricole, pour sa part, est encore bien présente et les espaces cultivés, pâturés ou plantés de vergers dépassent les 63% de la superficie du territoire communal. Pour autant, l'agriculture reste toujours menacée et la municipalité souhaite ainsi, à travers les dispositions de son PLU, trouver le juste équilibre entre développement urbain et développement rural afin de réunir les conditions nécessaires à la pérennité de l'activité agricole.

Compte-tenu de la mixité des fonctions sur le territoire et des objectifs de développement retenus par la municipalité, plusieurs types de zones ont été instaurés pour traduire les grandes orientations du PADD. Le plan de zonage comporte ainsi :

- **les zones Urbaines (U):** les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et/ou aux secteurs dans lesquels les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de :
  - **la zone UA :** elle correspond au centre bourg, qui se caractérise par la densité du bâti, par l'implantation des constructions à l'alignement, par la présence de commerces en rez-de-chaussée et par la diversité de ses façades. Ce centre ancien et traditionnel doit faire l'objet d'une réglementation spécifique pour pérenniser sa structure particulière et assurer son évolution de manière harmonieuse. Ce centre urbain est favorable à l'accueil de commerces, de services, de bureaux et d'artisanat, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement proche.
  - **la zone UB :** elle comprend la zone d'habitation et de services située autour du centre-bourg. Elle se caractérise par une urbanisation relativement dense, composée essentiellement de pavillons individuels, de petits collectifs et d'équipements publics ou collectifs recevant du public, nécessaires au bon fonctionnement de la commune. Elle comprend également des activités économiques dont l'implantation est lointaine.
  - **La zone UC :** elle correspond à la zone d'habitat périphérique du centre-bourg au sein de laquelle l'urbanisation est peu dense. Elle sert de jonction entre les tissus urbanisés du centre-bourg et les espaces naturels environnants. Sa densification peut être poursuivie sous réserve du respect des caractéristiques morphologique et paysagères de ce secteur encore bocager. Elle comprend un secteur UCc au sein duquel l'implantation d'activités de service, commerciales ou artisanales sont projetées.
  - **La zone UE :** elle comprend les secteurs d'équipements publics de la commune existants ou projetés. Elle est notamment destinée à l'implantation des constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics.

- **la zone UI** : elle correspond aux emprises des grandes infrastructures de transport et doit en permettre l'aménagement, l'entretien, la surveillance et l'exploitation (A13, A28, RD27 et déviation RD675) ;
  - **la zone UZ** : elle correspond aux zones d'activités existantes le long de la déviation de la RD675. Elle est réservée à l'accueil d'installations industrielles, commerciales ou artisanales et le règlement de cette zone doit permettre le maintien et la densification des activités existantes.
- **les zones à Urbaniser (AU)**: elles correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. Plusieurs types de zone AU ont été établies sur le territoire communal en réponse au projet communal :
- **les zones 1AU**, à vocation principale d'habitat, ces zones doivent permettre de poursuivre le développement du bourg en lien avec les tissus bâtis existants. L'urbanisation, pourra s'effectuer soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
  - **les zones 2AU** sont des zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU.
  - **la zone 1AUz** destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou tertiaires. Elle se situe au niveau du carrefour entre l'A13/RD675.
  - **La zone 2AUe** est une zone d'urbanisation future destinée à l'implantation d'équipements collectifs et/ou de services publics. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU.
- **la zone agricole (A)** : elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sur le territoire communal, elle englobe les terres d'une grande valeur agronomique (labours et herbages) et les exploitations agricoles à pérenniser. Elle comprend également deux secteurs dans lesquels la vocation agricole est avérée sans pour autant être dominante :
- **le secteur Ad** dans lequel est autorisée l'exploitation de la carrière sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et de la remise en état du site après exploitation.
  - **le secteur Ar** : il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitées à vocation principale d'habitat où seule l'évolution des constructions existantes est autorisée que ce soit par extension, par rénovation, par réhabilitation avec éventuellement changement de destination en faveur de l'habitat. La construction d'annexes y est également autorisée. Il recouvre ainsi les groupes bâtis les plus constitués de la commune.

- **la zone naturelle (N) :** elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels. Elle concerne essentiellement le site de la Vallée de la Morelle.

**Les pièces réglementaires du PLU (règlement graphique intitulé plan de zonage et règlement écrit) sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).** Elles proposent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un certain nombre de principes d'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal, mais aussi plus particulièrement sur les secteurs à enjeux spécifiques comme sur les zones à urbaniser du bourg et sur le secteur de la future zone d'activités. Il s'agit de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour conforter la mixité des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat au sein des nouvelles opérations d'aménagement, pour développer une mixité des modes de déplacements, valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et, finalement, assurer le développement de la commune, dans une logique de développement durable. Ces orientations d'aménagement et de programmation répondent, sur le territoire communal, à quatre enjeux fondamentaux :

- **le respect et la restitution de l'identité du paysage haut normand:** les orientations d'aménagement proposent notamment de respecter et renforcer les motifs existants et de créer, au sein des zones 1AU, de vastes espaces de respiration. De plus, au sein de la zone 1AU du Calvaire, les aménagements à conduire et notamment les itinéraires de liaison douce à créer vers le centre-bourg devront être insérés au sein d'une coulée verte. Aux abords de la zone 1AUz, il s'agit de reconstituer une frange de pré verger qui présentera ainsi le double intérêt d'assurer la transition et la continuité avec les espaces naturels environnants et l'intégration paysagère des bâtiments projetés sur la zone. En limite de la zone agricole, il sera également imposé de recréer des franges arborées ;
- **la nécessité d'une cohérence d'aménagement avec les tissus existants ou projetés** en évitant dans les nouvelles urbanisations, les développements en enclave et/ou déconnectés du fonctionnement urbain ou en rupture avec les caractéristiques du bâti existant afin d'intégrer les nouveaux quartiers à urbaniser au sein des tissus déjà urbanisés du Bourg et créer de fait un sentiment d'appartenance à une même entité. Il s'agit aussi de concevoir l'aménagement des zones sans occulter les opérations de demain comme sur la zone 2AU;
- **la nécessité d'une optimisation de l'usage des terrains en prévoyant une certaine densité à atteindre (25 logements par hectare)** sans pour autant nuire à l'image rurale du centre-bourg, qui se traduit notamment par le fait d'avoir toujours un lien avec la campagne proche et de ne pas se sentir en centre urbain, ce qui passe notamment par le maintien, voire la création, d'espace de respiration et de transition au sein des différents quartiers à aménager. De fait, la densité élevée de certaines opérations (habitat collectif, habitat intermédiaire) sera compensée par des espaces verts de qualité, jouant à la fois un rôle de

composition dans le projet, un rôle écologique en maintenant la nature en ville et un rôle sociologique au sein du quartier. Les élus sont particulièrement attachés à la qualité donnée à ces espaces, qui est aussi importante que celle donnée à l'architecture des constructions projetées.

- **la nécessité de limiter les obligations de déplacements par véhicule motorisé** en développant au sein des nouvelles opérations d'aménagement un maillage de liaisons douces s'appuyant sur les chemins existants et en favorisant l'accessibilité à l'offre de transport collectif.

D'autres secteurs à réglementation spécifique et d'autres outils ont été mis en place par les élus afin d'accompagner leur projet de territoire, à savoir :

- **les secteurs de risques naturels** (cavités souterraines et ruissellement) au sein desquels le principe de précaution reste de rigueur. Des dispositions particulières ont été instaurées afin que les mesures nécessaires soient prises par les pétitionnaires pour éviter tout risque aux biens et aux personnes ;
- **les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur** qui est un dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine végétal communal. Les éléments ponctuels du paysage (les haies bocagères d'essences locales, les arbres taillés en têtards, les mares) ainsi que les sites et secteurs paysagés (les cours fruitières) présentant un intérêt, ont été recensés et des dispositions réglementaires particulières ont été instaurées afin d'en assurer la protection sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles (mise au gabarit d'une voirie, entretien lié aux lignes électriques ou téléphoniques, création d'un accès à une parcelle, etc...). Un tel recensement implique que, pour tous travaux touchant un élément identifié sur le plan de zonage (hors entretien habituel), le pétitionnaire doit déposer une demande de déclaration préalable auprès de l'autorité administrative qui peut l'accepter, la refuser ou l'assortir de prescriptions ;
- **les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur** qui est un dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine bâti communal en vue de sa préservation. Cet outil permet notamment de définir des prescriptions de nature à assurer la protection ou la requalification des éléments patrimoniaux identifiés sur le plan de zonage ;
- **les bâtiments situés en zone agricole et pouvant changer de destination** qui ont été identifiés sur le plan de zonage et assortis de prescriptions particulières en vue d'accompagner leur réhabilitation ;
- **les sentiers piétonniers** qui ont été identifiés sur le plan de zonage et assortis de prescriptions particulières en vue d'assurer leur préservation dans une logique de développement durable et de lutte contre les déplacements automobiles ;
- **les terrains cultivés à protéger** qui permettent notamment de qualifier inconstructibles des terrains situés en zone urbaine de manière à les maintenir en espaces verts. Les élus ont eu recours à ce dispositif pour préserver deux jardins situés à proximité immédiate du centre-bourg du fait qu'ils pourraient jouer un

rôle dans les continuités écologiques et structurantes du bourg, en étant le support potentiel du maillage de liaisons douces entre les quartiers Nord et Sud du territoire, entre le centre-bourg et les pôles d'équipements. Ces espaces ont donc un rôle primordial dans le devenir du centre-bourg d'où leur classement en terrain cultivé à protéger, même s'ils s'apparentent davantage à des parcs paysagers.

- **les emplacements réservés** qui, afin d'accompagner le développement communal projeté doivent permettre de préserver les emprises nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagement de voies ou d'espaces urbains. Chacun des huit emplacements réservés par la collectivité répond à la volonté de servir une des actions inscrites au PADD ou dans les orientations d'aménagement et de programmation et notamment celles relatives à l'amélioration des déplacements et de la desserte du territoire.

**Dans une logique de développement durable et d'une meilleure préservation de l'environnement, le projet de PLU assure une gestion plus raisonnée du territoire avec près de 164 hectares de moins de surfaces constructibles vouées à l'habitat que dans le POS reprises pour 90% sur les espaces agricoles et naturels, puis dans une moindre mesure sur les zones à vocation économique. Ainsi, plus de 82% du territoire communal est protégé pour des motifs agricoles, paysagers ou environnementaux, 9% est destiné au développement de l'habitat et près de 9% au développement des activités économiques.**

**Le PLU prévoit de dégager près de 43 hectares pour le développement résidentiel ce qui représente une réduction de l'ordre de 66% des surfaces urbanisables du POS et pourrait permettre de créer environ 621 logements neufs, ce qui correspond globalement aux objectifs affichés et à la densité consentie au cours de la dernière décennie. Le projet s'inscrit ainsi dans les perspectives de développement démographiques envisagées, avec un potentiel de 1400 habitants supplémentaires pour la prochaine décennie !**

**En ce qui concerne le développement économique, de nombreuses mesures ont été prises pour concilier la création d'une nouvelle zone d'activités avec la préservation de l'environnement et avec la nécessaire pérennité des activités agricoles présentes, ces deux composantes étant essentielles à l'attractivité communale en participant activement au maintien du cadre de vie (diversité et entretien des paysages, gestion des ressources naturelles, etc...). Les mesures mises en place devraient aussi permettre de réduire les impacts de cette zone sur l'exploitation cidricole AOC, en développant une zone d'activités attractive et paysagée, soucieuse de l'image projetée en entrée de ville et du maintien d'une identité « augeronne » aux abords des grandes infrastructures de transport.**

**En conclusion, s'il est vrai que le projet semble ambitieux en termes de capacité d'accueil, il répond parfaitement à toutes les composantes du développement durable et participe activement à la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espace. Les secteurs les plus sensibles et les terrains proches des corps de ferme en activités ont été préservés et l'étalement urbain, encore relativement très prégnant sous les effets du POS, devrait être enrayé au profit d'une politique de développement plus respectueuse de l'activité agricole. La commune s'est ainsi attachée à trouver le juste équilibre entre développement et préservation de l'espace et de l'environnement.**

- Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement :

Ce projet de PLU a été retenu par la municipalité dans la mesure où il permet d'une manière générale de :

- réduire la consommation d'espace sur la prochaine décennie, favoriser le renouvellement urbain, notamment la mutation du bâti existant et optimiser l'utilisation du foncier disponible ;
- favoriser la mixité des fonctions de la commune et favoriser la mixité de l'habitat, de manière à répondre aux besoins d'une population variée ;
- protéger voire renforcer la biodiversité (notamment la biodiversité dite « ordinaire »), les continuités écologiques et les espaces naturels de la commune tels que la Vallée de la Morelle ;
- protéger les espaces agricoles et le potentiel agronomique des terres de la commune, en particulier les labours et les derniers herbages ;
- anticiper les risques naturels prévisibles (effondrements, inondations par ruissellements superficiels, ...), les pollutions et les nuisances (en particulier sonores) ;
- réduire les obligations de déplacements individuels motorisés et, par là même, réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Plus particulièrement, le projet de PLU assure :

- **la préservation de la structure paysagère et environnementale de la commune** au regard de :
  - Une consommation d'espace mesurée et polarisée sur le bourg, favorable à l'intégration des nouveaux aménagements, à la préservation de la structure des hameaux et des vues sur le bourg depuis l'espace agricole ;
  - Une protection de la vallée de la Morelle (des bois et des milieux humides qui la composent) et des éléments de la trame verte et bleue (haies, mares...) qui participent à la richesse écologique et paysagère de la commune. Rappelons que les modalités de protection de ces éléments offrent une flexibilité qui vise à permettre l'évolution du paysage, sans perte d'identité et sans contraindre outre mesure l'activité agricole ;
  - La préservation d'espaces de respiration en ville et l'incitation à la végétalisation (diversifiée) dans le cadre des projets d'aménagement.
- **La protection des biens et des personnes contre les risques** notamment naturels dont les aléas ont été reportés sur le zonage et trouvent une traduction à différents niveaux dans le règlement (interdiction de construire, nécessité de réaliser des études techniques...) ;

- **La prise en compte de la mobilité et de la maîtrise énergétique :**

- Volonté de rapprocher les nouvelles opérations d'habitat des équipements, des commerces et des services du bourg, avec la réalisation de liaisons douces depuis ces espaces pour favoriser les déplacements non motorisés ;
- Des niveaux de densité favorables à des formes urbaines plus économes en foncier, en réseaux et en énergie ;
- Les OAP permettent une traduction opérationnelle poussant vers une plus grande qualité des aménagements, notamment sur les questions d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales et de mobilité douce.

**En conclusion, le projet de PLU tel que défini aujourd'hui a été retenu puisque, certes il induit des impacts négatifs inhérents à tout projet d'aménagement, mais ces derniers sont proportionnés au développement souhaité et minimisés par les nombreuses dispositions prises par la collectivité.**

**Les impacts positifs du PLU sont nombreux et de nature à préserver et à mettre en valeur les caractéristiques paysagères et environnementales de la commune, tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants, et en anticipant le devenir économique, démographique et social du territoire.**

- **Les différentes étapes de la procédure d'élaboration du PLU :**

**1/ Prescription de la révision du POS et de sa transformation en PLU :**

Le Conseil Municipal de BEUZEVILLE a délibéré pour prescrire la révision du POS et sa transformation en PLU le 2 octobre 2009. Cette délibération a notamment précisé les objectifs poursuivis par la collectivité (*assurer un développement cohérent et harmonieux de la commune en intégrant les divers enjeux et les spécificités locales du territoire d'une part, et identifier et prévoir les nouveaux besoins en matière d'équipements, de réseaux et de services indispensables à l'essor communal d'autre part*) et les modalités de la concertation de la population (*mise en ligne des documents au fur et à mesure de leur état d'avancement sur le site internet de la mairie, communiqués de presse et registre mis à la disposition du public*).

**2/ Etudes préalables à l'arrêt du projet :**

La municipalité, assistée par le bureau d'études Euclyd Eurotop sélectionné après appel d'offres, a élaboré le projet de PLU : elle a réalisé le diagnostic de la situation présente, dressé un état initial de l'environnement, évalué les hypothèses d'évolution démographique et économique, estimé les besoins en logements et en foncier associés, et fixé les objectifs recherchés à travers le PADD qui a ensuite été traduit réglementairement (règlement graphique et écrit, orientation d'aménagement et de programmation).

Le PLU a été élaboré en concertation avec la population et en association avec divers partenaires institutionnels prévus par le Code de l'urbanisme (État, Région, Département, chambres consulaires, Pays du Roumois, communauté de communes, etc.).

Le débat sur le PADD a été organisé au sein du conseil municipal le 5 février 2015 après une présentation des conclusions du diagnostic territorial, des enjeux du territoire et des grandes lignes du projet communal à la municipalité (le 7 octobre 2014) et aux personnes publiques associées (le 9 octobre 2014).

**- Concertation de la population :**

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

La concertation de la population a été mise en œuvre de la manière suivante, conformément aux modalités décrites dans la délibération de prescription :

- Mise à disposition des documents au fur et à mesure de leur état d'avancement au sein des locaux de la mairie, avec possibilité de consigner sur un registre les observations éventuelles et mise à disposition sur le site internet de la mairie [www.beuzeville.fr](http://www.beuzeville.fr) ;
- Tenue d'une réunion publique le 7 mars 2015 dans les locaux de la Halle au Blé, qui a été annoncée par voie d'affichage et par communiqué de presse ;



La population s'est mobilisée tout au long de la concertation, notamment à l'occasion de la réunion publique où plus d'une cinquantaine d'habitants se sont présentés et par voie orale ou postale, dans le cadre de la mise à disposition du projet.

Il est à noter que, après cette réunion publique et après consultation du PADD (projet d'aménagement et de développement durables), deux syndicats de producteurs de calvados ont saisi le ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt conformément à la possibilité qui leur est offerte dans le cadre de l'article L.643.4 du code rural et de la pêche. Après consultation de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, le Ministère a rendu un avis très défavorable sur le projet, en date du 31 juillet 2015 au regard notamment de l'impact du projet sur la consommation d'espace, sur l'agriculture et sur les exploitations AOC de la commune.

Les arguments invoqués n'emportant pas la conviction de la municipalité et étant pour certains inexacts, la commune de BEUZEVILLE a sollicité que le dossier puisse faire l'objet d'un réexamen avec une analyse approfondie dans le cadre d'un recours gracieux en date du 27 octobre 2015 et réceptionné le 30 octobre 2015 par le ministère.

Après plusieurs relances, il s'est avéré que l'avis du Ministère n'était pas susceptible de recours et que l'autorité administrative n'était pas tenue de suivre cet avis si elle en précisait les motifs dans sa décision. La commune de Beuzeville et la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville ont alors décidé de poursuivre la procédure, malgré cet avis très défavorable, en apportant les modifications nécessaires au projet pour répondre aux observations du Ministère avant l'arrêt du projet : la surface de la zone a été réduite, les zones de vergers ont été exclues et les orientations d'aménagement et de programmation ont été renforcées.

#### **- Avis de l'Autorité Environnementale**

Le projet de PLU a été soumis une première fois en 2015 à l'avis de l'Autorité Environnementale dans le cadre d'un examen dit de « cas par cas ». Un arrêté du Préfet de l'Eure en date du 20 juillet 2015 soumettait à évaluation environnementale stratégique le projet de révision du POS en PLU.

Compte-tenu des modifications apportées au projet de PLU suite à l'avis du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt et des considérants mis en évidence lors du premier examen dit de « cas par cas », une nouvelle demande d'examen au cas par cas a été transmise à l'Autorité Environnementale et réceptionnée par cette dernière le 22 août 2016. La décision rendue par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie, en date du 20 octobre 2016, soumettait une nouvelle fois le projet de PLU à évaluation environnementale, ce dernier étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard notamment du projet démographique ambitieux de la collectivité et du projet de zone d'activités « en discontinuité du tissu urbain existant ».

Une évaluation environnementale a ainsi été réalisée et des modifications ont été de nouveau apportées au projet de PLU (suppression d'une zone 2AU aux Pognons, réduction de la zone UC aux Coutances, mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur du Clos Romy, modifications de certaines dispositions du règlement notamment en zone agricole de manière à limiter toute forme d'urbanisation qui pourrait nuire à l'activité agricole, etc...).

Il est à noter que conformément à l'ancien article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, cette évaluation environnementale a été intégrée au sein du rapport de présentation du dossier de PLU ainsi que le résumé non technique.

### 3/ Arrêt du projet et consultation

A l'issue des études, des concertations et consultations, et suite au transfert de la compétence Planification à l'EPCI, le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville le 27 décembre 2016 après que Monsieur le Président est tiré le bilan de la concertation du public et rappelé les arguments qui ont motivé la collectivité à poursuivre la procédure malgré l'avis très défavorable du Ministère (Cf. délibération d'arrêt du projet).

#### - Avis des personnes publiques associées et consultées :

Suite à la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville et de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, le projet de PLU arrêté a été notifié par le nouvel EPCI dénommé Communauté de Communes du Pays d'Honfleur-Beuzeville, par un courrier en date du 24 janvier 2017, pour avis, aux personnes publiques associées (PPA) et consultées. Leurs avis figurent dans les pièces de procédure du dossier.

#### - Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) :

La CDPENAF a été saisie par un courrier de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville en date du 24 janvier 2017 et reçu le 30 janvier 2017 afin que cette dernière émette un avis sur le projet de PLU arrêté de BEUZEVILLE ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). La CDPENAF a émis un avis défavorable, joint dans les pièces de procédure du dossier, lors de sa réunion du 16 mars 2017 au regard notamment de l'atteinte que porterait la future zone d'activités aux conditions de production de l'appellation Calvados Pays d'Auge. Dans son avis, la commission demande notamment un réexamen du choix du site de cette zone d'activités ou en cas de maintien de ce site, une réduction de la surface au droit de l'exploitation TOUTAIN.

#### - Avis de l'Autorité Environnementale :

Le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis à l'Autorité Environnementale dont il a été accusé réception le 25 janvier 2017. Un avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie en date du 12 avril 2017 a été rendu et transmis à la Communauté de Communes. Cet avis figure dans les pièces de procédure du dossier.

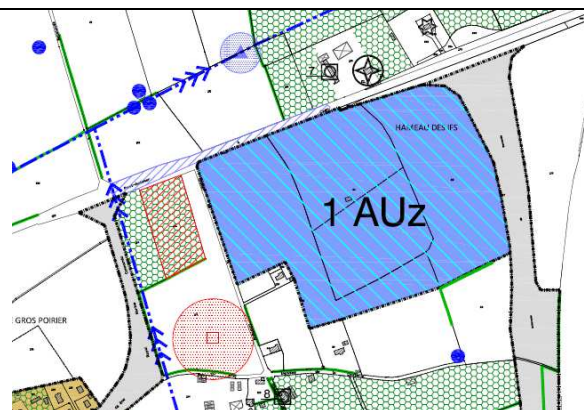
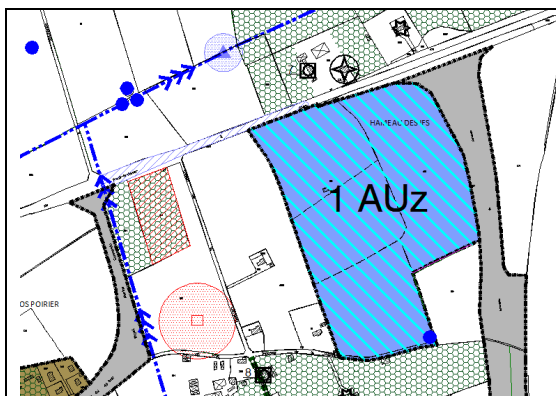
#### - Bilan des avis émis par les personnes publiques associées et consultées :

A l'issue de la consultation et après réception de l'ensemble des avis émis par les personnes publiques, une réunion de commission en présence des personnes publiques associées a été organisée à la mairie de BEUZEVILLE le 22 juin 2017 afin de présenter les diverses mesures qui pourraient être apportées à l'issue de l'enquête publique pour répondre aux diverses observations émises. Le tableau ci-dessous présente d'une manière synthétique les avis transmis ainsi que les réponses et les mesures envisagées par la collectivité :

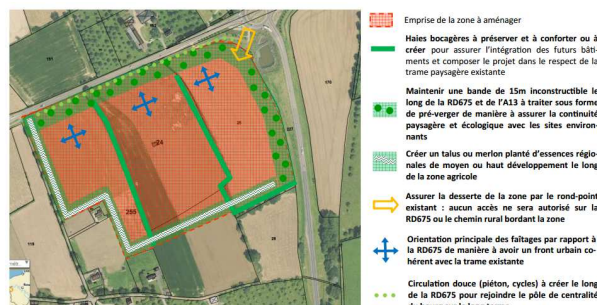
- [Avis défavorable du Préfet de l'Eure sous réserve de la prise en compte des observations formulées en date du 28 mars 2017 :](#)

Observations	Réponses et mesures envisagées
<p>Concernant la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'urbanisation, il apparaît que le bilan de la page 289 du rapport de présentation sous-estime cette consommation. Ainsi, les surfaces d'espaces naturels et agricoles qui seraient consommés représentent environ 45 hectares alors que le projet n'identifie que 22 hectares de surfaces aujourd'hui exploitées par l'agriculture.</p> <p>⇒ <b>Le bilan de la page 289 devant servir de support à une justification de la réduction de la consommation d'espaces, devra donc être revu en conséquence.</b></p>	<p>La <u>surface urbanisable</u> dégagée par le PLU est en effet, toute zone confondue, de 65 hectares à savoir 43 hectares pour le développement résidentiel et 22 hectares pour le développement des activités économiques et des équipements. Pour autant, cette surface urbanisable comprend un grand nombre de secteurs déjà artificialisés qui n'ont plus le caractère d'espaces naturels ou agricoles.</p> <p>De plus, le bilan de la page 289 du rapport de présentation fait état des seuls terrains prélevés sur la surface agricole utile ou exploitée au regard du diagnostic agricole qui utilise cette donnée de référence.</p> <p>En effet, alors que le diagnostic agricole fait état d'une consommation d'espace de l'ordre de 35 ha pour le développement résidentiel, l'analyse des permis de construire délivrés entre 2002 et 2012 a mis en évidence une consommation d'espace de l'ordre de 53 hectares pour le résidentiel !</p> <p><b>Le bilan de la page 288 du rapport de présentation fait bien état des données demandées :</b> « <i>La consommation foncière liée à l'habitat sur la commune au cours de la dernière décennie a été de l'ordre de 53 hectares pour 975 logements construits ou projetés, soit une densité bâtie brute de 18 logements par hectare, dont 35 hectares d'espaces agricoles. De fait, sur la prochaine décennie, la consommation foncière ne pourra excéder 43 hectares, soit moins que celle consommée au cours de la dernière décennie, sachant que cette surface compte déjà des espaces imperméabilisés (une partie de la zone UCc et de la zone 1AU du Calvaire à hauteur de 3 hectares), soit une surface urbanisable résiduelle de 40 hectares. La modération de la consommation d'espace agricole et naturel sera nette et effective pour l'habitat en valeur absolue ou « brute » : - 13 ha</i></p>

	<p>sur la prochaine décennie soit une inflexion de l'ordre de 25 % sans prise en compte de la rétention foncière et du nombre de logements construits ».</p> <p>⇒ <b>Compléter le bilan de la page 289 par une analyse plus fine de la consommation d'espace agricole induite par le projet, permettant d'identifier, dans chaque secteur du territoire communal, les terrains agricoles et naturels susceptibles de muter avec des cartographies à l'appui</b></p>
<p>La zone d'activités 1AUz, par sa trop grande proximité avec une production de Calvados entraînerait pour celle-ci des pollutions sonores et visuelles susceptibles de porter atteinte à son image. Cette zone irait à l'encontre de l'orientation du PADD visant à préserver de toute urbanisation nouvelle les espaces cidricoles, notamment ceux bénéficiant d'une AOP.</p> <p>⇒ <b>Il convient donc de réexaminer le choix du site d'implantation ou de réduire sa surface à proximité du verger cidricole au sud</b></p>	<p>Il importe de rappeler au préalable qu'une réunion en mairie de Beuzeville a été organisée avec l'INAO afin de trouver une solution acceptable pour chacune des parties, visant à poursuivre le développement économique du territoire tout en protégeant l'activité cidricole et l'appellation Calvados du Pays d'Auge.</p> <p>Cette solution vise à maintenir la future zone d'activités sur le site projeté sous réserve des compensations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la surface de la zone au sud afin de la rendre à usage agricole pour y envisager la plantation d'un verger et compenser cette perte de surface par une extension vers l'ouest ;</li> <li>- Mettre en place une bande de protection phonique et visuelle en limite de la zone agricole (talus arboré ou merlon planté) ;</li> <li>- Maintenir un écran paysager composé d'arbres fruitiers sur une bande de 15 mètres de large le long de la RD675 et de l'A13 afin de masquer les vues directes sur les bâtiments tout en mettant l'accent sur le paysage de vergers.</li> </ul> <p>⇒ <b>Modifier le plan de zonage de manière à revoir l'emprise de la zone 1AUz conformément aux engagements pris avec l'INAO :</b></p>



⇒ **Compléter les OAP de manière à mieux encadrer l'urbanisation de cette zone que ce soit d'un point de vue paysager, environnemental, architectural :**



La prise en compte du vélo n'est que peu traitée au sein du rapport de présentation qui indique d'ailleurs l'absence de pistes cyclables. Les OAP spatialisées relatives aux zones d'habitat imposent la création d'itinéraires piétons, sans mention du vélo. Or, Beuzeville bénéficie d'une topographie plane et les derniers recensements montrent que 60% des déplacements domicile-travail internes à la commune se font en voiture sur de courtes distances. La commune possède donc un potentiel particulièrement important pour la pratique du vélo.

⇒ **Les OAP spatialisées devraient mieux prendre en compte ce mode de déplacement pour requalifier la RD675 comme une priorité pour le développement des mobilités douces.**

⇒ **Compléter les OAP relatives à la thématique des déplacements, suite à une étude de la municipalité de Beuzeville sur les modes doux, de manière à intégrer un schéma de liaisons douces prévoyant sur le long terme, notamment :**

- l'aménagement du centre bourg pour accueillir les piétons et les vélos et mettre en valeur le patrimoine que ce soit par l'aménagement de voiries existantes en mode partagé ou par la création de sente en « site propre » ;
- la création de 3 pistes cyclables et des « boucles piétonnes » à l'échelle du territoire communal à des fins de desserte du bâti dispersé et de loisirs ;

<p>Corriger et compléter les pièces du dossier relatives au risque de cavités souterraines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifier le rayon de sécurité à 65 mètres au lieu de 70 mètres au sein du rapport de présentation ;</li> <li>- Compléter le plan de recensement des indices de cavités souterraines ;</li> <li>- Indiquer au sein du paragraphe relatif au retrait et gonflement des argiles au sein du rapport de présentation que l'aléa est variant de faible à moyen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Modifier la page 133 du rapport de présentation de manière à préciser que le rayon de sécurité est de 65 mètres et non de 70 mètres ;</b></li> <li>⇒ <b>Compléter le plan de recensement des indices de cavités souterraines ;</b></li> <li>⇒ <b>Modifier la page 136 du rapport de présentation de manière à préciser que le retrait et gonflement des argiles fait l'objet d'un aléa variant « de faible à moyen »</b></li> </ul>
<p>Intégrer les orientations du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) et indiquer en quoi les dispositions du PLU sont compatibles avec ces dernières</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Compléter le chapitre 2.1.4 relatif aux enjeux portés par les documents supra communaux du rapport de présentation en ajoutant un paragraphe 2.1.4.5 sur le PGRI précisant les grandes orientations de ce document :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la vulnérabilité des territoires ;</li> <li>- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;</li> <li>- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés</li> <li>- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque ;</li> </ul> </li> <li>⇒ <b>Compléter la partie 5 relative à l'articulation du projet de PLU avec les documents supra communaux du rapport de présentation en ajoutant un paragraphe sur le PGRI précisant la manière dont le PLU prend en compte ces grandes orientations :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La vallée de la Morelle ainsi que les coteaux boisés qui la bordent sont classés en zone naturelle (N)</li> <li>- Les chemins hydrauliques sont reportés sur le plan de zonage et toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite dans</li> </ul> </li> </ul>

	<p>une bande de 5 m à partir de l'axe des ruissellements ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les rejets polluants sont interdits (article 4 du règlement du PLU) ;</li> <li>- Les mares sont recensées et le règlement prévoit l'interdiction de les combler;</li> <li>- L'urbanisation est projetée dans le centre-bourg où à sa périphérie immédiate de manière à privilégier les secteurs desservis par l'assainissement collectif ou susceptibles de l'être sur le long terme avec l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées quand il existe et dans le cas contraire, de se doter d'installations individuelles conformes aux législations en vigueur ;</li> <li>- Les eaux pluviales générées par la nouvelle urbanisation seront traitées et régulées à la parcelle ou à l'échelle de l'opération en vertu du règlement qui oblige les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles à bâtir et nécessaires à la gestion de eaux pluviales générées par les surfaces imperméabilisées. De plus, la réutilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens en eau est fortement recommandée ;</li> <li>- Les bétouilles sont protégées de toute forme d'urbanisation au regard de leurs connexions potentielles avec la nappe d'eau souterraine ;</li> <li>- La ressource en eau potable sera utilisée de manière économe par la maîtrise de l'urbanisation, ciblée sur le centre-bourg afin de ne pas trop solliciter les réseaux actuels et, donc, la ressource ;</li> <li>- La couverture boisée et le maillage bocager (haies, talus...) permettant de réguler l'infiltration et la circulation des eaux de pluie sont recensés et protégés.</li> </ul>
--	--

Corriger certaines imprécisions au sein du rapport de présentation, du règlement et du plan relatif aux couloirs de nuisances sonores

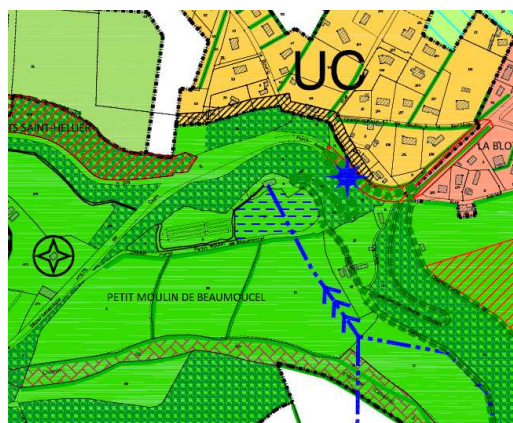
⇒ **Modifier et compléter le rapport de présentation et notamment la page 145 relative aux nuisances sonores afin de préciser que :**


- L'A29 est classée en catégorie 2 et bénéficie d'un couloir de nuisances sonores de 250 mètres de part et d'autre de la voie ;
- La RD675 est classée en catégorie 3 et ponctuellement en catégorie 2 au centre du bourg ;
- Les prescriptions acoustiques concernent aussi les établissements d'enseignement et de santé et les hôtels ;

⇒ **Corriger le règlement et le plan relatif aux nuisances sonores en ce sens**

Sur le plan de zonage, il conviendrait d'identifier les zones humides de Saint-Hélier au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et ajouter la référence à l'article L.113.1 du code de l'urbanisme pour la protection des espaces boisés

⇒ **Compléter le plan de zonage de manière à identifier les zones humides de Saint-Hélier au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme :**



 Zones humides selon les critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 (source DREAL Normandie)

⇒ **Compléter la légende relative aux espaces boisés classés par la référence à l'article L.113.1 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage**

⇒ **Compléter le règlement de manière à indiquer que dans les zones humides, les affouillements et exhaussements sont interdits, ainsi que les drainages ou toute occupation, utilisation du sol, travaux ou aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces zones humides.**



<p>Afin de pouvoir préserver les corridors écologiques, il conviendrait d'ajouter en zone N une réglementation relative aux clôtures précisant que les clôtures doivent permettre de laisser la petite faune</p>	<p>⇒ <b>Compléter le règlement pour insérer cette réserve sur les clôtures en zone N dans une logique de préservation des corridors écologiques</b></p>
<p>Le règlement précise que la surface des enseignes est limitée à 10% de la surface considérée. Or, le PLU ne peut réglementer les enseignes : seul un règlement local de publicité peut introduire des dispositions plus restrictives que celles instaurées par le code de l'environnement</p>	<p>L'intérêt d'établir un règlement local de publicité a été étudié au cours des études préalables relatives au PLU. Les élus ont estimé que les dispositions du règlement national de publicité s'avéraient suffisantes pour assurer la gestion des enseignes.</p> <p>⇒ <b>Supprimer les dispositions du règlement relatives aux enseignes afin de ne pas être plus restrictif que les règles en vigueur.</b></p>
<p>Concernant les zones A et N, le règlement ne peut autoriser les abris pour animaux que s'ils sont liés et nécessaires à une exploitation agricole. Pour les particuliers, le règlement ne pourrait les autoriser qu'au sein de STECAL ce qui n'est pas le cas de l'actuel projet de PLU.</p> <p>De même, les activités touristiques, l'hébergement ou le camping ne sont pas considérés comme nécessaires à une exploitation agricole et le règlement ne peut les autoriser qu'au sein de STECAL</p>	<p>En effet, il n'est pas envisagé de créer de nouveaux STECAL pour autoriser les abris pour animaux autres que ceux liés à l'activité agricole.</p> <p>⇒ <b>Modifier le règlement de la zone A et de la zone N afin de préciser que les abris pour animaux ne sont autorisés dans ces zones que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole.</b></p> <p>Aucun STECAL relatif à l'implantation d'une zone d'activités touristiques ou d'un camping n'est envisagé au sein du PLU. La rédaction de l'alinéa 2.3.2 du règlement de la zone A empruntait cette terminologie pour les activités de diversification de l'activité agricole telles que le camping à la ferme ou les gîtes ruraux.</p> <p>⇒ <b>Supprimer les mentions relatives aux activités touristiques et au camping au sein du règlement de la zone A pour lever toute ambiguïté.</b></p>
<p>Le paragraphe du rapport de présentation relatif au SAGE de la Risle (page 55) devra être modifié de manière à préciser sa date d'approbation (12 octobre 2016) ;</p> <p>Le Schéma Régional Eolien (SRE) devra être remplacé par le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) approuvé depuis 2013 à la page 128 du rapport de présentation ;</p>	<p>⇒ <b>Modifier le rapport de présentation afin de préciser la date à laquelle le SAGE de la Risle a été approuvé et les grandes orientations qu'il fixe ;</b></p> <p>⇒ <b>Modifier le rapport de présentation afin de remplacer les données relatives au Schéma Régional Eolien par celles du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ;</b></p>

<p>Si la prise en compte des ZNIEFF a été bien effectuée au sein du rapport de présentation (page 102), une carte plus précise sur la localisation des ZNIEFF pourrait être ajoutée</p> <p>Si les captages d'eau potable et leurs périmètres de protection ont bien été représentés (page 120 du rapport de présentation), il serait utile de préciser la date de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable des Godeliers.</p>	<p>⇒ <b>Modifier le rapport de présentation afin d'ajouter une carte plus précise sur la localisation des ZNIEFF ;</b></p> <p>⇒ <b>Modifier le rapport de présentation afin d'ajouter la date de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eaux potable des Godeliers ;</b></p> <p>De plus, l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2013 déclarant d'utilité publique les opérations et travaux relatifs à la mise en place de périmètres de protection et servitudes autour du captage des Godeliers, transmis par le Préfet à la commune le 19 mai 2017, sera annexé au dossier de PLU avec les pièces relatives aux Servitudes d'Utilité Publique.</p> <p>⇒ <b>Modifier la liste des Servitudes d'Utilité Publique afin d'insérer l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2013 ;</b></p> <p>⇒ <b>Mettre à jour le Plan des Servitudes d'Utilité Publique au regard de cet arrêté préfectoral (instauration des périmètres de protection du captage des Godeliers)</b></p>
<p>Le report graphique de la servitude AC2 sera à reprendre car il ne correspond pas à la trame indiquée en légende. La servitude EL11 devra être reportée pour l'A13, mais elle devra être supprimée pour une portion de la RD27 qui ne fait pas l'objet de cette servitude.</p>	<p>⇒ <b>Corriger le plan des servitudes d'utilité publique afin de mettre en cohérence la légende de la servitude AC2 et la trame qui la désigne sur le plan ;</b></p> <p>⇒ <b>Corriger le plan des servitudes d'utilité publique afin de reporter la servitude EL11 pour l'A13 et de supprimer le report effectué pour la RD27</b></p>

- [Avis favorable de la Chambre d'Agriculture sous réserve de la prise en compte des observations formulées en date du 26 avril 2017 :](#)

Observations	Mesures envisagées
<p>L'agriculture doit être reconnue comme une activité économique à part entière dans le cadre de l'orientation 4 du PADD dans la mesure où cette dernière est un véritable atout du territoire qui doit pouvoir se maintenir et se développer au travers du PLU.</p>	<p>Le PADD traite de l'agriculture de manière transversale et de nombreuses orientations y font référence dans tous les chapitres.</p> <p>⇒ <b>Rassembler les orientations relatives à l'agriculture au sein du chapitre 4 du PADD sachant que l'ajout d'un tel paragraphe ne remet nullement en</b></p>

<p>⇒ <b>Un paragraphe spécifique sur la thématique de l'agriculture est nécessaire au sein de ce chapitre dans le PADD.</b></p>	<p><b>cause le projet de territoire : il s'agit au contraire d'améliorer sa lisibilité afin de mieux faire valoir la thématique de l'agriculture et son intérêt sur le territoire communal</b></p>
<p>Le document graphique du PADD fait apparaître les corps de ferme existants à protéger en stoppant tout processus d'urbanisation à leurs alentours. Néanmoins, certaines exploitations et notamment celles proches des zones d'activités existantes n'apparaissent pas (SCEA TOUTAIN, Odile TOUTAIN, Mathias AUBERT...)</p> <p>⇒ <b>Il est important de faire figurer sur le document graphique du PADD toutes les exploitations agricoles pérennes.</b></p>	<p>⇒ <b>Corriger la pièce graphique du PADD puisque effectivement seules les exploitations générant un périmètre de réciprocité (activité avec de l'élevage) avaient été reportées. Pour autant, l'ensemble des exploitations agricoles identifiées a bien été pris en compte dans le projet de territoire (classement en zone A)</b></p>
<p>64 hectares sont prévus d'être artificialisés, ce qui ne respecte pas les objectifs de modération de la consommation d'espaces fixés par le PADD.</p> <p>⇒ <b>Il semble important de réduire les capacités de surfaces urbanisables afin de préserver le foncier agricole et naturel.</b></p>	<p>En ce qui concerne la cohérence des surfaces urbanisables avec les objectifs de modération fixés par le PADD, comme indiqué dans le rapport de présentation, le projet de PLU prévoit 43 ha de surfaces urbanisables pour les zones résidentielles et 22 hectares pour les zones économiques et d'équipements. En admettant un taux de rétention foncière de 30%, c'est 30 ha de superficie urbanisable qui sont susceptibles d'être consommés au cours de la prochaine décennie pour l'habitat soit une réduction de 44% de la consommation d'espace enregistrée sur la décennie précédente, ce qui est très proche des objectifs affichés par le PADD ! Pour l'activité économique, c'est une réduction de 30% qui est opérée.</p> <p>A cela, il convient d'ajouter que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réduction brute entre la surface consommée au cours de la dernière décennie et la surface urbanisable est de 13 hectares et que le projet de PLU a permis de réduire d'un tiers la superficie urbanisable du POS !</li> <li>- Le projet de PLU vise à recentrer l'urbanisation sur le centre-bourg et ne prévoit aucune extension en dehors de l'enveloppe bâtie ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La consommation d'espace résultant de ce projet n'altérera pas les grands espaces agricoles et naturels de la commune en comblant les espaces interstitiels existants, la vocation agricole ou naturelle de ces derniers étant déjà mises à mal par l'urbanisation qui s'est développée à leurs franges ;</li> </ul> <p>⇒ <b>Maintenir le zonage instauré dans le projet de PLU arrêté à l'exception de celui de la zone d'activités</b></p>
<p>La création d'une zone d'activités nouvelle sur le territoire semble nécessaire au regard des éléments évoqués dans le rapport de présentation et ce malgré une zone d'activités de 78 hectares au pied du Pont de Normandie. Malgré les efforts de réduction de cette zone lors des précédentes réunions, le projet de zonage de ce secteur n'est pas encore satisfaisant. L'impact de ce projet sur l'économie de l'exploitation cidricole et sur la qualité paysagère du site n'est pas négligeable.</p> <p>⇒ <b>Afin de limiter cet impact, il est nécessaire de créer une zone tampon en réduisant la zone d'activités au Sud. Ainsi, les nuisances générées par la zone d'activités seront réduites.</b></p>	<p>Suite à la réunion avec l'INAO et en accord avec ce dernier, il a été décidé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la surface de la zone au sud afin de la rendre à usage agricole pour y envisager la plantation d'un verger et compenser cette perte de surface par une extension vers l'ouest ;</li> <li>- Mettre en place une bande de protection phonique et visuelle en limite de la zone agricole (talus arboré ou merlon planté) ;</li> <li>- Maintenir un écran paysager composé d'arbres fruitiers sur une bande de 15 mètres de large le long de la RD675 et de l'A13 afin de masquer les vues directes sur les bâtiments tout en mettant l'accent sur le paysage de vergers.</li> </ul> <p>⇒ <b>Modifier le plan de zonage de manière à revoir l'emprise de la zone 1AUz conformément aux engagements pris avec l'INAO</b></p> <p>⇒ <b>Compléter les OAP de manière à mieux encadrer l'urbanisation de cette zone que ce soit d'un point de vue paysager, environnemental, architectural</b></p>
<p>De nombreux vergers sont identifiés au titre de l'article L.151.23 de l'urbanisme. Cette identification est contraignante pour l'activité agricole et son développement. Il faut souligner que des corps d'exploitation y sont maintenus.</p>	<p>Les vergers, qu'ils soient agricoles ou non, participent au maintien de la qualité paysagère et environnementale du territoire et à son identité augeronne. Il importe ainsi de les préserver tel que cela a été rappelé par l'INAO.</p>

⇒ **Utiliser l'identification des vergers au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme avec parcimonie sur des parcelles à caractère paysager qui n'ont pas de vocation agricole de manière à exclure les vergers de production.**

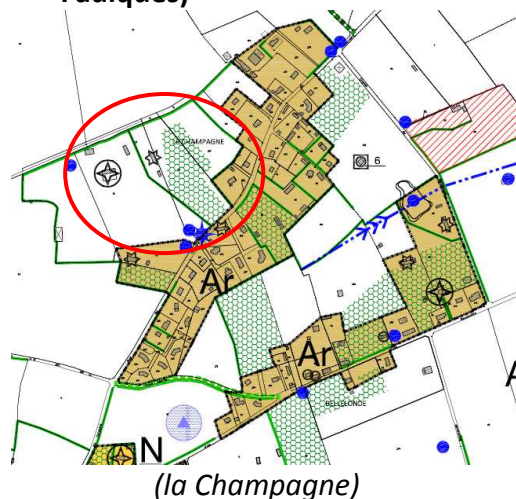
Un tel recensement permet à la collectivité, via le processus de la déclaration préalable, d'avoir un regard sur l'évolution des vergers sur son territoire... De plus, l'implantation d'une nouvelle construction autorisée par le règlement et entraînant la suppression d'arbres doit être compensée par la plantation d'un nombre équivalent (ou un pourcentage fixé à 80%) d'arbres à l'échelle du projet...

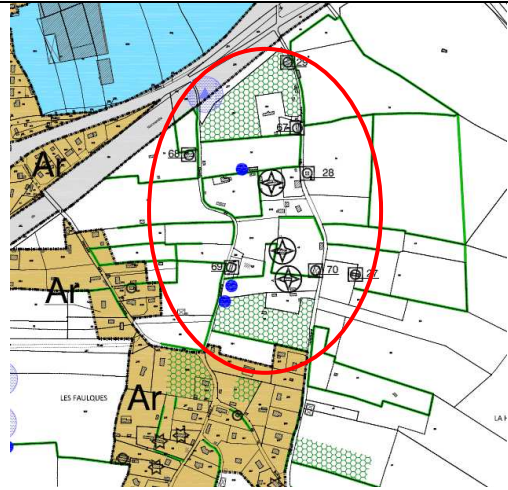
⇒ **Maintenir le classement de tous les vergers, y compris ceux à vocation agricole, afin de conserver les qualités agricoles, paysagères et environnementales de la commune**

Le choix de limiter la création de nouvelles habitations au sein des hameaux est une démarche soutenue par la Chambre d'Agriculture d'autant plus que les exploitations agricoles sont nombreuses dans ce secteur. Pour autant, le classement en secteur Ar permet de faire évoluer le bâti existant et autorise l'extension et la création d'annexes aux constructions existantes, ainsi que le changement de destination en faveur de l'habitat. Or, certains de ces secteurs Ar représentent des surfaces conséquentes et favorisent le mitage du territoire communal.

⇒ **Il est nécessaire de limiter le zonage Ar autour du bâti existant pour éviter toute dispersion**

⇒ **Réduire la surface des secteurs Ar les plus importants afin de limiter tout risque de mitage de la zone agricole en excluant d'une part, les vastes propriétés bâties (le secteur de la Champagne) où les possibilités d'implanter des annexes demeurent importantes et d'autre part, les secteurs qui englobent des parcelles à vocation agricole (le secteur des Faulques)**



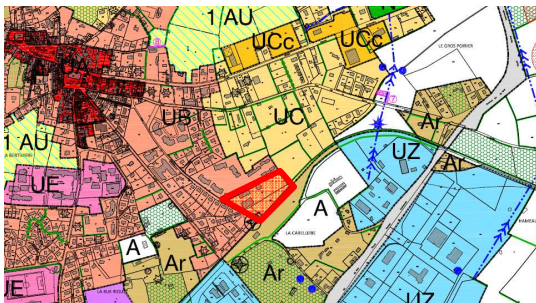


(les Faulques)

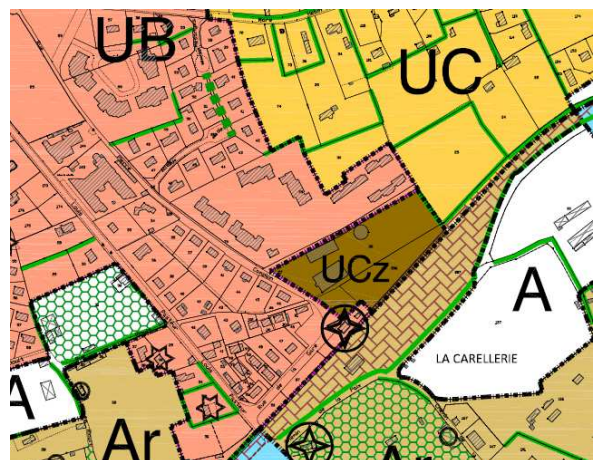
- ⇒ Désigner les bâtiments susceptibles d'être transformés en habitation qui ont été par l'application des principes précédent exclus du secteur Ar.

Le silo de la coopérative Capseine est classé en UC sur le plan de zonage. Il s'agit d'une activité industrielle.

- ⇒ Un zonage et un règlement adapté à cette activité sont à privilégier :



- ⇒ Classer l'emprise du silo Capseine en secteur UCz au regard de la situation de ce silo dans le bourg et de sa proximité avec les zones bâties, ce qui permet d'une part de maintenir les règles de la zone UC dans le cadre d'une reconversion éventuelle et d'autre part d'y autoriser les activités industrielles existantes, l'objectif sur le long terme n'étant pas d'admettre ce type d'activités au sein du bourg :



- [Avis favorable du SCoT Nord Pays d'Auge sous réserve de la prise en compte des observations formulées en date du 10 avril 2017 :](#)

Observations	Mesures envisagées
<b>Phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU permettrait aux équipements existants ou projetés d'absorber dans le temps l'accueil d'une nouvelle population résidente</b>	<p>Les programmes immobiliers ne seront pas autorisés simultanément et la commune a instauré des outils fonciers et de planification lui permettant d'avoir la maîtrise foncière des terrains sur le long terme.</p> <p>⇒ <b>Intégrer un phasage prévisionnel des zones 1AU au sein du rapport de présentation : la Bertinière, la Carrelerie puis le secteur de la Blotière avec une possibilité de permuter au regard des besoins pressentis</b></p>
<b>Prescrire des mesures plus exigeantes d'accompagnement paysager et de qualité architecturale des constructions dans la mesure où cet espace doit jouer à l'avenir un rôle de vitrine en porte d'entrée nord du Pays d'Auge</b>	<p>⇒ <b>Compléter les OAP et le règlement écrit de la zone 1AUz, notamment en termes d'aspect extérieur des bâtiments (article 11) et de traitement des espaces libres ou publics (article 13)</b></p>
D'un point de vue réglementaire, il est rappelé que les abris pour animaux, hors activité agricole, ne peuvent être autorisés dans les zones A ou N qu'à condition de pouvoir être considérés comme des annexes à l'habitation. Dans ce cas, ils doivent respecter les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies.	<p>Comme il n'est ni possible d'autoriser les abris pour animaux hors activité agricole en zone A et N et que la collectivité n'envisage pas de créer des STECAL spécifiquement pour ce type de construction (Cf. réponse ci-dessus aux services du Préfet) :</p> <p>⇒ <b>Modifier le règlement de la zone A et de la zone N afin de préciser que les abris pour animaux ne sont autorisés dans ces zones que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole.</b></p>



- [Avis favorable du Ministère de la Défense sous réserve de la prise en compte des observations formulées en date du 20 février 2017 :](#)

Observations	Mesures envisagées
La servitude PT2 est bien représentée, mais il manque dans la liste des servitudes les coordonnées du gestionnaire de cette servitude	⇒ <b>Compléter la liste des servitudes en renseignant chaque fiche avec les coordonnées du gestionnaire de la servitude lorsque ce dernier est connu</b>

- [Avis favorable de la SNCF sous réserve de la prise en compte des observations formulées en date du 6 mars 2017 :](#)

Observations	Mesures envisagées
La fiche de la servitude T1 ainsi que sa notice explicative doivent être annexées au PLU dans la liste des servitudes d'utilité publique et les documents graphiques du PLU doivent faire apparaître en aplat les emprises ou s'applique la servitude T1 sous une trame spécifique	⇒ <b>Compléter la liste des servitudes d'utilité publique avec la notice et la nouvelle fiche T1 ;</b>  ⇒ <b>Reporter l'emprise de la servitude T1 par un aplat sur le plan des servitudes au regard des parcelles transmises par SNCF ;</b>
<p>Il semble nécessaire de mettre en cohérence les articles du règlement de la zone UZ et de la zone A avec les impératifs de l'activité ferroviaire pour qu'il soit clairement établi que ces articles ne contraignent pas les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.</p> <p><b>Ainsi, il convient de modifier les articles du règlement de la zone Uz et de la zone A afin qu'ils énoncent plus clairement que les règles notamment d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></p>	⇒ <b>Compléter le règlement des zones UZ et A qui prévoit déjà des dispositions particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de manière à préciser que cela concerne aussi les installations ferroviaires ce qui implique que les articles 3 à 13 peuvent ne pas leur être appliqués.</b>  <i>Les installations ferroviaires en tant que « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » jouissent des règles de dérogation adoptées aux articles 6, 7 et 10 du règlement de la zone A précisant que : « une implantation ou une hauteur différente de celle fixée à l'alinéa précédent pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ».</i>



	<p>Il est vrai que ces mêmes dispositions ne sont pas reprises dans la zone UZ :</p> <p>⇒ <b>Compléter les articles 7 et 10 du règlement de la zone UZ afin de prévoir des dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, identiques à celles instaurées en zone A, afin de permettre une implantation ou une hauteur différente de celle fixée par le règlement au regard des spécificités techniques de certains ouvrages ;</b></p>
<p>Les emprises de l'embranchement n°37 000 d'Evreux à Quetteville sont classés en zone N. Il convient de veiller, malgré l'intérêt écologique de ce linéaire, de s'assurer que le règlement graphique et écrit adoptés est compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires.</p>	<p>Le règlement de la zone N n'autorise aucune construction nouvelle, mais il n'interdit aucunement les travaux courant d'entretien ou de maintenance.</p> <p>⇒ <b>Instaurer un secteur spécifique sur le linéaire de la voie ferrée au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, par exemple un secteur « vf », qui se superpose au zonage usuel et sur lequel des prescriptions particulières peuvent être édictées tels que : « <i>Au sein du secteur « vf », les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires sont autorisés sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter les impacts sur l'environnement</i> »</b></p> <div data-bbox="831 1532 893 1570" data-label="Image"> </div> <p>Secteur de "voie ferrée" au sein duquel des prescriptions particulières sont édictées</p>

- [Avis défavorable de l'INAO en date du 28 avril 2017 et avis favorable de l'INAO sous réserve de la prise en compte des observations formulées en date du 6 juin 2017 :](#)

Observations	Mesures envisagées
<p>Suite à la rencontre du 23 mai 2017, entre l'INAO et la collectivité, le projet devrait être modifié selon les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rendu à l'usage agricole d'une partie de la parcelle ZH255 contiguë à la parcelle ZH26 (propriété de la SCEA TOUTAIN) afin d'envisager l'implantation d'un nouveau verger si acquisition de cette bande par la SCEA TOUTAIN ;</li> <li>- Mise en place d'une bande de protection phonique et visuelle (talus arboré ou merlon planté d'arbustes)</li> <li>- Création d'un écran paysager composé d'arbres fruitiers (éventuellement des pommiers si contrat avec un producteur pour l'entretien) sur une bande de 15 mètres de large le long de la RD675 et de l'A13 afin de masquer les vues directes sur les bâtiments, tout en mettant l'accent sur le paysage de vergers, caractéristique des appellations Calvados et Calvados Pays d'Auge.</li> </ul> <p>L'équilibre de ce projet est soumis à la possibilité d'acquisition de cette partie de parcelle (ZH255) par la SCEA TOUTAIN, acquisition qui permettrait un développement cohérent de cette exploitation.</p> <p>⇒ <b>Sous réserve que ces différents éléments soient actés dans le projet de PLU, et après présentation aux PPA, l'INAO pourrait émettre un avis favorable sur ce nouveau projet</b></p>	

- [Avis favorable du CG27 sous réserve de la prise en compte des observations formulées en date du 22 mars 2017:](#)

Observations	Mesures envisagées
<p><b>Privilégier les accès sur la route de moindre importance et interdire les accès sur les RD de 1ère catégorie hors agglomération.</b></p>	<p>⇒ <b>Ajouter à l'article 3 du règlement des zones UE, UZ, 1AUz, A et N la prescription suivante : « Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation ».</b></p> <p>⇒ <b>Ajouter à l'article 3 du règlement des zones UB, UC, A et N, une règle relative à l'interdiction de créer des accès sur les RD de 1ère catégorie hors agglomération (RD675, RD27)</b></p>

- [Avis défavorable de la CCI sous réserve de la prise en compte des observations formulées en date du 19 avril 2017:](#)

Observations	Mesures envisagées
<b>Pour éviter une mauvaise compréhension des règles de la zone 1AUz, il importe de reprendre la définition de la destination « entrepôt » du lexique du règlement afin de la réécrire de manière semblable à la définition faite par l'arrêté du 10 novembre 2016</b>	<p>Au préalable, il convient de rappeler que la collectivité n'a pas délibéré pour adapter le projet de PLU à la nouvelle version du code de l'urbanisme. Les textes applicables, notamment pour le règlement sont donc ceux de l'ancienne version (en vigueur au 31 décembre 2015). Pour autant, rien n'empêche la collectivité de reprendre cette définition...</p> <p>⇒ <b>Modifier le lexique afin d'intégrer la nouvelle définition de la destination entrepôt c'est-à-dire destination qui « recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique », mais conserver les conditions fixées par le règlement de la zone 1AUz, ces dernières n'étant pas incompatibles avec cette définition : « Les entrepôts ou les locaux de stockage en plein air s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone sous réserve de ne pas être visible depuis la voie publique ou de faire l'objet d'un écran paysager ».</b></p>
<b>La compatibilité de la zone 1AUz avec les orientations de la DTA pourrait être remise en cause dans la mesure où la DTA prévoit une zone d'au moins 50 hectares pour les activités logistiques, alors que la zone 1AUz porte sur 15 hectares et ne prévoit pas d'activités logistiques</b>	<p>La collectivité a mis en évidence l'existence de contraintes locales ne permettant pas de pouvoir développer sur le seul territoire de Beuzeville une zone de plus de 50 hectares, notamment au regard de la proximité du bourg, de l'A13 et des espaces agricoles avoisinants. De plus, il existe déjà des zones dans l'environnement proche de la commune pour accueillir de la logistique.</p> <p>A l'appui des stratégies conduites à l'échelle intercommunale, l'objectif de la collectivité, est de poursuivre un développement économique en lien avec sa croissance démographique et de répondre aux besoins pressentis localement du fait de sa situation stratégique.</p>

	<p>Le choix du site d'implantation de cette zone est approprié au regard des infrastructures de transport et se trouve au contraire confortée par les orientations de la DTA qui avait envisagé ce site pour recevoir de nouvelles activités, même si ces dernières ne sont pas à vocation logistique.</p>
<p><b>La zone d'activités 1AUz doit être reportée à l'échelle intercommunale</b></p>	<p>Il importe de rappeler que toutes les instances intercommunales (communautés de communes, EPCI en charge du SCoT) que ce soit celles à laquelle était rattachée la commune avant la refonte des territoires (CCCB et Pays Risle Estuaire) ou celles à laquelle elle appartient aujourd'hui (CCPHB et SCoT Nord Pays d'Auge) ont suivi et porté le projet de cette zone d'activités. Ce dernier est ainsi inscrit au sein du futur SCoT Nord Pays d'Auge mais également au sein du futur projet de PLUI.</p>
<p><b>Réglementer l'emprise au sol (EAS) des constructions à 50% en zone UZ</b></p>	<p>⇒ <b>Modifier le règlement de la zone 1AUz pour fixer l'EAS à 50% de manière à éviter sur le long terme une surconsommation d'espace et au regard des autres prescriptions édictées pour cette zone ;</b></p> <p>⇒ <b>Maintenir l'EAS à 60% en zone UZ afin de favoriser la densification des activités existantes et la possibilité de s'étendre sur place sans avoir à rechercher un nouveau foncier ;</b></p> <p>Certaines propriétés occupent déjà près, voire plus, de 50% de leur terrain au sein de la zone UZ. Cela semble être un compromis satisfaisant pour économiser l'espace lié aux activités tout en limitant les cas de dysfonctionnement potentiel puisque les zones artisanales de Beuzeville ont été conçues spécifiquement à cet effet : largeur de voirie, gestion des eaux pluviales...</p>
<p>Le mitage des activités commerciales en périphérie contribue, d'une part à la dévitalisation des centres-bourg et d'autre part, à consommer des espaces en ZAE où il est préférable d'implanter des activités dites « nuisantes ».</p>	<p>La collectivité est entièrement d'accord avec les propos de la CCI en ce qui concerne la nécessité de maintenir le commerce de détail en zone urbaine, d'où un règlement spécifique pour la zone UA et UB favorisant la mixité urbaine et l'implantation de ce type</p>

En conséquence, la CCI est défavorable au mitage des zones d'activités et demande à minima que l'activité de commerce de détail soit exclue des activités autorisées en 1AUz.	<p>de commerce au sein du centre-bourg. Il convient d'ajouter la création d'un secteur particulier UCc à l'entrée du bourg dont l'objet est de recevoir des activités commerciales au regard de celles déjà existantes et en lien avec le développement résidentiel projetée sur le secteur du Calvaire...</p> <p>⇒ <b>Modifier le règlement de la zone 1AUz afin d'interdire à l'article 2 les activités de commerce de détail ;</b></p>
---	---

- [Avis favorable sans aucune réserve de la Commune de Manneville la Raoult en date du 3 mars 2017](#)
- [Avis défavorable de la CDPENAF sous réserve de la prise en compte des observations formulées en date du 17 mars 2017 :](#)

Observations	Mesures envisagées
<p>Observations relatives à un nouvel examen du site d'implantation de la zone 1AUz et à la modification du bilan de la page 289 afin de prendre en compte l'ensemble des espaces agricoles et naturels intégrés à la zone urbanisable pour faire le bilan de la consommation d'espace.</p> <p>⇒ <b>Ces observations ont été reprises dans l'avis du Préfet</b></p>	<p>⇒ <b>Compléter le bilan de la page 289 par une analyse plus fine de la consommation d'espace agricole induite par le projet, permettant d'identifier, dans chaque secteur du territoire communal, les terrains agricoles et naturels susceptibles de muter avec des cartographies à l'appui ;</b></p> <p>⇒ <b>Modifier le plan de zonage de manière à revoir l'emprise de la zone 1AUz conformément aux engagements pris avec l'INAO ;</b></p> <p>⇒ <b>Compléter les OAP de manière à mieux encadrer l'urbanisation de cette zone que ce soit d'un point de vue paysager, environnemental, architectural ;</b></p>

- [Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 12 avril 2017 :](#)

### **Résumé de l'avis :**

*« L'évaluation environnementale a été menée a posteriori, ce qui ne correspond pas à l'esprit de la démarche qui consiste à évaluer les choix effectués tout au long de la procédure. De plus, la méthode utilisée est décrite de manière trop succincte.*

*Parmi les sensibilités environnementales fortes identifiées par l'autorité environnementale figurent l'espace agricole et le paysage, ainsi que la biodiversité à travers la présence de la vallée de la Morelle.*

*Sur la forme, le document est globalement satisfaisant. Il est de bonne qualité rédactionnelle et agrémenté de photographies et cartes. L'état initial de l'environnement est complet et pédagogique, même si quelques compléments seraient utiles. L'analyse des incidences du plan sur l'environnement aborde les thématiques essentielles mais elle manque de précisions sur le paysage, l'activité agricole, la nature, l'eau et le cadre de vie. L'analyse des incidences NATURA 2000 est également incomplète.*

*Sur le fond, le projet de PLU prévoit la réalisation de 500 à 730 logements sur une quarantaine d'hectares, mais sans extension puisqu'entièrement inclus dans l'enveloppe urbaine existante. Le projet est en revanche marqué par la réalisation d'une zone d'activités économiques de 13.4 hectares à l'entrée est de la commune. Des précisions sur les impacts de cette zone seraient nécessaires sur l'activité agricole, le paysage et les déplacements. Les espaces naturels sont bien préservés, de même que les éléments du paysage tels que les haies et vergers existants. »*

Observations	Mesures envisagées
Dans le paragraphe sur les risques naturels, au sein du chapitre relatif à l'état initial de l'environnement, les chutes de blocs ont été omises	⇒ <b>Ajouter un paragraphe sur les risques naturels liés aux chutes de bloc par souci de complétude</b>
Quelques précisions sur les impacts directs et indirects de la zone 1AUz sur l'agriculture ainsi que des photos ou photos-montages pour illustrer les impacts sur le paysage auraient été nécessaires	⇒ <b>Ajouter un paragraphe sur les impacts de la zone 1AUz sur l'agriculture et des photos pour illustrer les impacts de la zone sur le paysage par souci de complétude</b>
Comme pour la zone d'activité, des zooms sur les zones à urbaniser auraient permis de mieux apprécier leurs impacts car si la densification par l'urbanisation des espaces libres du bourg et le comblement des dents creuses permet effectivement de limiter l'étalement urbain, la place de la nature en ville en tant qu'espace de respiration peut aussi être un atout à préserver.	Le projet de la collectivité tend en effet à urbaniser les espaces libres du bourg et combler les derniers terrains nus, mais il veille également à préserver la nature en ville et des espaces de respiration que ce soit au travers des OAP relatives à chaque zone AU ou par le biais d'espaces destinés à être préservés à proximité immédiate du bourg...

<p>Des informations sont toutefois détaillées sur les zones AU dans la partie relative aux choix retenus.</p>	<p>Ces zones sont en effet détaillées dans la partie relative aux choix retenus et les OAP qui les encadrent ont été évalués dans le cadre de l'évaluation environnementale (chapitre 6.2).</p> <p>Un tableau de synthèse pour chacune de ces zones n'est donc pas indispensable.</p>
<p>L'évaluation des incidences NATURA 2000 est incomplète et non conforme à l'article R.414-23 du code de l'environnement qui dispose que cette étude comprend a minima : une cartographie et une présentation illustrée du ou des sites, accompagnées d'une analyse des effets – permanents et temporaires, directs et indirects – du PLU sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation du site.</p> <p>Les distances entre la commune et les sites NATURA 2000 doivent être pris à partir de la limite communale.</p> <p>Une présentation du site NATURA 2000 de la Corbie avec une analyse plus détaillée sur les impacts indirects de la zone d'activités auraient été utiles.</p> <p>⇒ <b>Il est recommandé de compléter l'étude d'incidences NATURA 2000 par une carte et une analyse plus précise</b></p>	<p>⇒ <b>Compléter l'étude d'incidences NATURA 2000 par une cartographie plus explicite, une présentation des sites NATURA 2000 identifiés et une analyse plus précise des effets du projet de PLU sur ces sites et notamment de ceux de la zone 1AUz sur la ZSC Corbie</b></p>
<p>Le résumé technique ne reprend pas les points essentiels des différentes parties du rapport de présentation. En outre, afin de permettre au public de mieux appréhender le territoire, il aurait pu être agrémenté de cartes. Le résumé non technique revêt une importance pour la bonne information du public.</p> <p>⇒ <b>Il est recommandé que le résumé non technique soit suffisamment complet et clair pour assurer la bonne information du public</b></p>	<p>⇒ <b>Compléter le résumé non technique afin de disposer de toutes les informations utiles à la bonne compréhension du projet et prévoir notamment un paragraphe illustré pour chaque partie du rapport de présentation</b></p>

<p>L'analyse de la compatibilité ou de la prise en compte par le projet de PLU des orientations du SDAGE, de la DTA et du SRCE est globalement satisfaisante, mais il aurait été nécessaire de présenter également le SAGE Risle Charentonne et le SRCAE de Haute-Normandie</p>	<p>Pour faire suite aux observations du Préfet, il est déjà prévu de modifier le rapport de présentation afin de préciser la date à laquelle le SAGE de la Risle a été approuvé et les grandes orientations qu'il fixe et de remplacer les données relatives au Schéma Régional Eolien par celles du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Haute Normandie.</p> <p>Le projet de PLU devant être compatible avec les objectifs fixés par le SAGE et devant prendre en compte les dispositions du SRCAE, il importe en effet d'indiquer de quelle manière, au même titre que les autres documents supra-communaux, ces relations de compatibilité et de prise en compte se traduisent...</p> <p>⇒ <b>Compléter le chapitre 5 relatif à l'articulation du plan avec les documents supra-communaux de manière à faire part de la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs du SAGE Risle-Charentonne et de la prise en compte du SRCAE</b></p>
<p>⇒ <b>Il est recommandé de présenter de manière précise la démarche suivie pour l'élaboration du PLU :</b> rappel des réunions de concertation avec les divers acteurs, les habitants etc... en précisant les périodes et les durées, la nature des observations du public, l'origine et la motivation des choix qui ont été opérés.</p>	<p>Il importe de rappeler que ces informations sont rappelées succinctement au sein du rapport de présentation (1<sup>ère</sup> partie), au sein du bilan de la concertation joint à la délibération d'arrêt du projet et au sein de la présente note de présentation.</p> <p>L'origine et la motivation des choix qui ont été opérés ont également été largement décrites dans les paragraphes relatifs au PADD.</p> <p>⇒ <b>Compléter dans le cadre de l'évaluation environnementale, le chapitre relatif à sa mise en œuvre afin de rassembler dans un même paragraphe toutes les démarches qui ont fait évoluer le projet (démarche itérative)</b></p>



<p>En ce qui concerne la consommation d'espace, il conviendrait que le PLU soit plus cohérent sur le nombre de logements attendus : 500 prévus par le PADD, entre 500 et 730 pour l'estimation des besoins et 671 dans le bilan final...</p>	<p>Les besoins en logements estimés pour la prochaine décennie oscillent entre 500 et 730 au regard des données du diagnostic et des évolutions pressenties en matière de démographie.</p> <p>Sur la base de ces données, les élus ont retenu un projet démographique ambitieux, mais moins soutenu que celui enregistré au cours de la précédente décennie, visant à accueillir entre 1000 et 1500 habitants supplémentaires. Un objectif de 500 logements à l'échéance du PLU est en effet indiqué « en aparté » dans le PADD mais il s'agit de l'objectif le plus bas au regard des prévisions démographiques...</p> <p>Après traduction des orientations du PADD en zonage et règlement, il s'avère que les capacités d'accueil dégagées pour le développement résidentiel sont de l'ordre de 621 logements à l'échéance du PLU et de 671 logements à long terme. Il s'ensuit que ces capacités d'accueil sont cohérentes avec les perspectives démographiques du PADD et avec les besoins identifiés.</p>
<p>En ce qui concerne le dimensionnement de la zone d'activités, il aurait été utile de démontrer que les zones d'activités environnantes sont saturées y compris celles situées sur des communes proches.</p> <p>En ce qui concerne la localisation de la zone d'activités, le PLU expose les scénarios alternatifs qui ont été étudiés et les motifs de leur abandon. Les explications fournies devraient être reprises clairement dans la démarche d'évaluation environnementale.</p> <p>En ce qui concerne les différents impacts de la zone d'activités, il aurait été utile de détailler les compensations prévues avec la SAFER, ainsi que l'utilisation actuelle des terres et l'impact sur l'exploitation agricole concernée.</p> <p>Le PLU aurait pu évaluer les impacts indirects sur l'activité agricole AOC qui constitue également un atout majeur pour la ville y compris sur le plan économique.</p>	<p>Le diagnostic territorial fait déjà état de la situation économique du territoire en précisant les zones d'activités présentes dans l'ancien Pays Risle Estuaire et leur état de saturation. Il est en effet intéressant et nécessaire d'étendre cette étude à un plus large territoire notamment au regard de la nouvelle situation territoriale...</p> <p>⇒ <b>Compléter la partie économique du rapport de présentation au regard des données fournies par le SCOT Nord Pays d'Auge et la CCPHB</b></p> <p>Reprendre les explications fournies au sein du rapport de présentation sur les différents scénarios et les raisons de leur abandon dans l'évaluation environnementale peut faciliter la compréhension de la démarche et du dossier</p> <p>⇒ <b>Exposer dans le chapitre relatif à la mise en œuvre de l'évaluation environnementale, les scénarios</b></p>

<p>⇒ <b>Il est recommandé d’approfondir les impacts de la zone d’activités sur la qualité de l’entrée de ville</b></p>	<p><b>alternatifs étudiés et les motifs de leur abandon</b></p> <p>Si le principe de créer la zone d’activités est admis, il s’avère nécessaire de mieux justifier les impacts de la future zone d’activités sur la qualité de l’entrée de ville, sur le paysage et sur l’agriculture et de rappeler les mesures complémentaires qui ont été prises en ce sens et traduites au sein des pièces réglementaires du PLU (zonage, règlement, OAP...)</p> <p>⇒ <b>Compléter le rapport de présentation de manière à mieux justifier l’intérêt de cette zone d’activités, ses impacts et les mesures prises pour limiter, réduire ou compenser ces derniers au regard également des observations émises par l’ensemble des personnes publiques associées</b></p>
<p>En ce qui concerne l’eau potable, il aurait été utile d’avoir des éléments chiffrés des volumes et en ce qui concerne les eaux usées, il aurait été utile d’analyser les impacts de l’urbanisation attendue sur les capacités du réseau</p>	<p>Cette thématique est largement abordée au sein du diagnostic territorial afin d’exposer la situation existante et au sein de l’évaluation environnementale afin d’exposer les impacts de l’urbanisation sur ces réseaux.</p> <p>⇒ <b>Compléter la thématique de l’eau et de l’assainissement dans l’évaluation environnementale par souci de complétude</b></p>
<p>En ce qui concerne les déplacements et au sein des OAP, il aurait été intéressant de dissocier parmi les aménagements existants et prévus, ceux pour les piétons et ceux pour les cycles et de préciser l’échéance de ces aménagements</p> <p>Il aurait été utile d’analyser l’impact du développement démographique sur le trafic routier et sur les déplacements pendulaires</p>	<p>Cette thématique est largement abordée au sein du diagnostic territorial afin d’exposer la situation existante et au sein de l’évaluation environnementale afin d’exposer les impacts de l’urbanisation sur la mobilité et les déplacements.</p> <p>⇒ <b>Compléter la thématique de la mobilité et des déplacements dans l’évaluation environnementale par souci de complétude</b></p> <p>⇒ <b>Compléter les OAP relatives aux déplacements, suite à une étude de la municipalité de Beuzeville sur les modes doux, de manière à intégrer un schéma de liaisons douces ;</b></p>

- [Demande de dérogation auprès du Préfet pour ouvrir une zone à l'urbanisation \(zone 1AUz\) en application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme :](#)

#### **Exposé des faits :**

*Il convient au préalable de rappeler qu'en l'absence de SCoT approuvé, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle en application de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme. Il ne peut être dérogé à l'application de cet article qu'avec l'accord du Préfet, donné après avis de la CDPENAF et le cas échéant, de l'établissement public porteur de schéma de cohérence territoriale.*

*Toutefois, dans le cas où le plan local d'urbanisme est prescrit avant la publication de la loi ALUR, ce sont les avis de la Commission Départementale, de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Chambre d'Agriculture qui sont demandés en application de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de la prescription.*

*Le Préfet de l'Eure a donc été saisi le 23 février 2017 pour accorder la dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme pour la zone à urbaniser 1AUz destinée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles. Par courrier simple en date du 22 juin 2017, ce dernier a indiqué à la collectivité que la dérogation demandée ne pouvait être accordée pour les motifs suivants :*

- *le projet de zone d'activités aurait un impact sur le paysage et conduirait à la défiguration de l'entrée de ville actuelle ;*
- *la proximité du projet avec les exploitations agricoles productrices de cidre et de calvados entraînerait une atteinte à l'image de l'Appellation d'Origine ;*
- *le foncier disponible, au regard des capacités d'accueil résiduelles très importantes dans les zones d'activités délimitées dans les documents d'urbanisme de la communauté de communes ou des communautés de communes voisines, paraît insuffisamment pris en compte dans l'analyse des besoins.*

*Ce refus a alors fait l'objet d'un recours gracieux de la part de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, en s'appuyant notamment sur les accords négociés avec l'INAO le 23 mai 2017, sur l'avis rendu par la Chambre d'Agriculture le 26 avril 2017 et sur les apports du SCoT Nord-Pays d'Auge en terme d'intégration du projet au sein du futur SCOT.*

***Par courrier simple du 27 septembre 2017, le Préfet de l'Eure a accordé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz dans les conditions définies en partenariat avec l'INAO***

#### **Exposé des mesures envisagées et justifiées dans le recours :**

- Compléter le rapport de présentation avec le bilan du potentiel foncier mobilisable à l'échelle élargie pour le développement des zones d'activités afin de justifier de l'intérêt de cette zone d'activités et de sa complémentarité à l'offre existante ;
- Modifier le plan de zonage de manière à revoir l'emprise de la zone 1AUz conformément aux engagements pris avec l'INAO ;

- Compléter les OAP et le règlement de manière à mieux encadrer l'urbanisation de cette zone que ce soit d'un point de vue paysager, environnemental, architectural :
  - Encadrer davantage le traitement des espaces libres de la zone et l'aménagement de la voirie interne ;
  - Maintenir la structure bocagère existante (alignement de haies centrales et aménagement de pré vergers sur les abords de la zone) ;
  - Privilégier un traitement homogène des façades de bâtiments donnant sur les voies principales ;
  - Agrémenter de prescriptions paysagères la réalisation des aires de stationnement ;
  - Inciter à l'implantation de constructions à très haute performance écologique.

## 5) Enquête publique

Considérant que les modifications susceptibles d'être apportées après enquête publique pour tenir compte de l'avis des personnes publiques ne remettent pas en cause le projet de territoire (PADD) de la collectivité et considérant l'avis favorable du Préfet sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz, la collectivité a souhaité soumettre le projet de PLU arrêté à enquête publique pour une durée minimale d'un mois.

Les avis des Personnes Publiques Associées ont été joints au dossier d'enquête publique, ainsi qu'une note de présentation, relativement semblable à celle-ci et exposant le projet et le déroulement de la procédure. Un dossier annexe composé d'une proposition de plan de zonage et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), tels que ces documents pourraient être modifiés après Enquête Publique au regard des mesures proposées pour répondre aux observations des Personnes Publiques Associées a été constitué. Ces documents ont également été joints, à titre informatif et illustratif, au dossier.

L'enquête publique s'est tenue **du lundi 5 mars 2018 au lundi 9 avril 2018**. Durant cette période, le dossier de PLU, ainsi complété, était disponible en trois lieux (à la mairie de Beuzeville, au siège de la Communauté de Communes à Honfleur et à l'antenne de la dite Communauté à Beuzeville) et sur les sites internet de la commune et de la Communauté de communes. Un registre dématérialisé a été créé pour les besoins de cette enquête publique et un registre papier était disponible dans chaque lieu de consultation du dossier. Le commissaire-enquêteur a tenu 5 permanences afin d'accueillir le public et de prendre en compte ses observations et requêtes.

Au final, quinze observations ont été déposées sur le registre papier de la Mairie de Beuzeville, trois observations ont été déposées directement sur le registre dématérialisé et trois autres ont été reçues par e-mails portant à 21 le nombre de saisines du Commissaire Enquêteur. A noter que le e-registre a été utilisé, notamment en mode lecture avec 554 visiteurs et 961 téléchargements, ce qui laisse déduire le commissaire-enquêteur dans ses conclusions motivées que « *le PLU dans son ensemble est apparu satisfaisant à la population* ».

Suite à l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse qu'il a déposé et commenté en mairie le 17 avril 2018. Des réponses claires ont été apportées à chacune de ces observations, à partir desquelles il s'est appuyé pour rendre son avis et ses conclusions motivées le 7 mai 2018 et son rapport le 14 mai 2018 :

- Synthèse des observations formulées par le commissaire-enquêteur :

Observations	Réponses et mesures envisagées
<p>Le dossier révisant le Plan d'Occupation des Sols pour le faire évoluer en Plan Local d'Urbanisme a été prescrit en 2009 et il aura fallu presque une décennie pour parvenir à son approbation.</p> <p>⇒ <b>Quelles sont les raisons objectives qui expliquent qu'une aussi longue période ait été nécessaire pour parvenir à un document définitif dont la présentation contient des chiffres qui ne sont généralement plus d'actualité?</b></p>	<p>La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune a été retardée par le projet de la zone d'activités qu'il a fallu soutenir et adapter au regard du contexte territorial, social et environnemental, ainsi que par un contexte administratif changeant</p> <p>⇒ <b>Mettre à jour la première partie du rapport de présentation afin de rappeler l'ensemble de la procédure et de compléter et mettre à jour le chapitre relatif à la situation administrative de la commune (ajouter un paragraphe sur la fusion des deux communautés de communes et sur le fait que le Pays Risle Estuaire n'existe plus, revoir le paragraphe sur l'émergence des pôles métropolitains, sur le SCoT du Pays Risle Estuaire et 'ajouter un paragraphe sur le SCoT Nord Pays d'Auge</b></p>
<p>Parmi les observations déposées sur le registre déposé à la Mairie de Beuzeville figurent deux interventions concernant les communes voisines de Quetteville et Conteville. Ces communes ne sont pas concernées par le projet de PLU de Beuzeville mais elles montrent que la compétence urbanisme, transférée à la nouvelle communauté de communes depuis le 1er Janvier 2017 est encore loin d'être assimilée et qu'un effort d'information serait nécessaire pour une meilleure information du public communautaire.</p> <p>⇒ <b>Des initiatives sont-elles prévues dans ce sens ?</b></p>	<p>Une campagne de communication sur la compétence de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville en matière d'urbanisme sera effectuée en exposant l'intérêt d'un futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ce dernier devant être prochainement lancé à l'échelle de la nouvelle Communauté de Communes (fin 2018 / début 2019). La refonte en cours des deux sites internet (CCCB et CCPH) en un site unique pour l'ensemble du nouveau territoire, permettra dans un premier temps une plus grande lisibilité des multiples documents d'urbanisme.</p>

<p>Pour répondre à l'évolution des textes relatifs à l'urbanisme et stopper l'étalement urbain pour rendre à l'agriculture des zones autrefois urbanisables, les constructions seront plus denses et interviendront dans le centre urbain essentiellement et hors des zones Ar constituées dans les hameaux.</p> <p>⇒ <b>Cette situation ne risque-t-elle pas de compromettre l'évolution envisagée et orienter ainsi la population vers des secteurs moins contraignants ?</b></p>	<p>Même si le PLU stoppe tout processus d'urbanisation nouvelle au sein des hameaux, ce qui garantit la préservation du cadre de vie, de l'environnement et des paysages, il offre de nombreuses alternatives en garantissant par exemple la possibilité de réhabiliter le bâti ancien en zone rurale et une grande diversité des modes d'habitat (localisation des zones constructibles, types d'habitat : individuel, intermédiaire et collectif). Un tel projet assure à la collectivité une gestion raisonnée de son territoire.</p>
<p>⇒ <b>Il n'est rien dit sur l'activité minimale agricole en zone A pour prétendre à une installation, en relation avec le statut d'agriculteur, ce qui peut conduire à des conflits d'interprétation pour de nouvelles installations sur des surfaces réduites et des projets originaux.</b></p> <p>La Chambre d'Agriculture a préconisé d'instaurer un périmètre de protection des corps de ferme plus important que le périmètre réglementaire, ce qui va au-delà de la loi.</p> <p>⇒ <b>Est-ce judicieux au regard des bâtiments agricoles transformables et réutilisables en habitation ?</b></p> <p>D'autre part, il n'y a pas de précisions sur le devenir de quelques sites d'élevage en zone urbaine.</p> <p>Enfin, il aurait peut-être été judicieux, dans un souci d'information du public utilisateur de porter sur le règlement graphique les corps de ferme agricoles.</p>	<p>La collectivité ne souhaite pas autoriser les constructions agricoles de particuliers en zone A, au risque d'observer de nombreuses dérives comme le mitage des espaces agricoles ou la fragilisation des exploitations professionnelles. Des ajustements pourront toutefois être étudiés dans le cadre de l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), et après évaluation quantitative et qualitative de projets intéressants qui auraient pu être bloqués par un tel règlement.</p> <p>Instaurer un périmètre de protection plus important que le périmètre réglementaire permet de mieux protéger les corps de ferme en activité et d'anticiper leur éventuel développement. Ils ont été pris en compte pour instaurer le zonage afin de ne pas rapprocher les zones constructibles de ces derniers. Toutefois, en terme d'instruction des autorisations d'urbanisme, seuls les périmètres réglementaires sont pris en compte puisque le PLU ne prévoit pas spécifiquement de règles d'éloignement différentes de celles prévues par le premier alinéa de l'article L.111.3 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p>Les périmètres de protection agricole pris en compte pour fixer le zonage sont reportés à titre d'information sur une pièce annexe au rapport de présentation afin de ne pas leur conférer une valeur réglementaire et de pouvoir accompagner l'évolution des corps de ferme de la commune sans envisager une</p>

	<p>éventuelle modification du document.</p> <p>En ce qui concerne les sites d'élevage enclavés en zone urbaine, le principe retenu est celui de maintenir l'activité existante afin qu'elle puisse perdurer d'où un classement en zone agricole des terrains occupés.</p>
<p><b>Concernant la zone 1AUz, il pourrait être judicieux, au regard des engagements pris, de zoner en N la bande inconstructible de 15m en bordure de route ainsi que le merlon à installer aux abords de cette zone.</b></p> <p><b>Il paraît absolument nécessaire de bien délimiter cette zone telle qu'elle apparaîtra sur le règlement graphique final.</b></p>	<p>La bande de 15 m dite inconstructible, sur laquelle des aménagements paysagers sont prévus, est fixée à la fois par le règlement de la zone 1AUz et par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui lui sont attachées. Il n'apparaît donc pas nécessaire d'ajouter une protection complémentaire (zone N) d'autant plus que cette zone « tampon » fait intégralement partie de la zone d'activités et doit être aménagée simultanément à cette dernière. Elle sera concernée par les études, les autorisations et les travaux à engager sur la zone d'où le maintien de son classement en zone 1AUz.</p> <p>Toutefois, lorsque les aménagements paysagers seront à terme réalisés et que cette bande jouera un véritable rôle de zone « tampon », un classement en zone N pourrait lui être affecté lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme.</p> <p>⇒ <b>Modifier le plan de zonage de manière à revoir l'emprise de la zone 1AUz conformément aux engagements pris avec l'INAO ;</b></p>
<p>Sur le règlement graphique, cette ligne de chemin de fer est intégrée à plusieurs zonages.</p> <p>⇒ <b>Ne serait-il pas réaliste de la laisser neutre ainsi qu'elle apparaît sur un tronçon central pour en marquer l'unité ?</b></p>	<p>Il n'est pas envisageable de laisser « neutre » l'emprise de la voie ferrée dans la mesure où elle fait l'objet de dispositions spécifiques. Elles sont reprises dans le règlement de l'ensemble des zones traversées par celle-ci de manière à avoir une unité de traitement.</p> <p>La lisibilité sur le plan de zonage des grands ensembles naturels et paysagers (vallée en N, plateau cultivé en A et zones urbanisées en U) est prioritaire pour la collectivité par rapport à une lisibilité renforcée de la voie ferrée qui pourrait venir perturber la compréhension générale du document.</p>

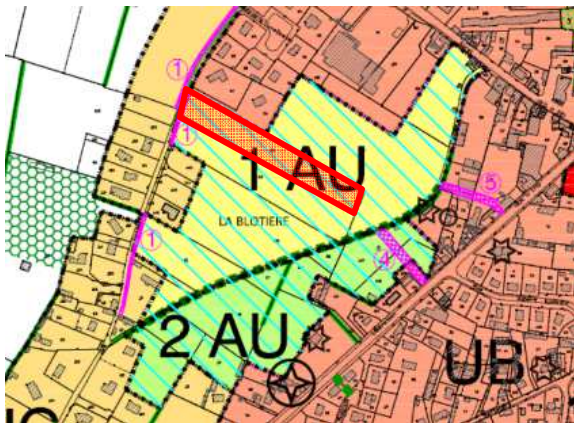
	<p>Toutefois, un secteur spécifique (sous forme d'une délimitation en pointillé par exemple) pourrait être instauré afin de rassembler les prescriptions liées à cette dernière et à en améliorer la lisibilité sur le plan de zonage.</p> <p>⇒ <b>Instaurer un secteur spécifique sur le linéaire de la voie ferrée au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, par exemple un secteur « vf », qui se superpose au zonage usuel et sur lequel des prescriptions particulières peuvent être édictées ;</b></p>
<p>Le rapport de présentation est faible sur la thématique de l'assainissement en lui consacrant une seule page. Contrairement à l'affirmation évoquée dans le dossier, la station serait saturée.</p> <p>Quelques informations complémentaires seraient donc les bienvenues.</p>	<p>La thématique de l'assainissement est traitée sur une page au sein du diagnostic territorial de manière à faire un état des lieux de la situation existante (Cf. pages 121.122) alors que l'évaluation environnementale met en évidence le fait que, sur le long terme, la station d'épuration actuelle pourrait être saturée (Cf. pages 359-360) d'où l'intérêt de la révision du schéma directeur d'assainissement. Cette procédure va intégrer les dispositions du PLU de manière à assurer la compatibilité des équipements existants ou projetés avec le projet communal.</p> <p>⇒ <b>Compléter le rapport de présentation sur la thématique de l'assainissement de manière à apporter toutes les informations et justifications nécessaires au projet ;</b></p>
<p>On constate, en circulant sur le territoire communal, il est vrai après un hiver 2017/2018 et un début de printemps humides, que le réseau viaire ressemble à ce que l'on rencontre en général dans le Pays d'Auge, à savoir des voies étroites avec bien souvent une absence de fossés latéraux susceptibles d'absorber les eaux pluviales.</p> <p>Le rapport de présentation est peu disert (1/2 page).</p> <p>Si l'urbanisation récente et future prend en compte ce problème, il n'en est pas de même de l'urbanisation plus ancienne.</p>	<p>La thématique de la gestion des eaux pluviales est largement abordée dans le rapport de présentation, certes sur une ½ page au sein du diagnostic territorial pour exposer la situation existante mais de manière plus importante dans la partie projet pour exposer l'ensemble des mesures prises à ce sujet que ce soit en matière de zonage (report des axes de ruissellement et des zones humides, instauration d'emplacements réservés pour la création d'ouvrages hydrauliques, préservation de la trame verte et bleue...), en matière de règlement (diverses prescriptions édictées pour lutter contre les inondations et assurer</p>

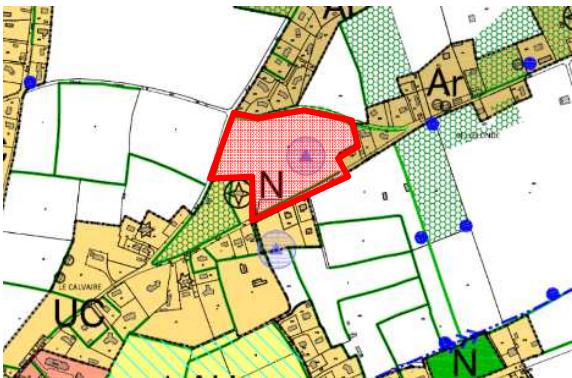


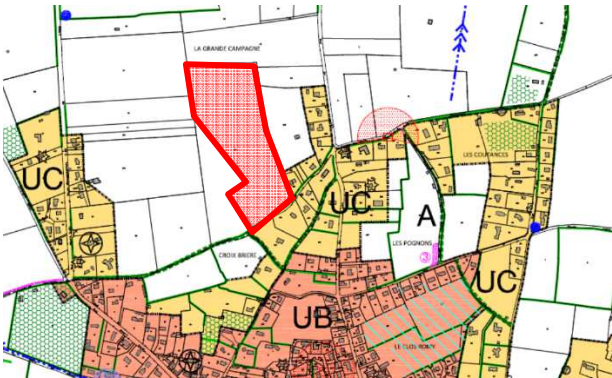
	<p>une gestion rationnelle des eaux pluviales) ou au sein des orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>La collectivité a ainsi engagé des mesures pour l'urbanisation à venir à travers notamment le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, mais aussi pour l'urbanisation plus ancienne à travers tous les outils qui ont été instaurés indépendamment (emplacements réservés, classement en zone N des ouvrages hydrauliques existants, report des axes de ruissellement, localisation et protection au titre de la loi Paysage des mares et talus en mesure de gérer les eaux de pluies...).</p> <p>En parallèle, de nombreux travaux sont engagés chaque année par la collectivité que ce soit dans le bourg ou au sein des zones rurales pour résorber les désordres hydrauliques récurrents en partenariat avec la Communauté de Communes qui est compétente en la matière.</p>
<p>En matière de consommation d'espace, la présentation est complexe, voire floue avec des chiffres repris à deux moments (bilan du zonage page 282 et suivantes et bilan de la consommation d'espace page 360 et suivantes).</p> <p>De même, en ce qui concerne la zone 1 AUz, après négociation et accord entre les différents acteurs au cours de l'année 2017, le zonage définitif aurait une surface qui serait un peu supérieure au projet initial mais organisée plus rationnellement.</p>	<p>En ce qui concerne les chiffres de la consommation d'espaces, et suite à la remarque du Préfet de l'Eure dans son avis le bilan de la page 288 du Rapport de Présentation sera complété par une analyse plus fine, notamment des justifications secteur par secteur avec des cartographies à l'appui.</p> <p>Par ailleurs, la zone 1AUz pourrait en effet disposer après approbation d'une surface plus importante que celle prévue par le projet de PLU arrêté, mais de nouvelles prescriptions en matière d'aménagement seront en parallèle édictées de manière à assurer une meilleure intégration de ce projet dans son environnement et une organisation plus rationnelle.</p> <p>Le projet de PLU sera ainsi remanié pour apporter les modifications envisagées, suite notamment aux observations des Personnes Publiques Associées, sans remise en cause du PADD, le principe de la création d'une nouvelle zone d'activités étant acté dans ce</p>

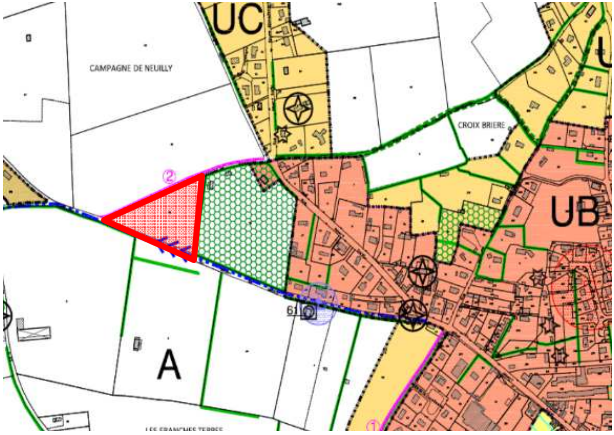
	<p>dernier. Il s'agit simplement de modifier son emprise et de prescrire de nouvelles dispositions qui en assureront la qualité paysagère, environnementale, architecturale escomptée du fait de sa localisation en entrée de ville et à proximité d'une exploitation AOC.</p> <p>L'ensemble des documents du dossier et notamment le rapport de présentation seront repris pour être cohérents avec les modifications ainsi apportées.</p>
--	---

- [Synthèse des observations formulées par le public au cours de l'enquête publique :](#)

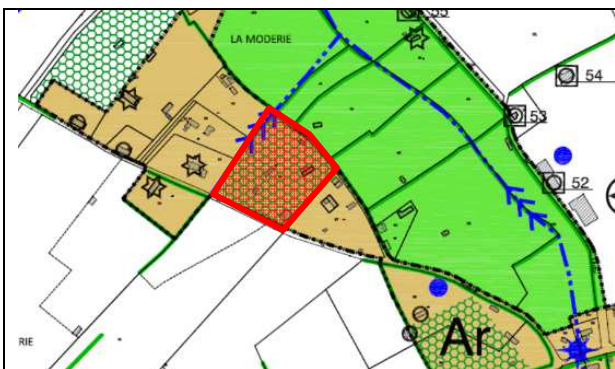
Observations	Mesures envisagées
<p>Observation de Monsieur SOULAT sur la constructibilité de sa parcelle classée en zone 1AU du secteur de la Blotière :</p> 	<p>La propriété cadastrée section AO n°24, sise à la Blotière, est classée en zone 1AU au sein du futur PLU de BEUZEVILLE. Cette zone peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation et accueillir des constructions sous réserve notamment que le projet porte sur une superficie à aménager supérieure à 1 hectare au regard des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. pièce n°2 du dossier de PLU) et de l'intégration de ce projet au sein d'un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone (Cf. pièce n°3 du dossier de PLU).</p> <p>Il s'agit en effet pour la collectivité d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble du quartier de la Blotière, au regard notamment de sa proximité avec le centre-bourg, qui impose notamment la recherche d'une certaine mixité des fonctions urbaines et des formes d'habitat, des connexions avec les quartiers environnants et le maintien d'un cadre de vie agréable pour les futurs habitants...</p> <p>En conclusion, ce terrain est constructible mais comme il ne dispose pas d'une superficie d'un hectare à lui seul, il conviendra de s'associer avec l'un (ou plusieurs) propriétaire (s) des terrains</p>

	riverains afin de présenter un projet commun répondant aux dispositions fixées par le PLU.
<p>Observation de Madame FREGIER relative au classement en zone constructible de son terrain situé sur la commune de Quetteville ;</p> <p>Observation de Monsieur MOULIN relative au classement en zone constructible de son terrain situé sur la commune de Conteville ;</p>	<p>Ces observations sont sans objet car elles concernent des communes voisines, mais Madame FREGIER et Monsieur MOULIN seront invités à faire part de leurs requêtes dans la cadre de l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal</p>
<p>Observation de Madame LEMAITRE qui est étonnée du déclassement de sa parcelle au regard des habitations construites à la périphérie de son terrain (zone NAa au sein du POS et zone A au sein du PLU). Elle demande le classement de sa parcelle en zone constructible sous peine de s'opposer au projet d'aménagement du chemin qui longe sa propriété :</p> 	<p>Le classement en zone agricole de ce vaste terrain est justifié au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de sa cohérence avec les orientations du PADD qui imposent notamment la préservation des « coupures vertes » existantes entre le bourg et ses hameaux périphériques (limitation de l'étalement urbain le long des voies et d'un effet de conurbation qui remettrait en cause la lisibilité paysagère du hameau et de son identité, préservation des continuités écologiques),</li> <li>- des caractéristiques du terrain qui se rattache fort volontiers aux espaces agricoles environnants d'un point de vue structurel et paysager (occupation du sol, configuration parcellaire,...) mais aussi économique (exploitation agricole reconnue).</li> </ul> <p>Le classement en zone agricole de ce vaste terrain permet de soutenir l'agriculture et les caractéristiques paysagères du territoire communal.</p> <p>De plus, le projet de territoire repose déjà sur un scénario démographique ambitieux pour lequel les capacités d'accueil dégagées par le PLU sont suffisantes ; il n'est pas envisageable d'ouvrir d'autres secteurs à l'urbanisation dans l'immédiat.</p>
<p>Observation de Monsieur LANCERY de la CCPHB précisant que les annexes du règlement du PLU de BEUZEVILLE pourraient utilement intégrer les récentes données de la Communauté de Communes relatives aux essences végétales</p>	<p>⇒ <b>Compléter les annexes n°7 et n°8 du règlement avec les propositions faites par la CCPHB en adaptant la liste des plantes invasives aux caractéristiques du territoire dans un objectif de cohérence</b></p>

	<p><b>intercommunale, de simplification des règles à l'échelle de l'ensemble de la CCPHB et de pédagogie auprès de la population</b></p>
<p>Observation de Madame GRIMAUD sur l'intérêt de réaliser, en partenariat avec le Conservatoire des Espaces Naturels, un inventaire plus précis des mares au regard de leur intérêt écologique, hydrologique, social et patrimonial, afin de fixer des orientations et des prescriptions visant à leur préservation ou à leur restauration</p>	<p>Les mares sont identifiées sur le plan de zonage et des mesures ont été prises pour assurer leur préservation au regard de leur rôle écologique (protection au titre de la loi Paysage).</p> <p>Il n'est pas envisagé dans l'immédiat de compléter les dispositions du PLU, mais l'inventaire des mares pourrait être précisé dans le cadre de l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (état, qualités environnementales...) et des dispositions réglementaires plus complètes que la simple protection pourraient être fixées. La préservation actuelle est le premier pas vers une politique de gestion et de mise en réseau plus ambitieuse.</p>
<p>Observation de Monsieur LECAREUX qui souhaite venir s'installer sur la commune et qu'à cet effet, une surface en bordure de son terrain soit classée en zone constructible au regard des constructions existantes à proximité et de la desserte de cette parcelle :</p> 	<p>Dans ce secteur et comme sur toute la périphérie du bourg, la zone constructible s'appuie sur les limites de la zone urbanisée et aucune extension sur les espaces agricoles environnants n'est envisagée conformément aux orientations du PADD. Il n'est donc pas envisageable de déroger ponctuellement à ce principe, bien qu'une habitation supplémentaire ne soit pas de nature à remettre en cause le scénario démographique de la commune et malgré la présence d'une voirie carrossable et des réseaux au droit du terrain, dans la mesure où cette « entorse » au PADD pourrait créer un précédent à des demandes similaires et fragiliser la cohérence de l'ensemble du document.</p> <p>De plus, ce terrain est rattaché à la zone agricole au regard de sa configuration parcellaire, de la nature de l'occupation de son sol et de ses caractéristiques paysagères. Dans ce contexte, une construction supplémentaire en contact direct avec l'espace agricole serait de nature à détériorer la qualité paysagère, à créer des conflits d'usages avec le monde</p>

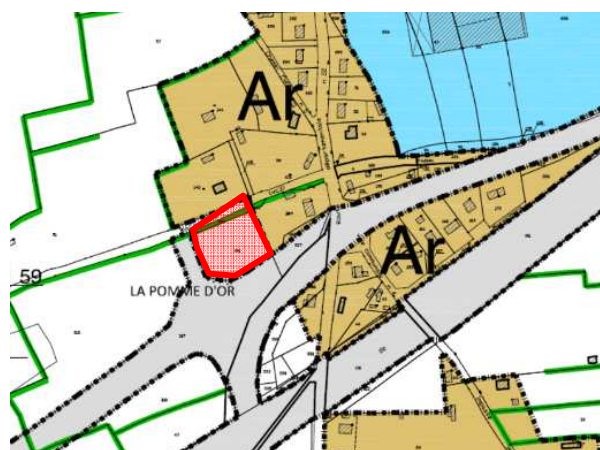
	<p>agricole et à renforcer le morcellement du foncier cultivé. La vocation agricole de ce terrain, situé en dehors de la trame bocagère qui enserme l'urbanisation du bourg, ne peut ainsi permettre de répondre favorablement à cette requête.</p>
<p>Observation de Monsieur QUESNE qui envisage de créer et de gérer une aire de repos pour camping-car sur sa propriété cadastrée section ZV n°42 en l'absence de ce type d'infrastructure sur le territoire communal et au regard de la situation de cette parcelle, facile d'accès :</p>  <p>Il souligne également la présence du réseau d'eau sur la voie latérale de ce terrain, alors que le plan du réseau annexé au dossier de PLU (pièce n°0-3) n'en fait pas état.</p>	<p>Quand bien même le réseau d'eau serait présent (ce point sera vérifié auprès du gestionnaire pour compléter et corriger le plan des réseaux le cas échéant), il conviendrait qu'il soit aussi desservi par le réseau électrique, par des voies moins étroites et par le réseau d'eaux usées ce qui n'est pas le cas actuellement. De plus, ce terrain est situé en dehors de la zone urbanisée du bourg, sur un terrain à vocation agricole dont l'imperméabilisation pourrait être néfaste d'un point de vue agricole, paysager et environnemental, ainsi qu'en termes de gestion des risques (ruissellement des eaux pluviales).</p> <p>Il ne peut donc en l'état être envisagé de modifier le projet de PLU pour autoriser cette aire de camping-car d'autant plus que ce projet ne répond pas aux orientations du PADD en termes de préservation de l'agriculture, des paysages et des coupures « vertes » identifiées autour du bourg (paysage de début de vallée remarquable avec une frange en limite d'urbanisation de qualité à l'Est en raison de la présence d'un verger et de haies).</p> <p>⇒ <b>Vérifier auprès du gestionnaire les données relatives au réseau d'eau potable pour compléter et corriger le plan des réseaux le cas échéant</b></p>
<p>Observation de Madame MOULIN demandant la possibilité de vendre des terrains à bâtir ou bien des terrains édifiés de bâtiments à transformer en habitation sur sa propriété cadastrée section AZ n°33 à la Moderie :</p>	<p>Le terrain est classé en secteur Ar, dont le règlement, s'il ne permet pas la création de terrains à bâtir, autorise la réhabilitation et le changement de destination en faveur de l'habitat des anciens bâtiments agricoles, sous réserve toutefois de l'accessibilité des terrains et de leur desserte satisfaisante par les réseaux, de la préservation de la cour plantée et de la prise en compte du risque de ruissellement.</p>





En revanche et en parfaite adéquation avec les orientations fixées par le PADD, qui visent à recentrer les capacités d'accueil pour le développement résidentiel sur le bourg, il n'est pas envisagé de classer en zone constructible cette propriété et d'une manière générale, le hameau de la Moderie. Ce dernier bénéficie en effet de qualités paysagères et environnementales à préserver, d'une localisation excentrée par rapport aux centralités du bourg et d'une faible densité bâtie.

Observation de Madame MOULIN demandant la constructibilité de sa parcelle cadastrée section ZK n°41 :



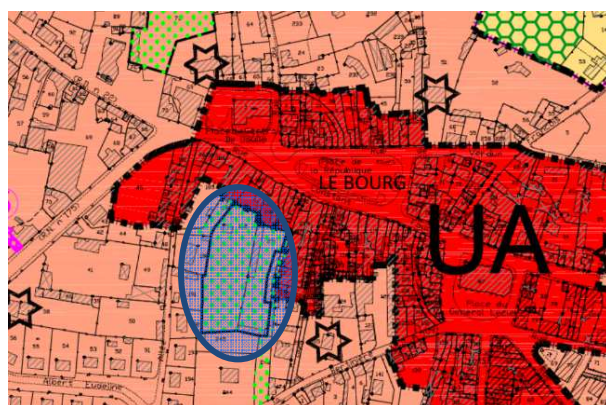
La non-constructibilité du secteur de la Pomme d'Or se justifie par sa localisation « au pied » de la future déviation et de l'autoroute A13 (nuisances) et au-delà de la voie ferrée, limite physique retenue pour contenir l'urbanisation future du bourg au sud du territoire selon les orientations du PADD. Il n'est donc pas envisageable de rendre constructible cette parcelle et ce hameau sans remettre en cause le projet de territoire de la commune, ce que la collectivité ne souhaite pas, privilégiant ainsi des secteurs plus attractifs en terme de centralité et d'impacts ...

Le classement en secteur Ar de cette parcelle n'avait pas été retenu dans la mesure où il s'agit d'un herbager sans aucune construction existante et ne se rattachant, à priori, à aucune parcelle bâtie environnante. De fait, l'intérêt d'un classement en secteur Ar, dont l'objet est de favoriser l'évolution du bâti existant, est faible si ce n'est d'assurer une certaine cohérence de zonage avec les terrains limitrophes. La collectivité propose toutefois de classer cette parcelle en secteur Ar s'il advenait qu'elle soit rattachée à un terrain bâti contigu de manière à y permettre éventuellement la création d'annexes...

⇒ **Classer en secteur Ar la parcelle ZK n°41 de la Pomme d'Or dans la continuité du zonage existant**



Observation de Monsieur BOSQUET qui souhaite que ces parcelles, sur lesquelles sont en partie implantés des garages, restent classés en zone UA de manière à pouvoir y construire. En effet, le projet de PLU prévoit un classement en zone UB et des OAP les désignant comme espace de respiration à aménager, ce qu'il semble contester :



D'un point de vue morphologique, cette cour constituée actuellement d'un parc paysager et de garages ne correspond pas aux caractéristiques de la zone UA qui englobe uniquement le front urbain du centre-bourg, c'est-à-dire les constructions implantées en ordre continu à l'alignement des voies principales. Il n'est donc pas envisagé de déclasser ce terrain en UA.

En ce qui concerne l'espace de respiration, le classement de ce dernier résulte des conclusions du diagnostic territorial sur la carence d'espace vert à la périphérie immédiate du centre-bourg. Dans ce contexte et de manière à préserver de « la nature en ville », deux secteurs avaient alors été identifiés pour résorber cette situation : la cour de l'Hôtel de la Poste (propriété de Monsieur BOSQUET) et le parc situé en arrière de la mairie et de la médiathèque, sachant que ces deux sites offraient également des possibilités de liaisons avec les espaces environnants. En effet, la propriété de Monsieur BOSQUET, disposant d'un accès direct sur la rue Constant Fouché (centre-bourg) et sur la rue de la Bertinière, offre la possibilité de relier le secteur des écoles au centre-bourg. Il est donc important de préserver, outre un espace de respiration, une éventuelle connexion piétonne entre les pôles de centralité de la commune dans une logique de développement des liaisons douces...

Les orientations d'aménagement et de programmation visent ainsi à préserver ces deux espaces qui ont également fait l'objet d'un classement en « Terrains Cultivés à Protéger » de manière à renforcer leur protection... Ce très strict classement, indépendamment des orientations fixées

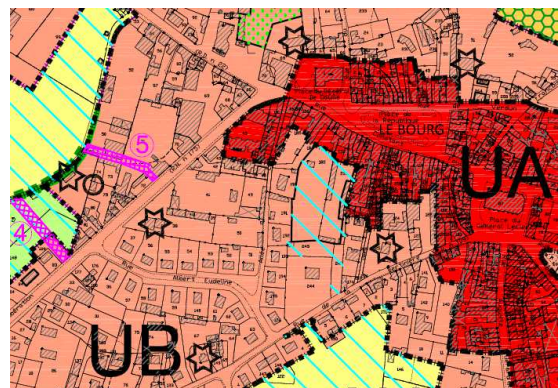
par les OAP, interdit toute construction nouvelle. De fait, la propriété de Monsieur BOSQUET n'est pas constructible dans l'état actuel des choses alors qu'il bénéficie d'un classement en zone UB...

Consciente des impacts d'une telle mesure en terme de constructibilité, la collectivité propose de supprimer cette protection sur la propriété de Monsieur BOSQUET du fait que les terrains concernés ne soient ni cultivés, ni végétalisés sur leur globalité, sous réserve que l'urbanisation envisagée puisse être réalisée conformément aux objectifs du PADD en terme de mobilité, de densité et de préservation du cadre de vie. Il est ainsi proposé de fixer au sein des OAP relatives à ce secteur les prescriptions suivantes :

- maintenir 50% de la surface du terrain en espace vert ;
- aménager une allée piétonne paysagée entre la rue de la Bertinière et la rue Constant Fouché, destinée à être ouverte au public.

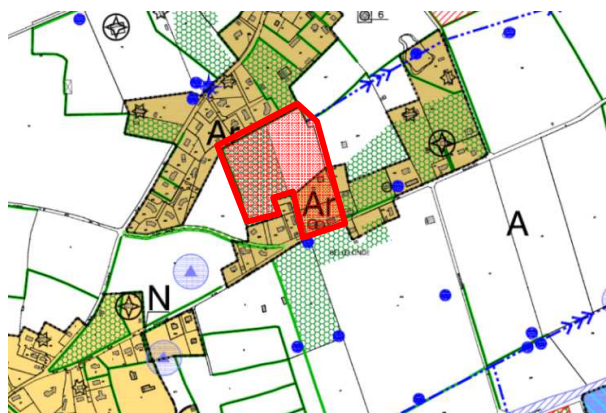
⇒ **Supprimer le classement en « Terrain Cultivé à Protéger » au sein du plan de zonage sur la propriété de Monsieur BOSQUET au regard de la nature des terrains concernés et des impacts d'une telle mesure ;**

⇒ **Renforcer les OAP sur le terrain de Monsieur BOSQUET afin de lui permettre de densifier sa propriété tout en respectant les objectifs du PADD ;**





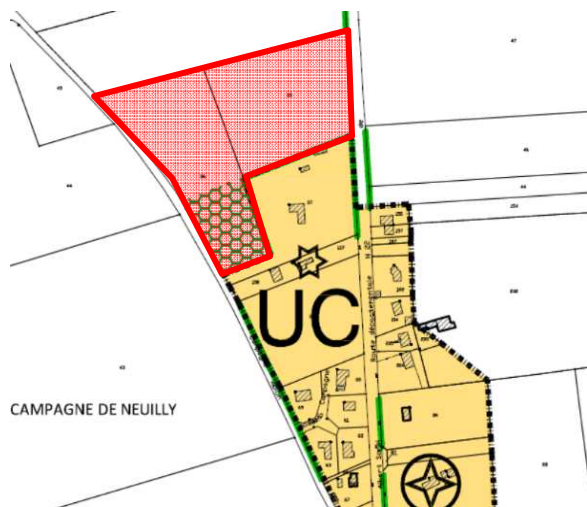
Observation de Monsieur MESNIL demandant la constructibilité et le classement en zone UC de sa propriété cadastrée section ZD n°90 et n°127 :



Le terrain est classé en partie en secteur Ar, dont le règlement, s'il ne permet pas la création de terrains à bâtir, autorise le changement de destination en faveur de l'habitat des anciens bâtiments agricoles, sous réserve toutefois de l'accessibilité des terrains et de leur desserte satisfaisante par les réseaux. Le surplus du terrain est classé en zone A du fait de son caractère agricole.

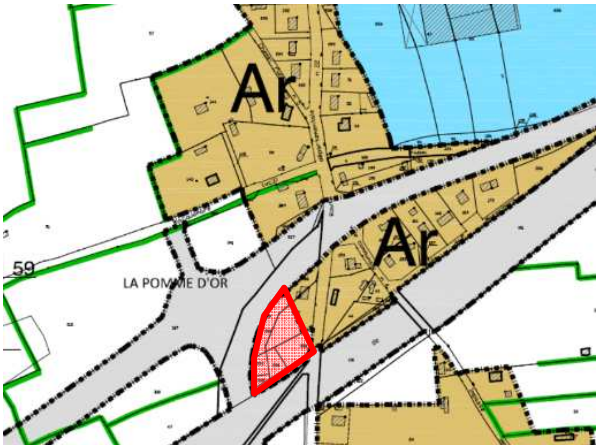
Il n'est pas envisagé de classer cette propriété et le hameau de Bellelonde en zone constructible du fait des orientations fixées par le PADD qui visent à recentrer les capacités d'accueil pour le développement résidentiel sur le bourg et à bloquer tout processus d'urbanisation nouvelle au sein des hameaux. Il s'agit aussi de stopper tout processus d'étalement urbain du bourg et des hameaux et de conserver les dernières coupures vertes. Le zonage instauré sur ce secteur traduit parfaitement le projet de la collectivité...

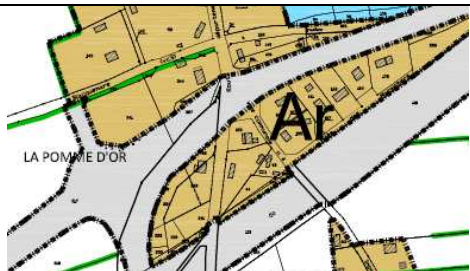
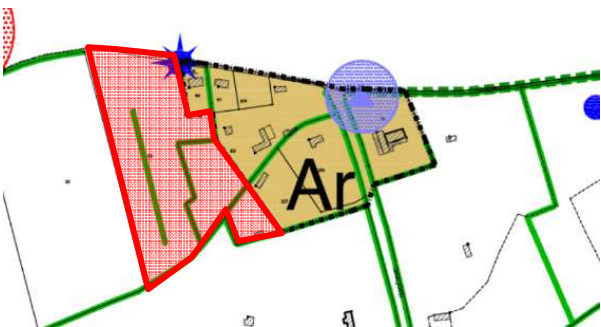
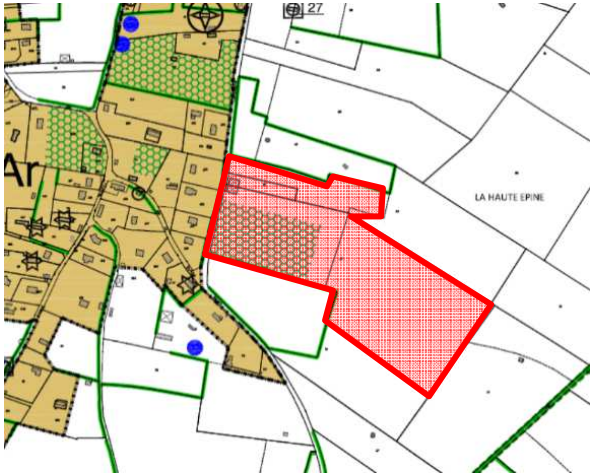
Observation de Monsieur CHAP demandant la constructibilité et le classement en zone UC de sa propriété cadastrée section ZV n°35.36 du fait de sa situation entre deux routes, à la périphérie immédiate de la zone urbanisée et agglomérée du bourg (panneau) et de sa desserte satisfaisante par les réseaux :

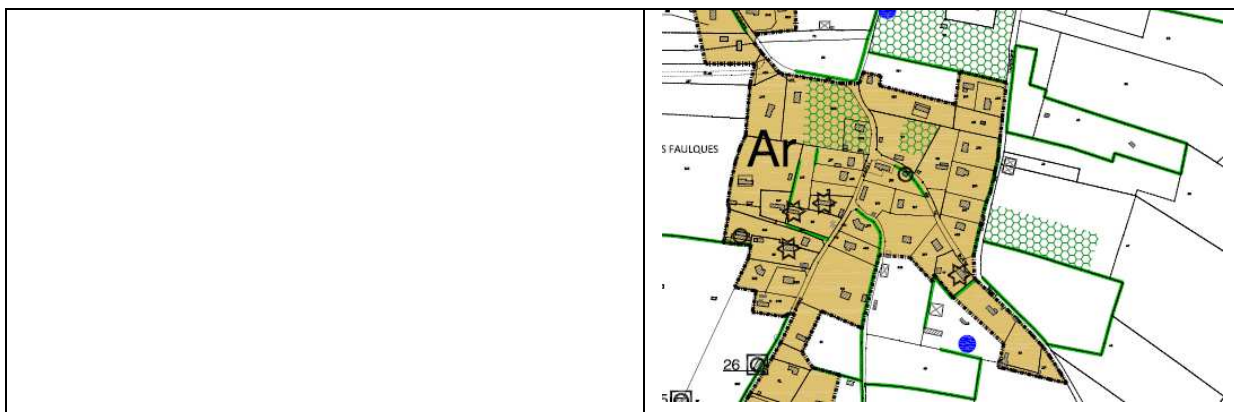


Dans ce secteur et comme sur toute la périphérie du bourg, la zone constructible s'appuie sur les limites de la zone urbanisée et aucune extension sur les espaces agricoles environnants n'est envisagée conformément aux orientations du PADD. Il n'est donc pas envisageable de déroger ponctuellement à ce principe, malgré la présence d'une voirie carrossable et des réseaux au droit du terrain, dans la mesure où cette « entorse » au PADD pourrait créer un précédent à des demandes similaires et fragiliser la cohérence de l'ensemble du document.

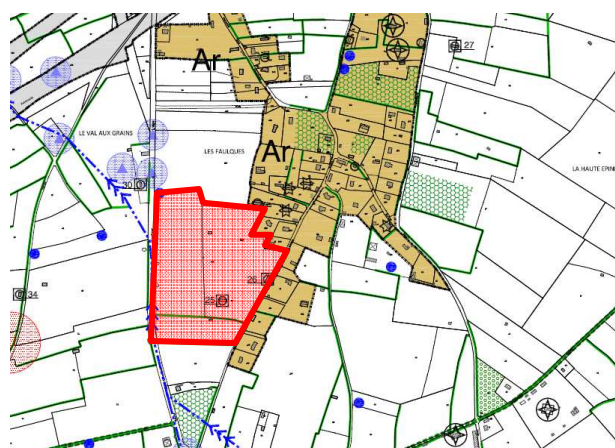
De plus, ce terrain est rattaché à la zone agricole au regard de sa configuration parcellaire, de l'occupation de son sol et de ses caractéristiques paysagères. Ouvrir à l'urbanisation cet espace serait de nature à détériorer la qualité paysagère de l'entrée de ville, à créer des conflits d'usages avec le monde agricole et à renforcer le morcellement du foncier cultivé. La

	<p>vocation agricole de ce terrain, situé en dehors de la trame bocagère qui enserme l'urbanisation du bourg, ne peut ainsi permettre de répondre favorablement à cette requête.</p> <p>De plus, le projet de territoire repose déjà sur un scénario démographique ambitieux pour lequel les capacités d'accueil dégagées par le PLU sont suffisantes ; il n'est pas envisageable d'ouvrir d'autres secteurs à l'urbanisation dans l'immédiat.</p>
<p>Observation de Monsieur ORHAN qui d'une part, s'interroge sur le classement du secteur bâti de la Pomme d'Or en secteur Ar et d'autre part, sur le fait que sa propriété soit scindée en deux zonages distincts : un secteur Ar pour la partie bâtie et un secteur A pour le reste de la cour :</p> 	<p>La non-constructibilité du secteur de la Pomme d'Or se justifie par sa localisation « au pied » de la future déviation du bourg de Beuzeville et de l'A13 (nuisances) et au-delà de la voie ferrée, limite physique retenue pour contenir l'urbanisation future du bourg au sud du territoire selon les orientations du PADD. Il n'est donc pas envisageable de rendre constructible cette parcelle et ce hameau sans remettre en cause le projet de territoire de la commune, ce que la collectivité ne souhaite pas, privilégiant ainsi des secteurs plus attractifs en terme de centralité et d'impacts.</p> <p>Le classement en secteur Ar de cette parcelle n'avait pas été retenu dans la mesure où il s'agissait d'un terrain sans aucune construction existante. Toutefois, ce terrain étant le surplus d'une propriété bâtie limitrophe, la collectivité propose de classer cette parcelle en secteur Ar, dans le même esprit que la réponse formulée à l'observation de Madame MOULIN, car ce classement peut permettre la réalisation d'annexes à l'habitation existante sans que cela nuise à l'activité agricole, au regard notamment de la situation géographique particulière de cette propriété...</p> <p>⇒ <b>Classer en secteur Ar les parcelles ZK n°330 à 337 de la Pomme d'Or dans la continuité du zonage existant</b></p>

	
<p>Observation de Madame CALAIS demandant la constructibilité de sa parcelle cadastrée section ZV n°93 :</p> 	<p>Ce terrain est classé en zone agricole A au sein du PLU dans la mesure où il s'agit d'un herbage à vocation agricole. Cette prairie peut être exploitée rationnellement et reste très viable alors même qu'elle a déjà subi un prélèvement dans le passé.</p> <p>Il n'est donc pas envisagé de classer cette propriété en zone constructible du fait des orientations fixées par le PADD qui visent à préserver les espaces agricoles et naturels, limiter l'étalement urbain, protéger les qualités environnementales et paysagères des hameaux, de leurs profils et de leurs abords, limiter l'imperméabilisation et prendre en compte les problématiques de ruissellement...</p>
<p>Observation de Monsieur CARABY demandant la constructibilité de sa propriété cadastrée section ZV n°20 et ZV n°17 :</p>  <p>A noter aussi l'observation du commissaire-enquêteur sur le fait que la parcelle repérée en pommiers paraît plus réduite sur le terrain que sur le plan graphique...</p>	<p>Ce terrain est classé en zone agricole A au sein du PLU dans la mesure où il s'agit d'un herbage à vocation agricole. Cette prairie peut être exploitée rationnellement et reste très viable du fait de sa configuration et de sa localisation. Il n'est donc pas envisagé de classer cette propriété en zone constructible du fait des orientations fixées par le PADD qui visent à préserver les espaces agricoles et naturels, limiter l'étalement urbain, protéger les qualités environnementales et paysagères des hameaux, de leurs profils et de leurs abords, limiter l'imperméabilisation et prendre en compte les problématiques de ruissellement...</p> <p>⇒ <b>Vérifier et modifier l'emprise de la trame « verger » sur le plan de zonage ;</b></p>



Observations de Maître MARQUES pour le compte des Consorts VAN DE KERCHOVE faisant état d'une erreur sur le fond de plan cadastral ayant servi au plan de zonage et demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée ZL n°257 d'une part, et la suppression du classement de la haie au titre de l'article L.151-23 d'autre part :



A noter aussi l'observation du commissaire-enquêteur sur l'identification du bâtiment, implanté en milieu de parcelle, comme étant susceptible d'être transformé en habitation alors qu'il pourrait compromettre une bonne gestion agricole de la parcelle, du fait de sa localisation...

Le fond de plan cadastral servant de support au plan de zonage date de 2012, date à laquelle les études relatives à l'élaboration du PLU ont débuté. Il sera mis à jour de manière à faire part du nouveau découpage parcellaire de la propriété des Consorts VAN DE KERCHOVE, sachant que ce dernier est sans incidence sur le classement de cette propriété en zone A au regard de sa configuration parcellaire et de l'occupation du sol.

Ce zonage résulte également des objectifs fixés par le PADD qui vise notamment à préserver les espaces agricoles et naturels et à recentrer les capacités d'accueil pour le développement résidentiel sur le bourg. De fait, il est proscrit tout processus d'urbanisation nouvelle dans les hameaux à l'exception des projets favorisant l'évolution du bâti existant. Il n'est donc pas envisageable de reclasser ce secteur en zone constructible, ainsi que la parcelle des consorts VAN DE KERCHOVE, sans remise en cause du projet de territoire de la commune, ce que la collectivité ne souhaite pas dans la mesure où il répond aux objectifs du développement durable et à ceux aujourd'hui assignés aux documents d'urbanisme par les textes de lois.

Afin d'assurer la protection des espaces agricoles et naturels, la limitation de l'étalement urbain (et particulièrement les extensions linéaires le long des voies), la protection des qualités environnementales et paysagères des hameaux, de leurs profils et de leurs abords, le développement



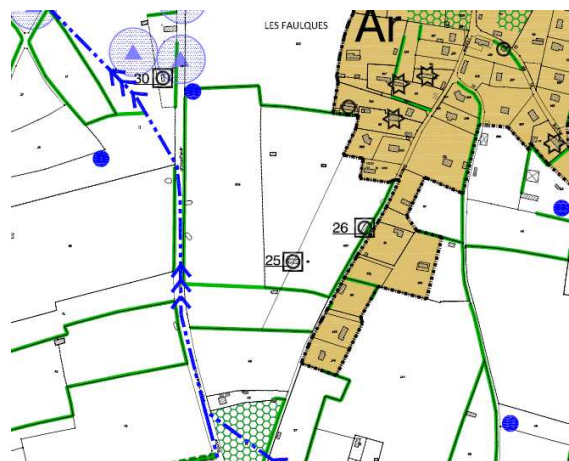
démographique maîtrisé et la limitation de l'imperméabilisation (prise en compte des problématiques de ruissellement), cette propriété est maintenue en zone A.

Il convient également de souligner que les capacités résiduelles des réseaux et la voirie existante ne sont pas suffisantes pour assurer en l'état l'urbanisation de cette propriété. De plus, le projet de territoire repose déjà sur un scénario démographique ambitieux pour lequel les capacités d'accueil dégagées par le PLU sont suffisantes au sein du bourg : il n'est pas envisageable d'ouvrir d'autres secteurs à l'urbanisation dans l'immédiat.

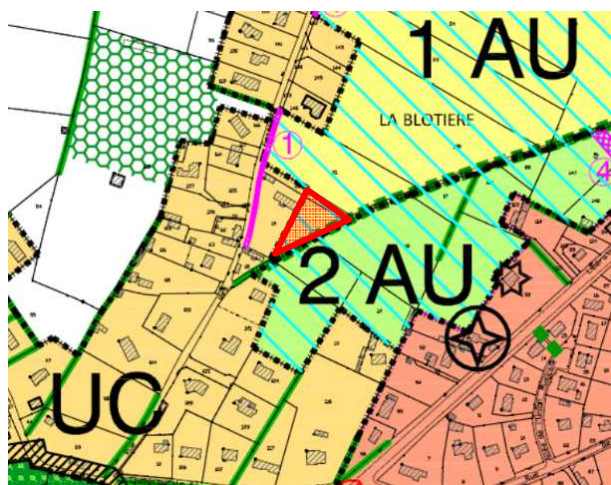
Le classement de la haie bocagère au titre de l'article L.151-23 se justifie du fait de son intérêt écologique et paysager, même si cette dernière est sensiblement altérée, au regard du linéaire et des essences qu'elle présente.

S'il est vrai que la localisation du bâtiment susceptible d'être transformé en habitation n'est pas adéquate à une gestion agricole rationnelle de la parcelle, la collectivité souhaite conserver cette possibilité par souci de cohérence avec des cas similaires puisque l'ensemble des bâtiments agricoles ont été identifiés...

⇒ **Mise à jour du fond de plan cadastral sur le plan de zonage afin de faire figurer le nouveau découpage parcellaire ;**



Observation de Monsieur DESCÉLIERS qui souhaite agrandir son habitation et construire une piscine sur sa propriété, limiter la largeur de l'emplacement réservé n°1 à 1 mètres du fait de l'existence de constructions et de déclasser en zone UC les parcelles cadastrées section AO n°20 et 21 pour lesquels il vient de signer un compromis sachant qu'un accès à la zone 1AU est envisageable depuis la parcelle cadastrée section AO n°144 :

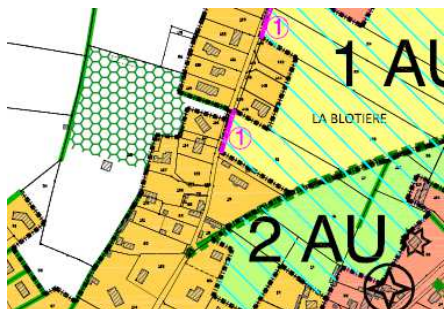


Concernant les possibilités d'évolution de la propriété de Monsieur DESCÉLIERS, la collectivité propose de reclasser en zone UC le surplus de la propriété classé en zone 1AU au regard de la configuration des lieux et du fait que ce « petit triangle » n'aura qu'un faible intérêt dans l'aménagement de la future zone.

En ce qui concerne l'emplacement réservé n°1, la largeur de ce dernier est fixée à 3m du fait du gabarit de la rue des Franches Terres. Toutefois et après réflexion, la collectivité souhaite supprimer cet emplacement réservé sur la parcelle n°19 dans la mesure où le principe retenu n'est pas de renvoyer la circulation induite par la future urbanisation des zones AU vers le sud du Chemin des Franches Terres (vers la sortie du bourg sur la rue de la Libération) au regard de l'étroitesse des voies et de l'absence de tout aménagement du carrefour sur la rue de la Libération, mais de profiter de la création de voies nouvelles au sein de la zone pour renvoyer la circulation sur la rue Albert Sorel et les voies du centre-bourg plus à même de supporter ce nouveau trafic. De fait, il n'est pas nécessaire d'élargir la voie le long de la parcelle n°19 et l'emplacement réservé peut être supprimé à cet endroit.

Au regard du schéma de voirie qui est envisagé pour assurer la desserte de cette zone et renvoyer la circulation vers le bourg, il est important de conserver la création d'un accès à la zone 1AU sur la parcelle cadastrée section AO n°21 comme indiqué sur les OAP. Il n'est donc pas envisagé de déclasser cette parcelle devant faire partie intégrante de l'aménagement projeté.

⇒ **Reclasser en zone UC la totalité des parcelles cadastrées section AO n°19 et 20 ;**

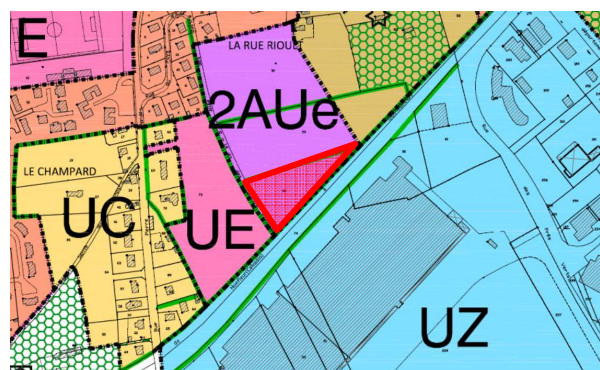
	<p>⇒ <b>Supprimer l'emplacement réservé n°1 sur l'emprise des parcelles cadastrées section AO n°19 et 20 ;</b></p> 
<p>Observations de Madame et Monsieur LASNIER, riverains de la Morelle sur la commune voisine d'ABLON et propriétaire d'un terrain sur la commune de BEUZEVILLE afin d'attirer l'attention sur les pollutions de la Morelle au regard notamment de la réception d'effluents non traités. Ils estiment que le projet de PLU n'est pas satisfaisant pour éviter cela.</p> <p>Concernant le terrain de BEUZEVILLE, rue de Bellelond, ils attendent l'arrivée du réseau d'assainissement collectif.</p>	<p>Contrairement à ce qui est avancé, le PLU prend en compte à diverses reprises la thématique de l'assainissement et des ruissellements et de nombreuses mesures sont d'ailleurs prises pour pallier les difficultés rencontrées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La vallée de la Morelle ainsi que les coteaux boisés qui la bordent sont classés en zone naturelle (N) ;</li> <li>- Les chemins hydrauliques sont reportés sur le plan de zonage et toute construction nouvelle susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite dans une bande de 5 m à partir de l'axe des ruissellements ;</li> <li>- Les rejets polluants sont interdits (article 4 du règlement du PLU) ;</li> <li>- Les mares sont recensées et le règlement prévoit l'interdiction de les combler ;</li> <li>- L'urbanisation est projetée dans le centre-bourg où à sa périphérie immédiate de manière à privilégier les secteurs desservis par l'assainissement collectif ou susceptibles de l'être sur le long terme avec l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées quand il existe et dans le cas contraire, de se doter d'installations individuelles conformes aux législations en vigueur ;</li> <li>- Les eaux pluviales générées par la nouvelle urbanisation seront traitées et</li> </ul>

régulées à la parcelle ou à l'échelle de l'opération en vertu du règlement qui oblige les propriétaires et les aménageurs à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles à bâtir et nécessaires à la gestion de eaux pluviales générées par les surfaces imperméabilisées. De plus, la réutilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens en eau est fortement recommandée ;

- Les bêttoires sont protégées de toute forme d'urbanisation au regard de leurs connexions potentielles avec la nappe d'eau souterraine ;
- La ressource en eau potable sera utilisée de manière économe par la maîtrise de l'urbanisation, ciblée sur le centre-bourg afin de ne pas trop solliciter les réseaux actuels et, donc, la ressource ;
- La couverture boisée et le maillage bocager (haies, talus...) permettant de réguler l'infiltration et la circulation des eaux de pluie sont recensés et protégés.

De plus, la révision du Schéma Directeur d'Assainissement est en cours et ce document, une fois finalisé et approuvé, permettra de fixer la politique à mettre en œuvre en matière d'assainissement pour les prochaines années en cohérence avec le projet de territoire défini par la collectivité dans le cadre de son PLU

Observation de Monsieur POLIN demandant la constructibilité de sa propriété cadastrée section AL n°60 :



La zone 2AUe est une zone de réserve foncière pour les futurs équipements de la commune dans la continuité de ceux en cours de construction sur les terrains limitrophes de manière à créer un pôle complémentaire à ceux déjà existants.

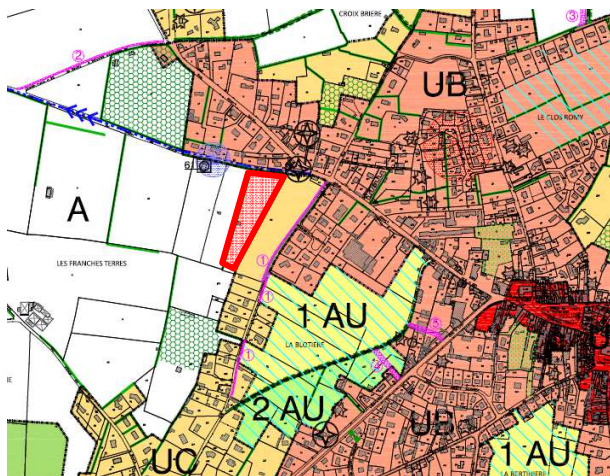
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est pas programmée dans l'immédiat, mais si cette dernière n'intervient pas dans un délai de 9 ans à compter de l'approbation du PLU, elle sera considérée comme zone agricole ou naturelle à



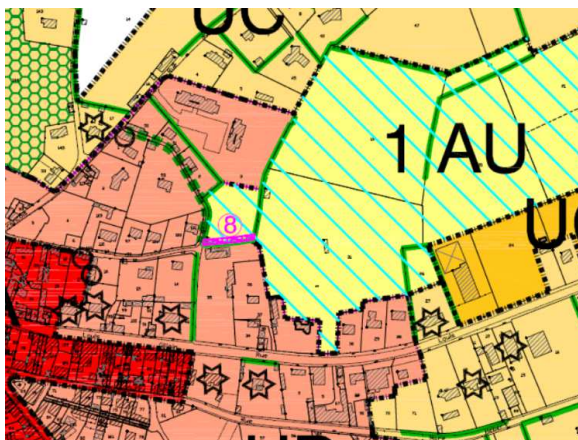
l'échéance de ce délai, ce qui signifie que seule une révision générale du PLU pourra permettre de l'ouvrir à l'urbanisation.

Observation de la commune de BEUZEVILLE demandant de compléter la liste des emplacements réservés en procédant aux adaptations suivantes :

- Créer un emplacement réservé pour la mise en place d'un bassin de retenue des eaux pluviales, tel qu'il figurait sur le POS et l'étendre sur la parcelle cadastrée section AP n°53 :

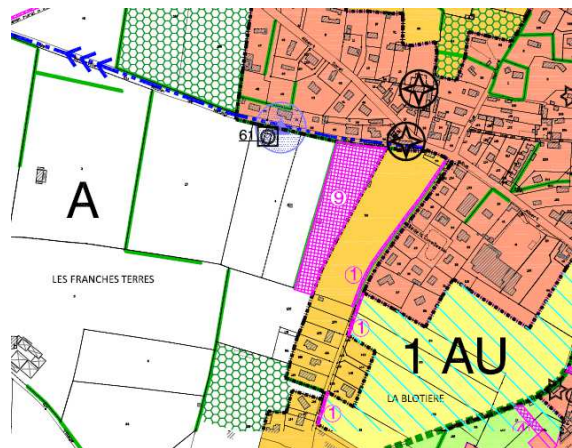


- Créer un emplacement réservé pour élargir la rue aux Chalots tel qu'il figurait sur le POS et l'étendre au nord en parallèle de l'emplacement réservé n°8 du PLU pour la création d'une sente piétonne :

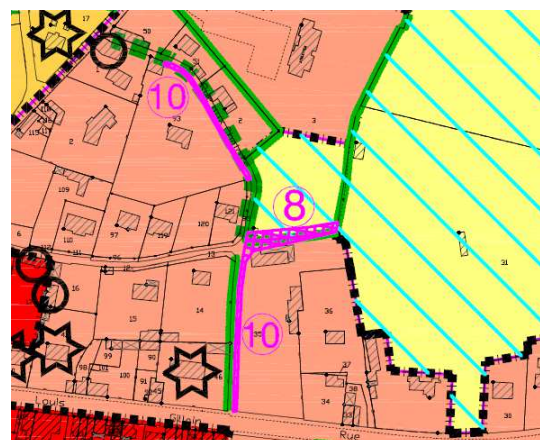


Ces deux emplacements réservés peuvent être instaurés après l'enquête publique dans la mesure où ils figuraient déjà au POS et les propriétaires de chaque terrain ont été personnellement informés de cette modification et semblent favorables à la démarche :

- ⇒ **Créer sur le plan de zonage un nouvel emplacement réservé pour la création d'un bassin de retenue et un autre pour l'élargissement de la rue aux Chalots :**



*(emplacement réservé n°9 pour le bassin de retenue des eaux pluviales)*



*(emplacement réservé n°10 pour l'élargissement de la rue aux Chalots et emplacement réservé n°8 élargi)*

	⇒ <b>Reprendre l'annexe relative aux emplacements réservés afin de faire figurer ces nouveaux emplacements réservés.</b>
--	--

- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur :

**Le commissaire-enquêteur émet un avis FAVORABLE à la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beuzeville :**

- assorti de la réserve suivante : **modification graphique précise de la zone d'activité 1AUz, incluant les engagements environnementaux ;**
- assorti des recommandations suivantes :
  - prévoir une information optimale lors du prochain PLUI ;
  - matérialiser la bande de 15 mètres sur la zone 1 AUz en complétant le rapport de présentation sur ce sujet majeur ;
  - compléter les annexes 7 et 8 du règlement ;
  - étendre le zonage Ar à la parcelle ZK 41 ;
  - reconsidérer le texte relatif à la définition de l'activité agricole, notamment minimale avec une terminologie adaptée,
  - poursuivre l'investigation relative aux mares.

**Prise en compte de la réserve et des recommandations du commissaire-enquêteur :**

- **modification graphique précise de la zone d'activité 1AUz, incluant les engagements environnementaux :**
  - ⇒ Le plan de zonage sera modifié de manière à revoir l'emprise de la zone 1AUz conformément aux engagements pris avec l'INAO ;
  - ⇒ Les OAP seront complétées de manière à mieux encadrer l'urbanisation de cette zone que ce soit d'un point de vue paysager, environnemental, architectural.
- **prévoir une information optimale lors du prochain PLUI :**
  - ⇒ Une campagne de communication sur la compétence de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville en matière d'urbanisme sera effectuée en exposant l'intérêt d'un futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ce dernier devant être prochainement lancé à l'échelle de la nouvelle Communauté de

Communes (fin 2018 / début 2019). La refonte en cours des deux sites internet (CCCB et CCPH) en un site unique pour l'ensemble du nouveau territoire, permettra dans un premier temps une plus grande lisibilité des multiples documents d'urbanisme.

- **matérialiser la bande de 15 mètres sur la zone 1 AUz en complétant le rapport de présentation sur ce sujet majeur :**

⇒ La bande de 15 m dite inconstructible, sur laquelle des aménagements paysagers sont prévus, est fixée à la fois par le règlement de la zone 1AUz et par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui lui sont attachées. Il n'apparaît donc pas nécessaire d'ajouter une protection complémentaire (zone N) d'autant plus que cette zone « tampon » fait intégralement partie de la zone d'activités et doit être aménagée simultanément à cette dernière. Elle sera concernée par les études, les autorisations et les travaux à engager sur la zone d'où le maintien de son classement en zone 1AUz.

Toutefois, lorsque les aménagements paysagers seront à terme réalisés et que cette bande jouera un véritable rôle de zone « tampon », un classement en zone N pourrait lui être affecté lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme.

- **compléter les annexes 7 et 8 du règlement :**

⇒ Les annexes n°7 et n°8 du règlement seront complétées avec les propositions faites par la CCPHB en adaptant la liste des plantes invasives aux caractéristiques du territoire dans un objectif de cohérence intercommunale, de simplification des règles à l'échelle de l'ensemble de la CCPHB et de pédagogie auprès de la population.

- **étendre le zonage Ar à la parcelle ZK 41 :**

⇒ La parcelle ZK n°41 sise à la Pomme d'Or sera reclassée en secteur Ar dans la continuité du zonage existant.

- **reconsidérer le texte relatif à la définition de l'activité agricole, notamment minimale avec une terminologie adaptée :**

⇒ La collectivité ne souhaite pas autoriser les constructions agricoles de particuliers en zone A, au risque d'observer de nombreuses dérives comme le mitage des espaces agricoles ou la fragilisation des exploitations professionnelles. Des ajustements pourront toutefois être étudiés dans le cadre de l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), et après évaluation quantitative et qualitative de projets intéressants qui auraient pu être bloqués par un tel règlement.

- **poursuivre l'investigation relative aux mares :**

⇒ Les mares sont identifiées sur le plan de zonage et des mesures ont été prises pour assurer leur préservation au regard de leur rôle écologique (protection au titre de la loi Paysage). Il n'est pas envisagé dans l'immédiat de compléter les dispositions du PLU, mais l'inventaire des mares pourrait être précisé dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi (état, qualités environnementales...) et des dispositions réglementaires plus complètes que la simple protection pourraient être fixées. La préservation actuelle est le premier pas vers une politique de gestion et de mise en réseau plus ambitieuse.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU PAYS DE HONFLEUR-BEUZEVILLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**Séance du Mardi 29 Mai 2018**

Date de  
Convocation :

15 mai 2018

Nombre de  
conseillers :

En exercice : 48

Présents : 37

Votants : 42

L'an deux mil dix-huit, le mardi 29 Mai 2018, à 19h30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, en son siège – 33, cours des Fossés – HONFLEUR.

**Etaient présents :** Patrick DRIEU, Jean-François BERNARD, Allain GUESDON, Joël COLSON, Yves EON, Nicole PREVOST-GODON, Marie-France CHÂRON, Magali GUEST, Daniel GUIRAUD, Jean Claude HOUSSARD, Albert DEPUIS, Michel BAILLEUL, Joël MATHIEU, Michel PRENTOUT, Alain FONTAINE, Jean-Marie DELAMARE, Michel LAMARRE, Catherine FLEURY, François SAUDIN, Françoise DAVID, Philippe LEPROU, Martine LEMONNIER, Nathalie PAPIN, Patrick LABBE, Sylvain NAVIAUX, Moïse ANDRIEU, Christine MAS, Michel-Olivier MATHIEU, Didier EUDES, Francis DELABRIERE, Maurice DOZEVILLE, Didier DELABRIERE, Michèle LEVILLAIN, Jean DUMONT, Marie-Odile KOLACZ., Martine HOUSSAYE, Julien DAGRY.

**Absents et excusés :** Jean-Yves CARPENTIER, (donne pouvoir à Joël Colson), Philippe MARMION, Dominique LE SAUVAGE, Xavier CANU, (donne pouvoir à Patrick Drieu), Véronique COUTELLE, (donne pouvoir à Michel Bailleul), Katy DAVID, Christophe PERRAULT, (donne pouvoir à Daniel Guiraud), Etienne ROUSSEL, Martine LECERF, Claude CHICHERIE, Pascal LELIEVRE, (donne pouvoir à Michel-Olivier Mathieu).

SN/SM/SFL

**REVISION GENERALE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) DE LA COMMUNE DE BEUZEVILLE  
VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – DELIBERATION D'APPROBATION**

Monsieur le Président rappelle l'intérêt pour la CCPHB tout comme pour la commune de finaliser la procédure de Révision générale du POS valant élaboration d'un PLU :

- L'élaboration du PLU permet un meilleur encadrement de l'urbanisation avec une réduction conséquente des surfaces urbanisables du POS face à une pression foncière importante, une préservation renforcée des paysages remarquables de la commune, de son environnement et du cadre de vie des habitants, tout en mettant à jour les politiques d'aménagement par rapport aux dernières évolutions législatives, notamment les objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels et de mise en valeur des trames vertes et bleues des loi ENE et ALUR.

- devant la saturation des zones d'activités communales et intercommunales et de nombreux projets d'implantations d'entreprises bloqués par le POS, il devient urgent de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la future zone d'activité zonée en 1AUz, afin de profiter du dynamisme économique local.

- Face à la caducité du POS de BEUZEVILLE au 31 décembre 2019, la finalisation du PLU communal permet d'assurer la poursuite des objectifs décrits ci-dessus, en attendant l'élaboration du futur PLUi qui intégrera les enjeux et orientations du document communal.

**1. Rappel des objectifs poursuivis et des principales caractéristiques du projet de PLU**

Monsieur le Président rappelle que le projet de PLU vise à la préservation, à la mise en valeur et au développement harmonieux du territoire communal de BEUZEVILLE, en planifiant son aménagement à l'échéance théorique d'une décennie, dans le respect des objectifs du développement durable. Ainsi, la révision du POS doit permettre de manière générale de :



- remanier les zones de réserves foncières constituées autour du bourg, de manière à mieux répondre aux besoins identifiés dans ce secteur ;
- intégrer les mutations du territoire qui sont intervenues au cours de la dernière décennie ;
- poursuivre les efforts de valorisation du cadre de vie des Beuzevillais et de préservation de l'environnement.

**Les principales caractéristiques du projet**, traduction des objectifs généraux du PLU, sont les suivantes :

- admettre une perspective de développement démographique de l'ordre de 1000 à 1500 habitants supplémentaires en 10 ans, et un rythme de construction associée moins important que celui des 10 dernières années ;
- recentrer le développement urbain sur le bourg par densification, aménager les espaces mutables proches des pôles de centralité en y maintenant de larges espaces de respiration afin de conserver l'identité rurale ;
- proposer une politique de renouvellement urbain exclusif dans tous les autres secteurs et stopper tout développement résidentiel des hameaux en privilégiant l'évolution du bâti existant ;
- développer une nouvelle zone d'activités économiques à l'entrée de l'A13 pour pallier au déficit foncier et répondre aux besoins communaux et intercommunaux ;
- proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente, par la préservation des corps de ferme et des terres agricoles ;
- assurer une protection accrue des composantes écologiques et paysagères du territoire de manière à préserver un cadre de vie attractif.

## **2. Déroulement de la procédure : des transferts successifs de la compétence Planification**

Monsieur le Président rappelle que la Révision générale du POS communal de BEUZEVILLE, valant élaboration de son PLU, a été prescrite par la commune en date du 2 octobre 2009 ; la délibération de prescription a fixé, outre les objectifs poursuivis, les modalités de la concertation. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues par le Conseil Municipal de BEUZEVILLE en date du 5 février 2015.

Suite au transfert de la compétence Planification à l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Beuzeville (CCCB), par arrêté préfectoral du 17 décembre 2015, l'EPCI a repris la procédure de PLU. La Mairie de BEUZEVILLE a donné accord à la CCCB par délibération du 30 juin 2016. La CCCB a arrêté le projet de PLU par délibération en date du 27 décembre 2016. Cette délibération dresse le Bilan de la Concertation en justifiant du respect des dispositifs mis en place dans la délibération de prescription.

Après fusion avec la Communauté de Communes du Pays de Honfleur au 1<sup>er</sup> janvier 2017, il est revenu au nouvel EPCI dénommé Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville (CCPHB), également compétent en matière de Planification, de finaliser la procédure du PLU communal de BEUZEVILLE. Le projet de PLU arrêté a été notifié aux différentes Personnes Publiques Associées (PPA), au premier trimestre 2017, afin qu'elles émettent leurs avis. Par arrêté du 7 février 2018, la CCPHB a mis à l'Enquête Publique le projet de PLU arrêté, accompagné des avis des PPA, de la note de présentation ainsi que du recours gracieux adressé au Préfet concernant l'ouverture à l'urbanisation de la future zone d'activité (voir ci-après). Cette Enquête Publique s'est déroulée du 5 mars au 9 avril 2018 ; le Commissaire Enquêteur a rendu son Rapport, ses Conclusions et son avis motivé en date du 14 mai 2018.

Conformément à l'article L153-21, la présente délibération vise à approuver la Révision générale du POS communal de BEUZEVILLE, valant élaboration de son PLU. Le dossier d'approbation du PLU ci-annexé a été modifié à la marge afin de tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des observations du public formulées lors de l'Enquête Publique et des remarques de Monsieur le Commissaire Enquêteur. Ces modifications mineures ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Elles sont justifiées ci-après, et détaillées de manière exhaustive dans la partie 2 de l'annexe à la présente délibération « Enumération pour chaque pièce du dossier des modifications apportées suite à l'arrêt du projet ». Elles ont en outre fait l'objet d'une présentation lors de la Conférence Intercommunale du 16 mai 2018, et d'une note de synthèse à destination des élus communautaires en vue de l'approbation, jointe au dossier de PLU ci-annexé.

### 3. L'ouverture à l'urbanisation de la future zone d'activité (1AUz)

Monsieur le Président rappelle qu'un des enjeux majeurs du PLU de BEUZEVILLE, tant pour la commune que la CCPHB, consiste en la création d'une zone d'activités au Hameau des Ifs, destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles, et délimitée en zone 1AUz.

Ce projet de zone d'activité a fait l'objet d'une saisine par la Mairie du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt, suite à la demande des Organismes de Défense et de Gestion (ODG) « Calvados » et « Calvados du Pays d'Auge », conformément aux possibilités offertes par l'article L643-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Après consultation de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) et de la CDPENAF, le Ministère a rendu un avis très défavorable concernant le projet de zone d'activité délimitée en 1AUz, en raison :

- Du fait de soustraire des terres aux appellations d'origine.
- De la création d'une rupture écologique entre les vergers du secteur tant en ce qui concerne la pollinisation que le reste de l'entomofaune et de l'avifaune.
- D'une défiguration de l'entrée de ville constituée d'un paysage de prairies et de pré-vergers bocagers.
- D'une atteinte à l'image de l'appellation, d'autant que la commune constitue la porte d'entrée du Pays d'Auge.
- De l'absence de justification concernant la saturation des zones d'activités de la commune, du territoire de l'intercommunalité et des alentours.

Par ailleurs, en l'absence de SCoT approuvé, l'ouverture à l'urbanisation de la future zone d'activité ne peut se faire que par demande de dérogation auprès du Préfet qui rend son avis après consultation de la CDNPS et de la Chambre d'Agriculture (article L122-2 du Code de l'Urbanisme pour les PLU prescrits avant la loi ALUR du 24 mars 2014). Monsieur le Préfet de l'Eure a par conséquent été saisi le 23 février 2017. Par courrier du 22 juin 2017, ce dernier a indiqué que la dérogation ne pouvait être accordée pour les motifs suivants :

- Le projet de zone d'activités aurait un impact sur le paysage et conduirait à la défiguration de l'entrée de ville actuelle.
- La proximité du projet avec les exploitations agricoles productrices de cidre et de calvados entraînerait une atteinte à l'image de l'appellation d'origine.
- Le foncier disponible, au regard des capacités d'accueil résiduelles très importantes dans les zones d'activité délimitées dans les documents d'urbanisme de l'EPCI ou des EPCI voisins, paraît insuffisamment pris en compte dans l'analyse des besoins.

Ce refus a fait l'objet d'un recours gracieux de la CCPHB, en s'appuyant notamment sur les accords négociés avec l'INAO le 23 mai 2017, sur l'avis rendu par la Chambre d'Agriculture le 26 avril 2017 et sur les apports du SCoT Nord Pays d'Auge en termes d'intégration du projet au sein du futur SCoT.

Par courrier du 27 septembre 2017, le Préfet de l'Eure a accordé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz dans les conditions définies en partenariat avec l'INAO. ***Ainsi les modifications suivantes ont été apportées au dossier de PLU arrêté en vue de son approbation, afin de répondre aux avis du Ministère, de l'INAO et du Préfet de l'Eure :***

> Le Rapport de Présentation a été complété par un bilan précis du potentiel foncier mobilisable à l'échelle élargie pour le développement des zones d'activité, afin de justifier de la saturation foncière, de l'intérêt du secteur 1AUz et de sa complémentarité à l'offre existante (chapitre 2.2.3.4).

> l'emprise de la zone 1AUz a été modifiée sur le Plan de Zonage, conformément aux engagements pris avec l'INAO : le secteur 1AUz a été réduit au sud, c'est-à-dire à proximité de l'exploitation AOC, afin de rendre cette partie à l'usage agricole pour y envisager la plantation d'un verger ; la zone d'activité a été étendue à l'Ouest.

> les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Règlement ont été complétés de manière à mieux encadrer l'urbanisation de la zone 1AUz, du point de vue paysager, environnemental et architectural, et l'annexe relative à l'amendement Dupont a été mise en cohérence avec ces modifications :

- mise en place d'une bande de protection phonique et visuelle en limite de la zone agricole (talus arboré ou merlon planté).
- plantation d'un écran paysager composé d'arbres fruitiers sur une bande de 15m de large le long de la RD675 et de l'A13 afin de masquer les vues directes sur les bâtiments tout en mettant l'accent sur le paysage de vergers.
- les constructions doivent présenter des volumes simples, des matériaux et coloration en relation avec l'environnement en s'inspirant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge.
- les façades « vitrines » doivent être conçues en privilégiant le bardage bois, créant une unité paysagère.
- une très haute performance énergétique doit être recherchée et les toitures peuvent être végétalisées.
- les clôtures seront végétales et composées d'essences locales.
- les coffrets techniques doivent être dissimulés ou intégrés dans la composition des façades ou des clôtures.
- les ouvrages hydrauliques créés devront faire partie intégrante de la composition paysagère du projet.
- le stationnement doit être aménagé sur la partie avant de la parcelle ou en accompagnement des façades latérales...



#### 4. L'évaluation environnementale

Le PLU communal de BEUZEVILLE a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le projet de PLU a été soumis une première fois en 2015 à l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen dit de « cas par cas ». Un arrêté du Préfet de l'Eure en date du 20 juillet 2015 soumettait à évaluation environnementale stratégique le projet de révision du POS en PLU.

Compte-tenu des modifications apportées au projet de PLU suite à l'avis du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt, une nouvelle demande d'examen au cas par cas a été transmise par la CCCB à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie (MRAe), le 22 août 2016 ; par courrier du 20 octobre 2016, la MRAe a rendu sa décision, soumettant une nouvelle fois le PLU à évaluation environnementale.

Cette évaluation a été réalisée par le bureau d'étude GAMA Environnement et intégrée au Rapport de Présentation, ainsi que son résumé non technique, conformément à l'ancien article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme. Suite à l'arrêt du projet de PLU, la CCPHB a saisi la MRAe en date du 24 janvier 2017, qui a rendu son avis le 12 avril 2017. Les modifications effectuées au dossier d'arrêt du PLU afin de prendre en compte cet avis sont décrites ci-après.

#### 5. Les modifications effectuées suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Suite aux avis des PPA, le dossier du PLU arrêté a été modifié comme décrit de façon succincte ci-dessous (voir l'annexe à la présente délibération pour la liste exhaustive des modifications effectuées). Chacune des modifications effectuées a fait l'objet d'une mise en cohérence générale du dossier, notamment dans la partie Justifications du Rapport de Présentation.

**> suite à l'avis défavorable de Monsieur le Préfet de l'EURE, les modifications suivantes ont été apportées :**

- des justifications supplémentaires notamment cartographiques, concernant le bilan de la consommation des espaces, ont été apportées au Rapport de Présentation (p299 et suivantes).
- la future zone d'activités a été réduite à proximité du verger cidricole au sud, afin de ne pas porter atteinte à l'exploitation AOP ; des prescriptions supplémentaires ont été apportées aux OAP et au Règlement (voir les modifications décrites ci-avant dans le paragraphe traitant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz).
- les OAP thématiques « déplacements » ont été complétées, afin de mieux prendre en considération les modes de déplacement doux, notamment la pratique du vélo utilitaire, et particulièrement le long de la RD 675 : ajout d'un schéma de liaisons douces précisant les voies à aménager de façon partagée, les sentes piétonnes à créer en site propre, les pistes cyclables à aménager et les boucles piétonnes à créer.
- sur la gestion des risques, le Rapport de Présentation et le plan de recensement des indices ont été corrigés en ce qui concerne les cavités souterraines, l'aléa de retrait / gonflement des argiles a été indiqué au Rapport de Présentation.
- le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) a été mentionné et des justifications ont été apportées au Rapport de Présentation en ce qui concerne la compatibilité du PLU avec ce document.
- les couloirs de nuisances sonores et les dispositions réglementaires associées ont été corrigés dans le Rapport de Présentation, sur le plan relatif, ainsi que dans le Règlement.
- les zones humides de Saint-Hélier ont été indiquées sur le Plan de Zonage (avec des dispositions spécifiques ajoutées au Règlement), ainsi que la référence au L113-1 du Code de l'Urbanisme pour les Espaces Boisés Classés (EBC).
- dans le Règlement, les clôtures en zone naturelle N doivent désormais laisser passer la petite faune, les dispositions liées aux enseignes, celles liées aux abris pour animaux en A et N, ainsi que celles pour les activités touristiques, l'hébergement et le camping en zone A ont été précisées.
- dans le Rapport de Présentation ont été effectués l'indication de la date d'approbation du SAGE, le remplacement du SRE par le SRCAE, l'ajout d'une carte plus précise des ZNIEFF et la mention de la date de l'arrêté préfectoral de DUP concernant le captage en eau potable des Godeliers.
- sur le Plan des Servitudes d'Utilité Publique, le nouveau périmètre de protection du captage a été ajouté, l'emprise de la servitude EL7 a été corrigée, ainsi que la légende de la servitude AC2.

**> suite à l'avis défavorable de la CDPENAF :**

La CDPENAF a émis un avis défavorable repris dans l'avis de Monsieur le Préfet, à savoir réexaminer le choix du site de la future zone d'activités ou réduire sa surface à proximité du verger cidricole au sud afin d'éviter toute pollution sonore et visuelle pour l'exploitation AOP, et revoir les justifications de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles (voir les modifications décrites ci-avant dans le paragraphe traitant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz et celles décrites dans l'avis du Préfet).

**> suite à l'avis défavorable de l'INAO, les modifications suivantes ont été apportées :**

- la future zone d'activités a été réduite à proximité du verger cidricole au sud, afin de ne pas porter atteinte à l'exploitation AOP ; des prescriptions supplémentaires ont été apportées aux OAP et au Règlement (voir les modifications décrites ci-avant dans le paragraphe traitant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz).



**> suite à l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, les modifications suivantes ont été apportées :**

- le PADD a été modifié, sans remise en cause du projet de territoire, en regroupant les orientations relatives à l'agriculture au sein du chapitre 4 ajouté en fin de document.
- les corps de ferme ont été vérifiés et certains ajoutés sur le document graphique du PADD.
- des justifications supplémentaires notamment cartographiques, concernant le bilan de la consommation des espaces, ont été apportées au Rapport de Présentation (p299 et suivantes), sans remise en cause des zones urbaines et à urbaniser du Plan de Zonage (à l'exception de la zone 1AUz), l'urbanisation de la commune étant recentrée sur le bourg par densification, sans aucune extension sur les espaces agricoles et naturels, avec une diminution de 44% par rapport à la précédente décennie et une déconsommation importante des espaces urbanisables du POS.
- la future zone d'activités a été réduite à proximité du verger cidricole au sud, afin de ne pas porter atteinte à l'exploitation AOP ; des prescriptions supplémentaires ont été apportées aux OAP et au Règlement (voir les modifications décrites ci-avant dans le paragraphe traitant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz).
- il n'a pas été répondu favorablement à la demande de la Chambre d'Agriculture de limiter la protection des vergers au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme (loi Paysage) aux seuls vergers de particuliers non exploités par des agriculteurs. En effet, les vergers, qu'ils soient exploités ou non, participent aux qualités **environnementales** et paysagères de la commune ; ces dispositions participent également à la préservation de l'activité agricole en lien avec la protection des appellations d'origine. Le Règlement permet déjà une certaine souplesse pour les vergers en exploitation en autorisant dans son article A.2 les constructions agricoles sous réserve que la densité d'arbres après aménagement ne soit pas inférieure de 20% à la densité existante ; la replantation d'essences équivalentes pourra être demandée.
- les secteurs Ar les plus importants, aux hameaux des Faulques et de la Champagne, ont été supprimés sur le Plan de Zonage au profit d'un retour en zone A, afin de limiter tout risque de mitage des espaces agricoles ; dans ces secteurs, les bâtiments susceptibles d'être transformés en habitation ont été désignés.
- l'emprise du silo Capseine a été délimitée en UCz sur le Plan de Zonage et le Règlement a été complété pour cette zone : les activités existantes peuvent y réaliser des aménagements et extension, mais le site pourra éventuellement être reconverti en résidentielle, selon les dispositions de la zone UC.

**> suite à l'évaluation **environnementale** et à l'avis de la MRAe, les modifications suivantes ont été apportées :**

- des compléments méthodologiques, notamment sur la démarche itérative et la concertation menée, ont été ajoutés au Rapport de Présentation : justifications de la méthode utilisée pour l'évaluation environnementale (chapitre 6.2.2), éléments de synthèse du PLU dans le résumé non technique intégré au Rapport de Présentation (chapitre 6.2.9).
- l'analyse des incidences du plan sur l'environnement a été précisée, notamment en ce qui concerne les incidences sur les sites Natura 2000 et en particulier le site ZSC « La Corbie », et une cartographie plus explicite a été ajoutée (chapitre 6.2.7).
- des précisions sur l'impact de la zone 1AUz sur les activités agricoles environnantes, les paysages et les déplacements, ont été apportées au Rapport de Présentation (chapitre 6.2.7), et des dispositions réglementaires ont été précisées dans le Règlement et les OAP. En outre, des justifications ont été ajoutées sur la saturation des zones d'activité à une échelle élargie, afin de démontrer la nécessité et la complémentarité de la future zone d'activité (voir les modifications décrites dans l'avis du Préfet ci-avant et le paragraphe sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUz). Enfin, les différents scénari d'implantation de cette zone d'activité ont été ajoutés, et les raisons du choix du site du Hameau des Ifs ont été exposées.
- dans le Rapport de Présentation, ont été ajoutés un paragraphe sur le risque de chute de blocs, des justifications sur la prise en compte par le PLU du SAGE et du SRCAE (partie 5), des compléments sur les impacts et la prise en compte de l'eau et de l'assainissement et leurs impacts (chapitre 6.2.6.6) ainsi que de l'urbanisation sur les déplacements (chapitre 6.2.6.2 et OAP).
- les zones humides de Saint-Hélier ont été indiquées sur le Plan de Zonage (avec dispositions spécifiques ajoutées au Règlement).

**> suite à l'avis favorable du SCoT Nord Pays d'Auge, les modifications suivantes ont été apportées :**

- un phasage prévisionnel des zones 1AU a été ajouté au sein du Rapport de Présentation : la Bertinière, la Carrelerie puis le secteur de la Blotière avec possibilité de permuter.
- la future zone d'activités a été réduite à proximité du verger cidricole au sud, afin de ne pas porter atteinte à l'exploitation AOP ; des prescriptions supplémentaires ont été apportées aux OAP et au Règlement (voir les modifications décrites ci-avant dans le paragraphe traitant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz).
- dans le Règlement, les dispositions liées aux abris pour animaux en A et N ont été précisées en indiquant qu'ils ne sont possibles que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole.

**> suite à l'avis défavorable de la CCI, les modifications suivantes ont été apportées :**

- la destination « d'entrepôt » a été précisée dans le lexique du Règlement.
- il n'est pas envisagé de répondre favorablement à la demande de la CCI qui souligne une remise en cause possible de la future zone d'activité 1AUz relativement à la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), cette dernière prévoyant une zone logistique de 50ha à BEUZEVILLE. Les contraintes locales (proximité du bourg et des espaces agricoles en appellation d'origine), les besoins des entreprises locales (artisanat, activités liées au résidentiel), ainsi que les avis **défavorables** rendus sur cette zone d'activité par l'INAO, la CDPENAF, le Ministère, le Préfet de l'EURE et la Chambre d'Agriculture au regard des contraintes locales, ne permettent pas d'envisager une zone logistique de 50ha. En outre, le diagnostic complété sur les zones d'activité environnantes a montré qu'il s'agissait d'éviter une mise en concurrence avec le PACH à HONFLEUR où des activités logistiques sont prévues.

- il est précisé à la CCI que la future zone d'activité 1AUz est un projet étudié et validé par le Scot Nord Pays d'Auge et la CCPhB, ces deux EPCI ayant intégré le développement économique de ce secteur dans leurs politiques.
- Dans le Règlement, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de l'article 1AUz est passé de 60% à 50% afin d'éviter une surconsommation d'espace et garantir la qualité paysagère et environnementale du secteur. Le CES a été **maintenu** à 60% en zone UZ, les entreprises de ce secteur ayant pour certaines déjà consommé 50% de leur unité foncière : il s'agit dans la zone d'activité existante de permettre les extensions et la densification.
- Dans le Règlement, les activités de commerce de détail ont été interdites en zone 1AUz afin d'éviter une concurrence aux petits commerces du centre-bourg.

**> suite à l'avis favorable du Conseil Départemental de l'EURE, les modifications suivantes ont été apportées :**

- l'interdiction de créer des accès sur les routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie hors agglomération a été ajoutée à l'article 3 du Règlement.
- le Règlement prévoit l'obligation, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, d'accéder par celle présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation.

**> suite à l'avis favorable du Ministère de la Défense (Etat Major de RENNES), les modifications suivantes ont été apportées :**

- la liste des servitudes a été complétée en ajoutant les coordonnées de chaque gestionnaire connu.

**> suite à l'avis favorable de la SNCF, les modifications suivantes ont été apportées :**

- la liste des servitudes a été complétée avec l'ajout de la notice T1 et le Plan des Servitudes a été modifié en reportant plus précisément cette servitude T1 par un aplat sur les parcelles concernées.
- le Règlement a été complété en précisant que les installations ferroviaires peuvent déroger, au même titre que les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à certains articles ; les travaux de maintenance ont été inscrits comme autorisés dans le Règlement de la zone N, sur le linéaire de la voie ferrée indiqué par un secteur spécifique au Plan de Zonage (R151-34 du Code de l'Urbanisme).

**> suite à l'avis favorable sans remarque de la Commune de MANNEVILLE-LA-RAOULT, aucune modification n'a été effectuée.**

**> suite à l'avis favorable tacite de la Commune de BEUZEVILLE, aucune modification n'a été effectuée.**

**> En ce qui concerne les autres PPA n'ayant pas répondu à l'issue du délai de trois mois à compter de la notification du dossier de PLU arrêté, il est rappelé que leurs avis sont réputés favorables et n'appellent par conséquent aucune modification.**



## 6. Les modifications effectuées suite à l'Enquête Publique

M. SEJOURNE, Commissaire Enquêteur nommé par le Tribunal Administratif de CAEN, a rendu, suite à la clôture de l'Enquête Publique le 9 avril 2018, son Procès-Verbal de Synthèse auquel a répondu par écrit la CCPHB. M. SEJOURNE a remis en main propre le 14 mai 2018, son Rapport d'Enquête ainsi que ses Conclusions et son Avis motivé.

> Le Commissaire Enquêteur a rendu **un avis favorable sous réserve** de la modification graphique précise de la zone d'activité 1AUz incluant les engagements **environnementaux**. Cette réserve est levée, les modifications ayant été effectuées conformément aux engagements pris avec l'INAO : la future zone d'activités a été réduite à proximité du verger cidricole au sud, afin de ne pas porter atteinte à l'exploitation AOP ; des prescriptions supplémentaires ont été apportées aux OAP et au Règlement (voir les modifications décrites ci-avant dans le paragraphe traitant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz).

> **L'avis de M. SEJOURNE porte également plusieurs recommandations, auxquelles la CCPHB apporte les réponses suivantes :**

- *prévoir une information optimale lors du prochain PLUi* : cette recommandation ne concerne pas le PLU communal de BEUZEVILLE mais une information sera effectuée sur le futur PLUi après son lancement et tout au long de la procédure.
- *matérialiser la bande de 15m sur la zone 1AUz en complétant le rapport de présentation sur ce sujet majeur* : cette demande de modification a été effectuée (voir les modifications décrites ci-avant dans le paragraphe traitant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz).
- *compléter les annexes 7 et 8 du règlement* : les listes des essences végétales ont été ajoutées en annexe du Règlement conformément à la demande faite par la CCPHB lors de l'Enquête Publique.
- *étendre le zonage Ar à la parcelle ZK41* : cette modification du Plan de Zonage a été effectuée.
- *reconsidérer le texte relatif à la définition de l'activité agricole, notamment minimale avec une terminologie adaptée* : la CCPHB n'a pas souhaité répondre favorablement à cette demande, au regard notamment des avis de la Chambre d'Agriculture et du SCoT sur les abris pour animaux en zone A et N. Il appartiendra au service instructeur de vérifier la nécessité pour l'activité agricole des constructions envisagées. En ce qui concerne les possibilités pour les particuliers de construire en zone A des abris pour animaux, le PLU communal de BEUZEVILLE ne le permet pas hors des secteurs où les annexes à l'habitation sont autorisées. Cependant, il s'agit d'une véritable problématique pour le maintien des qualités paysagères et environnementales des secteurs de bocage, souvent entretenus par des non exploitants agricoles, qui pourra être étudiée dans le cadre du futur PLUi.
- *poursuivre l'investigation relative aux mares* : il n'a pas été donné suite à cette remarque dans le PLU communal de BEUZEVILLE qui dresse un premier inventaire des mares et les protège au titre du L151-23. Il s'agit d'une démarche qui pourra être complétée dans le futur PLUi, notamment avec des stratégies d'entretien des mares et de mise en réseau favorables au développement de la biodiversité et à la gestion des ruissellements.

> **Dans son Rapport d'Enquête, M. SEJOURNE a fait plusieurs remarques d'ordre général, auxquelles la CCPHB apporte les réponses suivantes :**

- *le Commissaire Enquêteur regrette l'ancienneté des statistiques dans le Rapport de Présentation* : rappelons que la phase diagnostic du PLU a été lancée en 2009 ; les données statistiques ont été mise à jour en 2016 avec les données INSEE les plus récentes disponibles datant de 2012. Ainsi, une nouvelle mise à jour n'a pas été effectuée, dans la mesure où cela ne modifierait pas les grandes tendances et évolutions constatées en 2016 ; en revanche cela serait de nature à modifier légèrement le scénario de développement démographique et de production de logements, ce qui risque de remettre en cause les orientations du PADD.
- *le Commissaire Enquêteur demande la mise à jour des éléments concernant l'insertion de la commune dans son nouveau contexte administratif* : la première partie du Rapport de Présentation a été mise à jour avec mention et explications sur les nouveaux EPCI, SCoT Nord Pays d'Auge et CCPHB.
- *le Commissaire Enquêteur juge les questions d'assainissement et d'eau potable traitées de manière trop synthétique* : des compléments ont été ajoutés au Rapport de Présentation conformément à la demande conjointe de la MRAe (chapitre 6.2.6.6).
- *le Commissaire Enquêteur suggère que le tracé de la voie ferrée soit matérialisé sur le Plan de Zonage* : cette modification a été effectuée.
- *il demande une mise à jour de la déviation* : la version la plus récente du cadastre a été ajoutée en fond du Plan de Zonage mais le récent tracé de la déviation n'apparaît pas. Il revient aux services du cadastre de réaliser cette mise à jour.
- *le Commissaire Enquêteur regrette que le PADD ne soit pas suffisamment étendu, au plan de l'argumentation, sur la future zone d'activité 1AUz* : le PADD a pour vocation d'afficher les grandes orientations politiques du territoire. Toutes les justifications ont été apportées dans le Rapport de Présentation, les OAP et l'annexe relative à l'Amendement Dupont (voir les modifications décrites ci-avant dans le paragraphe traitant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz).
- *le Commissaire Enquête indique que les OAP sur les espaces urbains de respiration auraient mérité plus de développement* : cette partie des OAP a été modifiée suite à l'observation conjointe de M. BOSQUET (voir ci-après).

**> Concernant les observations et doléances de la population, exprimées lors de l'Enquête Publique, la CCPHB entend justifier ci-dessous des suites favorables ou défavorables apportées à ces demandes :**

- **M. SOULAT** demande des précisions sur la constructibilité de sa propriété située en zone 1AU de la Blotière : la zone 1AU est une zone à urbaniser et par conséquent constructible immédiatement sous réserve d'aménager une superficie supérieure à 1ha et de respecter les OAP. Ainsi, M. SOULAT doit prévoir un projet de construction en partenariat avec l'un ou plusieurs des propriétaires voisins ou vendre son terrain à un porteur de projet en mesure d'aménager plus d'1ha.
- **Mme FREGER** s'interroge sur le déclassement de son terrain situé à QUETTEVILLE : cette observation ne concerne pas le PLU communal de BEUZEVILLE mais le PLUi applicable aux communes membres de la CCPHB situé dans le Calvados.
- **de même, M. MOULIN** a fait une observation relative au classement de son terrain situé à CONTEVILLE : cette observation ne concerne pas le PLU communal de BEUZEVILLE mais le POS de CONTEVILLE.
- **Mme LEMAITRE** demande le passage en zone constructible de son terrain, zoné en A dans le PLU mais anciennement en NAa au POS : la CCPHB ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande afin de maintenir la cohérence générale du dossier quant aux orientations du PADD, au scénario de développement démographique déjà ambitieux, à la limitation de l'étalement urbain en privilégiant la densification du centre-bourg, à la non consommation des terres agricoles et naturelles, à la préservation des coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux périphériques, et à la protection des paysages d'entrée de ville et des franges urbaines.
- **M. LANCERY**, responsable du service urbanisme de la CCPHB, a demandé l'ajout du récent travail de l'EPCI sur les listes d'essences végétales préconisées, interdites ou invasives : voir les justifications apportées aux recommandations du Commissaire Enquêteur ci-avant.
- **Mme GRIMAUD** a déposé une observation sur l'intérêt de réaliser un inventaire plus précis des mares afin de fixer des prescriptions visant à leur préservation et à leur restauration : voir les justifications apportées aux recommandations du Commissaire Enquêteur ci-avant.
- **M. LECAREUX** demande qu'une partie de son terrain, délimité en zone A dans le PLU, passe en zone constructible afin de pouvoir y construire une résidence principale ; cette doléance fait suite à un courrier de M. LECAREUX à Monsieur le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de la Ruralité et des Collectivités territoriales en date du 4 janvier 2017, auquel a répondu Monsieur le Préfet de l'Eure en date du 28 avril 2017 : la CCPHB ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande afin de maintenir la cohérence générale du dossier quant aux orientations du PADD, au scénario de développement démographique déjà ambitieux, à la limitation de l'étalement urbain en privilégiant la densification du centre-bourg, à la non consommation des terres agricoles et naturelles, et à la protection des paysages d'entrée de ville et des franges urbaines.
- **M. QUESNE** souhaite créer et gérer une aire de repos pour camping-car sur sa propriété ZV 42 située à l'ouest du bourg : la CCPHB ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Le terrain concerné se situe en extension urbaine et à proximité des espaces naturels remarquables de la commune. Les voies d'accès sont de trop faible largeur. Le projet de M. QUESNE est de nature à avoir des impacts significatifs sur les paysages naissants de la vallée de la Morelle, sur les paysages d'entrée de ville, ainsi que sur l'environnement (biodiversité et ruissellement des eaux).
- **Mme MOULIN** demande la possibilité de vendre des terrains à bâtir ou bien des lots avec des bâtiments pouvant être transformés en habitation : le terrain de Mme MOULIN est classé en zone Ar et il est possible à ce titre de réhabiliter les bâtiments existants et de les changer de destination le cas-échéant, sous réserve de l'accessibilité et des réseaux. En revanche, il n'est pas donné une suite favorable à sa demande de lots à bâtir afin de maintenir la cohérence générale du dossier quant aux orientations du PADD, au scénario de développement démographique déjà ambitieux, à la limitation de l'étalement urbain en privilégiant la densification du centre-bourg, à la limitation de l'urbanisation des hameaux, et à la protection des paysages, de l'environnement et du cadre de vie de ces secteurs.
- **Mme MOULIN** demande la constructibilité de son terrain cadastré ZK 41, délimité en zone A : il n'est pas donné une suite favorable à cette demande afin de maintenir la cohérence générale du dossier quant aux orientations du PADD, au scénario de développement démographique déjà ambitieux, à la limitation de l'étalement urbain en privilégiant la densification du centre-bourg, à la limitation de l'urbanisation des hameaux, et à la protection des paysages, de l'environnement et du cadre de vie de ces secteurs. Toutefois, aux vues des difficultés d'exploitation par l'agriculture de ce terrain isolé actuellement constitué d'un herbager à proximité de la déviation, il a été délimité en Ar afin de permettre les annexes à l'habitation, s'il advenait qu'il soit rattaché à un terrain bâti contigu.
- **M. BOSQUET** souhaite que ses terrains situés en second rang de l'hypercentre soient zonés en UA et qu'il puisse y construire : constitué d'une cour, d'espaces verts paysagers et de garages, le terrain concerné ne correspond pas aux caractéristiques de morphologie urbaine de l'hypercentre et reste par conséquent en UB. Toutefois, l'espace de respiration repéré a été supprimé dans la mesure où la Mairie s'oriente aujourd'hui vers un aménagement paysager du secteur situé en arrière de la médiathèque. M. BOSQUET pourra donc urbaniser cette cour, qui est moins intéressante en termes de végétalisation existante, sous réserve du respect des OAP qui ont été modifiées afin de conserver l'objectif de liaison piétonne avec la rue de la Bertinière et de préserver 50% de la surface en espace de jardin.



- **M. MESNIL** demande la constructibilité et le passage en zone UC de sa propriété ZD 90 et 127 : il n'est pas donné une suite favorable à sa demande afin de maintenir la cohérence générale du dossier quant aux orientations du PADD, au scénario de développement démographique déjà ambitieux, à la limitation de l'étalement urbain en privilégiant la densification du centre-bourg, à la limitation de l'urbanisation des hameaux, et à la protection des paysages, de l'environnement et du cadre de vie de ces secteurs.
- **M. CHAP** demande la constructibilité de sa propriété ZV 35 et 36 : la CCPHB ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande afin de maintenir la cohérence générale du dossier quant aux orientations du PADD, au scénario de développement démographique déjà ambitieux, à la limitation de l'étalement urbain en privilégiant la densification du centre-bourg, à la non consommation des terres agricoles et naturelles, à la préservation des coupures d'urbanisation entre le bourg et les hameaux périphériques, et à la protection des paysages d'entrée de ville et des franges urbaines.
- **M. ORHAN** s'interroge sur le classement en zones Ar et A de sa propriété située au hameau de la Pomme d'Or : le classement en zone Ar de ce secteur se justifie par les objectifs du PADD de limitation de l'étalement urbain en privilégiant la densification du centre-bourg, de limitation de l'urbanisation des hameaux, et de protection des paysages, de l'environnement et du cadre de vie de ces secteurs. Toutefois, il est répondu favorablement au passage en Ar de l'ensemble de la propriété de M. ORHAN, afin de permettre les annexes à l'habitation sur l'ensemble du terrain dans les mêmes conditions que pour Mme MOULIN.
- **Mme CALAIS** demande la constructibilité de sa parcelle cadastrée ZV 93 : la CCPHB ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande afin de maintenir la cohérence générale du dossier quant aux orientations du PADD, au scénario de développement démographique déjà ambitieux, à la limitation de l'étalement urbain en privilégiant la densification du centre-bourg, à la non consommation des espaces agricoles et naturelles, à la limitation de l'urbanisation des hameaux, et à la protection des paysages, de l'environnement et du cadre de vie de ces secteurs.
- **M. CARABY** demande la constructibilité de sa propriété ZV 20 et 27 : la CCPHB ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande afin de maintenir la cohérence générale du dossier quant aux orientations du PADD, au scénario de développement démographique déjà ambitieux, à la limitation de l'étalement urbain en privilégiant la densification du centre-bourg, à la non consommation des espaces agricoles et naturelles, à la limitation de l'urbanisation des hameaux, et à la protection des paysages, de l'environnement et du cadre de vie de ces secteurs. Toutefois, l'emprise du verger protégé au titre du L151-23 a été ajustée grâce à l'interprétation de la photographie aérienne.
- **Me MARQUES** pour le compte des conjoints VAN DE KERCHOVE demande la constructibilité de la parcelle cadastrée ZL 257, ainsi que la suppression de la protection des haies au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme : la CCPHB ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande afin de maintenir la cohérence générale du dossier quant aux orientations du PADD, au scénario de développement démographique déjà ambitieux, à la limitation de l'étalement urbain en privilégiant la densification du centre-bourg, à la non consommation des espaces agricoles et naturelles, à la limitation de l'urbanisation des hameaux, et à la protection des paysages, de l'environnement et du cadre de vie de ces secteurs. En outre, la protection de la haie se justifie du fait de son intérêt paysager et écologique, notamment en ce qui concerne l'infiltration et l'auto-épuration des eaux pluviales, l'accueil de la biodiversité locale et ordinaire et la gestion de la qualité de la frange urbaine. Les propriétaires conservent la possibilité de changement de destination et de réhabilitation des bâtiments agricoles présents dans ce secteur, contrairement à la demande de M. le Commissaire Enquêteur qui a jugé peu pertinent ce classement, notamment pour la construction isolée au milieu d'une vaste parcelle agricole.
- **M. DESCÉLIERS** demande le passage en UC de l'intégralité de sa propriété, dont le fond de jardin est aujourd'hui en 1AU (La Blotière). Par ailleurs, il demande la suppression de l'Emplacement Réservé n°1 en front de rue : le Plan de Zonage a été modifié en conséquence, ce fond de parcelle ne représentant pas d'intérêt pour l'aménagement de la zone 1AU ; de même, après réflexion, la CCPHB supprime l'emplacement réservé n°1 sur l'emprise des parcelles de M. DESCÉLIERS afin d'éviter de renforcer les flux automobiles vers le sud du Chemin des Franches Terres au regard de l'étroitesse des voies et du non aménagement du carrefour.
- **Mme et M. LASNIER** souhaitent attirer l'attention de la collectivité sur les pollutions de la Morelle par des effluents non traités ; ils estiment que le projet de PLU n'est pas satisfaisant pour éviter cela. D'autre part, ils demandent l'arrivée du réseau d'assainissement collectif rue de Bellelonde : le PLU de BEUZEVILLE prend en compte la thématique de l'assainissement, des ruissellements, et de la pollution des eaux de la Morelle par de nombreuses mesures : classement en N de la vallée de la Morelle, report des axes de ruissellement sur le plan de zonage et interdiction de bloquer l'écoulement naturel des eaux de pluie, interdiction des rejets de polluants à l'article 4, protection des mares, limitation de l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante dans les secteurs dotés d'assainissement collectif, obligation de respecter les normes d'assainissement individuel dans les autres secteurs, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, référencement des bétouilles, servitude AS1 de protection du captage, protection des haies bocagères... Sur la seconde remarque, il est indiqué que la révision du Schéma Directeur d'Assainissement est en cours et permettra de fixer la politique à mettre en œuvre en cohérence avec le PLU.

- **M. POLIN** demande la constructibilité de sa parcelle cadastrée AL 60 et situé en zone 2AUe : la zone 2AUe est une réserve foncière pour le développement des futurs équipements, en continuité avec ceux en cours de construction sur les terrains limitrophes. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est pas prévue dans l'immédiat et nécessite une Modification du document d'urbanisme. La demande de M. POLIN est donc rejetée.

- **la commune de BEUZEVILLE** demande la création de deux emplacements réservés, l'un sur partie de la parcelle AP 53 afin d'aménager un bassin de gestion des eaux pluviales, l'autre pour élargir la rue aux Chalots afin de réaliser une sente piétonne tel que le projet figurait au POS : ces deux emplacements réservés ont été ajoutés au PLU après consultation des propriétaires.

VU la Loi n° 82.213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, départements et régions, modifiée,  
VU la loi n°92.125 du 06 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République,  
VU le Code général des Collectivités Territoriales,

VU la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite loi SRU du 13 décembre 2000,  
VU la Loi relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003,  
VU la Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010,  
VU la Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué,  
VU la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014,  
VU la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,

VU le Code de l'Urbanisme et ses dispositions relatives à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), notamment les articles L153-1 et suivants, L153-21 et suivants, R151-1 et suivants, et R153-1 et suivants,

VU la délibération de la commune de BEUZEVILLE en date du 30 novembre 2001 approuvant le Plan d'Occupation des Sols (POS), et sa Révision Simplifiée du 16 décembre 2005, sa Modification du 29 juin 2012 et sa Mise à Jour du 4 avril 2014,

VU la délibération de la commune de BEUZEVILLE en date du 2 octobre 2009 prescrivant la Révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

VU la délibération de la commune de BEUZEVILLE en date du 5 février 2015 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

VU l'avis du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt transmis par courrier en date du 31 juillet 2015 après consultation de l'INAO et de la Chambre d'Agriculture, conformément aux dispositions du L643-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime,

VU l'arrêté préfectoral du Préfet de l'EURE en date du 17 décembre 2015 approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville (CCCB), et stipulant le transfert de la compétence Planification des communes membres à l'EPCI,

VU la délibération de la commune de BEUZEVILLE en date du 30 juin 2016 autorisant la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville à poursuivre et à achever la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) engagée par la commune,

VU la demande d'examen au cas par cas n°1046 relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) portant sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation **environnementale**, transmise par Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville (CCCB), et reçue par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie (MRAe) le 22 août 2016,

VU la décision n°2016-1046 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie (MRAe), en date du 20 octobre 2016, soumettant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) à évaluation environnementale,

VU la délibération de la Communauté de Communes du Canton de Beuzeville (CCCB), en date du 27 décembre 2016, arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BEUZEVILLE et tirant le bilan de la concertation,

VU l'arrêté interpréfectoral du 23 septembre 2016 portant création de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville (CCPHB) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, et stipulant l'exercice de la compétence Planification, élaboration et procédures d'évolution des documents d'urbanisme,

VU la notification du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) à la Mairie de BEUZEVILLE conformément à l'article L153-33 du Code de l'Urbanisme, réceptionnée par le destinataire le 27 juillet 2017, et l'absence de délibération du Conseil Municipal dans le délai de trois mois valant avis favorable,

VU la notification du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) aux Personnes Publiques Associées (PPA) conformément aux articles L153-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, et les différents avis recueillis sur le dossier,

VU la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie (MRAe) en date du 24 janvier 2017, après demande au cas par cas et conformément à sa décision n°2016-1046 en date du 20 octobre 2016 soumettant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) à évaluation **environnementale**, et l'avis délibéré formulé par la MRAe en date du 12 avril 2017,

VU la saisine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), conformément aux articles L153-16, L151-12 et L151-13 du Code de l'Urbanisme, respectivement en raison de l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé (SCoT), des dispositions réglementaires du PLU permettant les extensions et annexes des habitations dans certaines zones agricoles, naturelles ou forestières, et de la délimitation de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), reçue par le destinataire le 30 janvier 2017, et son avis en date du 17 mars 2017,

Accusé de réception en préfecture  
014-200066827-20180529-2905018-40-DE  
Date de télétransmission : 05/06/2018  
Date de réception préfecture : 05/06/2018



VU la demande de dérogation pour ouverture à l'urbanisation en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé (SCoT), faite à Monsieur le Préfet de l'Eure en date du 23 février 2017, conformément aux articles L142-4 et L142-5 du Code de l'Urbanisme, et son refus par courrier en date du 22 juin 2017 suite aux consultations de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Chambre d'Agriculture,

VU le recours gracieux de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville (CCPHB) en date du 28 août 2017, transmis à Monsieur le Préfet de l'Eure suite à son refus de dérogation pour ouverture à l'urbanisation, et sa réponse favorable en date du 27 septembre 2017,

VU la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CAEN n°E17000115/14 en date du 8 décembre 2017, désignant M. SEJOURNE en tant que Commissaire Enquêteur pour la procédure de Révision générale du POS valant élaboration du PLU,

VU l'arrêté n°2018-38 en date du 7 février 2018, délivré par Monsieur le Président de la CCPHB, soumettant à Enquête Publique le projet de PLU et fixant les modalités de cette enquête,

VU les observations du public lors de l'Enquête Publique, inscrites sur les registres papiers ou le registre dématérialisé, transmises par courriel sur l'adresse dédiée ou par courrier papier, ainsi que formulées lors des permanences du Commissaire Enquêteur,

VU le Rapport d'Enquête Publique de M. SEJOURNE, Commissaire Enquêteur, ainsi que ses Conclusions et son Avis motivé,

VU la Conférence Intercommunale en date du 16 mai 2018 ayant présenté les avis des Personnes Publiques Associées, les observations du public formulées lors de l'Enquête Publique, le Rapport du Commissaire Enquêteur, ses Conclusions et son avis motivé,

VU le dossier d'approbation de la Révision générale du POS valant élaboration du PLU annexé à la présente modification, modifié à la marge afin de tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des observations du public formulées lors de l'Enquête Publique et des remarques de Monsieur le Commissaire Enquêteur, tel que détaillé ci-avant,

VU le rapport de Monsieur le Président,

**CONSIDERANT** que l'évaluation environnementale réalisée conformément à la législation en vigueur implique des modifications mineures du dossier de PLU arrêté suite à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe), qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, et que toutes les justifications quant à ces modifications ont été faites dans la présente délibération,

**CONSIDERANT** que les modifications apportées au dossier de PLU arrêté quant à la future zone d'activité du Hameau des Ifs (1AUz), suite aux avis du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt, de l'INAO et de la CDPENAF, ainsi que suite à la demande d'ouverture à l'urbanisation rejetée par Monsieur le Préfet de l'Eure dans un premier temps, puis accordée suite au recours gracieux de la CCPHB, répondent parfaitement à ces avis et respectent les engagements négociés avec l'INAO le 23 mai 2017,

**CONSIDERANT** que les modifications mineures apportées au dossier de PLU arrêté quant à la zone d'activité du Hameau des If (1AUz) ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, et que toutes les justifications quant à ces modifications ont été faites dans la présente délibération,

**CONSIDERANT** que les modifications mineures apportées au dossier de PLU arrêté, suite aux avis des autres Personnes Publiques Associées, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, et que toutes les justifications quant à ces modifications ont été faites dans la présente délibération,

**CONSIDERANT** que l'absence de réponse de certaines Personnes Publiques Associées (PPA) consultées, vaut avis favorables de leur part,

**CONSIDERANT** que l'Enquête Publique s'est déroulée, du 5 mars au 9 avril 2018, en tous points conformément aux articles L153-19 et R153-8 du Code de l'Urbanisme, L123-1 et suivants, R123-1 et suivants du Code de l'Environnement,

**ENTENDU** le Rapport du Commissaire Enquêteur, ses Conclusions et son Avis motivé favorable assorti de réserves et recommandations,

**CONSIDERANT** que les modifications mineures apportées au dossier de PLU arrêté, suite aux doléances formulées par la population lors de l'Enquête Publique, au Rapport du Commissaire Enquêteur, à ses Conclusions et à son Avis favorable avec réserves et recommandations, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, et que toutes les justifications quant à ces modifications ont été faites dans la présente délibération,

**CONSIDERANT** qu'il n'est pas possible de donner une suite favorable à certaines observations du public, notamment les demandes de constructibilité, au regard des objectifs du PADD, en particulier les orientations qui concernent le scénario de développement démographique déjà ambitieux, la limitation de l'étalement urbain en privilégiant la densification du centre-bourg, la non consommation des espaces agricoles et naturelles, la préservation des coupures d'urbanisation entre le bourg et

les hameaux périphériques, la protection des paysages d'entrée de ville et des franges urbaines, la limitation de l'urbanisation des hameaux, et la protection des paysages, de l'environnement et du cadre de vie de ces secteurs,

**CONSIDERANT** que toutes les justifications ont été apportées dans la présente délibération quant aux doléances du public n'ayant pas reçu une suite favorable,

**CONSIDERANT** que les annexes à la présente délibération, à savoir le dossier de PLU modifié en vue de son approbation, ainsi que la « synthèse des modifications mineures apportées » (Partie 1) et « l'énumération exhaustive pour chaque pièce du dossier des modifications effectuées » (Partie 2), apportent toutes les précisions complémentaires à la bonne compréhension des différences entre le dossier de PLU arrêté et le dossier de PLU modifié,

**CONSIDERANT** que les élus communautaires ont été parfaitement informés quant à la procédure de PLU communal de BEUZEVILLE, les objectifs, caractéristiques et le contenu du document d'urbanisme, ainsi que les modifications effectuées dans le dossier d'arrêt suite aux avis des PPA et à l'Enquête Publique, notamment par la Conférence Intercommunale du 16 mai 2018 et la note de synthèse en vue de l'approbation, consultable dans le dossier de PLU (pièces de **procédure**),

**CONSIDERANT** que le dossier d'approbation de la Révision général du POS communal de BEUZEVILLE, valant élaboration de son PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire dans sa version modifiée suite aux avis des PPA et à l'Enquête Publique, est prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme,

**CECI ENTENDU,**  
**APRES EN AVOIR DELIBERE,**  
**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, à l'unanimité,**

**APPROUVE** la Révision général du POS communal de BEUZEVILLE, valant élaboration de son PLU, tel que le dossier de PLU est annexé à la présente délibération,

**PRECISE** que le dossier de PLU approuvé sera transmis à la Sous-Préfecture du Calvados pour le contrôle de légalité, pour l'application du document à la Direction Départementale des Territoires et de la mer, ainsi que pour information aux Personnes Publiques Associées (PPA),

**RAPPELLE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville (CCPHB), à son antenne de BEUZEVILLE ainsi qu'en Mairie de BEUZEVILLE pendant un mois, ainsi que d'une mention dans au moins un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs conformément à l'article R2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**PRECISE** que le dossier du PLU approuvé est disponible à la consultation du public, aux jours et heures habituels d'ouverture, au siège de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville (33 cours des Fossés – 14 600 HONFLEUR), à son antenne de BEUZEVILLE (avenue du 46 Royal Marine Commando – 27 210 BEUZEVILLE), en Mairie de BEUZEVILLE (Place du Général de Gaulle – 27 210 BEUZEVILLE), ainsi qu'à la Préfecture,

**RAPPELLE** qu'en l'absence de SCoT approuvé et en application des articles L153-24 et L153-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération est exécutoire un mois après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité et sa transmission au Sous-Préfet, si toutefois aucune demande de modification émanant de la Préfecture n'est notifiée à la CCPHB, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces demandes de modification,

**AUTORISE** le Président ou le Vice-Président concerné à signer toute pièce nécessaire à l'application de la présente délibération,

**FAIT ET DELIBERE** en séance les jours, mois et an que dessus  
**Pour extrait certifié conforme.**



Michel LAMARRE  
Président de la CCPHB

Certifié exécutoire compte tenu de :  
La transmission en Sous-Préfecture le : 5/06/2018  
La publication le : 5/06/2018

Accusé de réception en préfecture  
014-200066827-20180529-2905018-40-DE  
Date de télétransmission : 05/06/2018  
Date de réception préfecture : 05/06/2018



**Le conseil communautaire, après en avoir débattu, a décidé d'apporter  
les modifications suivantes au projet de PLU arrêté  
en vue de son approbation**

*(annexe à la délibération d'approbation du PLU)*

---

<b>PARTIE 1 : SYNTHESE DES MODIFICATIONS MINEURES APPORTÉES AU DOSSIER POUR TENIR COMPTE DES OBSERVATIONS ÉMISES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>
--

- 1) **Considérant les observations relatives à la zone d'activités** et les diverses études conduites à l'échelle intercommunale, démontrant la nécessité de créer cette zone 1AUz pour compléter l'offre foncière mobilisable à une échelle élargie et répondre localement aux besoins pressentis, il est décidé de maintenir la création de cette zone d'activités sous réserve de revoir sa délimitation conformément aux engagements retenus avec l'INAO et de fixer des mesures plus exigeantes d'accompagnement paysager et de qualité architecturale du fait notamment de sa localisation en porte d'entrée du Pays d'Auge. A ce titre, le plan de zonage a été modifié, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation relative à cette zone et de nouvelles prescriptions réglementaires ont été fixées en termes d'aspect extérieur (article 11) et de traitement des espaces libres (article 13) au regard notamment des impacts potentiels de cette urbanisation sur le paysage, sur l'agriculture et l'exploitation agricole riveraine classée AOC et d'une manière générale sur l'environnement. L'annexe relative à l'étude « Amendement Dupont » a ainsi été reprise ainsi que le rapport de présentation et l'évaluation environnementale de manière à assurer la cohérence du dossier avec les prescriptions envisagées ;
  
- 2) **Considérant les observations relatives à la consommation d'espace**, il est décidé de maintenir le zonage tel qu'il a été défini, à l'exception de quelques ajustements mineurs sans effet sur les capacités d'accueil offertes par le projet de PLU, rendus nécessaires pour assurer la cohérence du projet avec certaines situations locales, dans la mesure où il vise à recentrer l'urbanisation future sur le centre-bourg de manière à limiter l'étalement urbain, préserver l'espace agricole et les grandes composantes environnementales, instaurer une nouvelle politique de mobilité tout en conservant des espaces de respiration essentiels au maintien d'un cadre de vie de qualité. A ce titre, il permet notamment de réduire d'un tiers la surface des zones constructibles à vocation d'habitat qui étaient fixées par le POS et de limiter la consommation d'espace même si la surface urbanisable résiduelle reste élevée ! En effet, si 43 hectares sont susceptibles d'être urbanisés au cours de la prochaine décennie pour répondre aux besoins du développement résidentiel pressentis, seuls 22 hectares seront soustraits aux terres agricoles exploitées ! De manière à mieux illustrer et justifier ces données chiffrées, une analyse plus fine de la consommation d'espace a été effectuée à l'appui de cartographies jointes au rapport de présentation ;

- 3) **Considérant les observations relatives au développement des mobilités douces**, il a été jugé opportun de compléter les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux déplacements par un schéma de liaisons douces faisant état des voiries du centre-bourg qui seront classées ou aménagées en « voirie partagée », des itinéraires piétons à créer, ainsi que des pistes cyclables et des « boucles piétonnes » à créer à l'échelle du territoire communal de manière à obtenir sur le long terme un maillage complet et une desserte optimale des zones bâties et des centralités de la commune à des fins fonctionnelles, touristiques ou de loisirs ;
- 4) **Considérant les observations relatives à la prise en compte de l'environnement**, il a été décidé notamment d'identifier les zones humides sur le plan de zonage, d'actualiser les données du rapport de présentation relatives aux risques naturels et aux documents supra communaux (SAGE, PGRI, SRCAE) et de compléter l'évaluation environnementale en raison de quelques insuffisances (démarche suivie pour l'élaboration du PLU et la mise en œuvre de l'évaluation environnementale, étude d'incidences NATURA 2000, résumé non technique, paragraphe sur les thématiques de l'eau et l'assainissement et de la mobilité et des déplacements) et en raison des mesures complémentaires qui ont été prises pour accompagner le projet de zone d'activités. En outre, quelques dispositions réglementaires ont été amendées en zone N de manière à préserver les corridors écologiques identifiés (disposition sur les clôtures) et lutter contre le mitage de l'espace ;
- 5) **Considérant les observations relatives à l'aménagement du territoire**, il a été décidé de modifier les orientations d'aménagement et de programmation du fait de l'évolution de certains projets tels que l'aménagement de la zone d'activités ou des espaces de respiration du centre-bourg, de revoir certains outils nécessaires à la réalisation du projet que ce soit les emplacements réservés, la protection relative aux Jardins Cultivés à Protéger ou la protection des éléments du paysage, d'insérer un tableau de phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de revoir ponctuellement le classement de la zone 1AU de la Blotière du fait de la configuration fonctionnelle des lieux ;
- 6) **Considérant les observations relatives à l'agriculture**, il a été jugé opportun de rassembler dans un seul et même paragraphe les orientations générales du PADD relative à cette thématique et de compléter la pièce graphique du PADD afin de faire figurer tous les corps de ferme en activité, d'amender quelques points de règlement de manière à mieux préserver les espaces agricoles et naturels de la commune (abris pour animaux par exemple) et de revoir le classement de certains secteurs Ar afin d'une part de limiter le mitage du territoire (réduction des secteurs Ar sur les hameaux des Faulques et du Champagne) et d'autre part d'avoir une cohérence de zonage dans le secteur de la Pomme d'Or où les infrastructures de transport sont des limites tangibles à la délimitation des zones ;
- 7) **Considérant les observations relatives aux points techniques à corriger**, plusieurs pièces du dossier ont été modifiées ainsi que le rapport de présentation, par souci de complétude et de cohérence, notamment :
- La liste et le plan des servitudes d'utilité publique ;
  - Le plan des réseaux ;
  - Le plan de recensement des indices de cavités souterraines ;
  - Le plan et les données relatives aux couloirs de nuisances sonores.

## **PARTIE 2 : ENUMERATION POUR CHAQUE PIECE DU DOSSIER DES MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'ARRET DU PROJET**

### **PIECE N°0 : RAPPORT DE PRÉSENTATION**

- Chapitre 1.1.4 relatif au processus de l'élaboration du PLU : il est complété afin de rappeler l'ensemble de la procédure, notamment à compter de l'arrêt du projet ;
- Chapitre 2.1.1.1 relatif à la situation administrative de la commune : il est modifié afin de préciser le nouveau contexte territorial depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le fait que le Pays Risle Estuaire n'existe plus et d'insérer un paragraphe sur la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville ;
- Chapitre 2.1.2 relatif aux enjeux portés par les acteurs locaux : il est inséré un paragraphe 2.1.2.3 relatif au SCoT Nord Pays d'Auge rappelant la genèse de ce document et les grandes orientations qu'il fixe ;
- Chapitre 2.1.4 relatif aux enjeux portés par les documents supra-communaux :
  - Le chapitre 2.1.4.1 relatif au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux est complété pour faire état de l'approbation du SAGE de la Risle et des grandes orientations qu'il fixe ;
  - Il est inséré un paragraphe 2.1.4.5 relatif au Plan de Gestion du Risque Inondation rappelant la genèse de ce document et les grandes orientations qu'il fixe ;
  - Il est inséré un paragraphe 2.1.4.6 relatif au Schéma Régional Climat Air Energie ;
- Chapitre 2.2.3.4 relatif au tissu économique communal : le paragraphe relatif aux zones d'activités dans le Pays Risle Estuaire est modifié et complété afin de faire état de l'ensemble des zones d'activités dans les environs de Beuzeville y compris sur le territoire du SCoT Nord-Pays d'Auge ;
- Chapitre 2.3.2.1 relatif aux milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité : ce chapitre est complété par une cartographie permettant de localiser de manière plus précise les différentes ZNIEFF présentes sur le territoire communal ;
- Chapitre 2.3.2.3 relatif aux zones humides : ce chapitre est complété par une cartographie permettant de localiser les zones humides du secteur Saint-Hélier ;
- Chapitre 2.3.4.1.3 relatif à l'alimentation en eau potable : ce chapitre est complété de manière à préciser la date de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eaux potable des Godeliers ;
- Chapitre 2.3.4.3.2 relatif aux énergies renouvelables : le paragraphe relatif au Schéma Régional Eolien Terrestre est supprimé.
- Chapitre 2.3.5.1 relatif aux risques naturels : un paragraphe sur les risques naturels liés aux chutes de bloc est inséré à la suite du paragraphe 2.3.5.1.4 ;

- Chapitre 2.3.5.1.1 relatif aux cavités souterraines et risque d’effondrement :
  - La coquille indiquant qu’un rayon de sécurité de 70 mètres a été instauré autour des présomptions de marnières avérées localisées est corrigée, ce rayon de sécurité étant de 65 mètres ;
  - Le plan de recensement des indices de cavités souterraines illustrant les propos détaillés dans ce paragraphe est remplacé par celui mis à jour (Cf. pièce n°0-6) ;
- Chapitre 2.3.5.1.3 relatif aux risques de retraits et gonflement des argiles : ce chapitre est complété pour préciser que ce risque fait l’objet d’un aléa variant « de faible à moyen » sur la commune de Beuzeville ;
- Chapitre 2.3.7.1 relatif aux nuisances sonores : ce chapitre est modifié pour préciser que l’A29 est classée en catégorie 2 et bénéficie d’un couloir de nuisances sonores de 250 mètres de part et d’autre de la voie, que la RD675 est classée en catégorie 3 hors agglomération et ponctuellement en catégorie 2 au centre du bourg et que les prescriptions acoustiques exigées concernent les bâtiments d’habitation, les hôtels et les établissements d’enseignement et de santé.
- Chapitre 4.1.2.1 relatif aux justifications de l’orientation du PADD sur la préservation du milieu naturel et de ses ressources : le paragraphe relatif à la préservation des espaces agricoles est basculé au sein du chapitre 4.1.2.4 relatif à la mixité et à la diversité des fonctions de la commune au sein du chapitre « *promouvoir une agriculture durable* », le PADD ayant été modifié en ce sens pour démontrer davantage l’intérêt de l’activité agricole sur le territoire communal ;
- Chapitre 4.1.2.4 relatif aux justifications de l’orientation du PADD sur la mixité et la diversité des fonctions de la commune : le paragraphe relatif au juste équilibre entre la promotion d’une activité agricole durable, respectueuse de l’environnement et l’accueil d’une nouvelle population résidente est renommé « *promouvoir une agriculture durable* », le PADD ayant été modifié en ce sens ;
- Chapitre 4.1.3 relatif à la présentation des différentes zones du PLU : le paragraphe relatif à la zone UC est complété de manière à faire état du secteur UCz ;
- Chapitre 4.1.4 relatif à la traduction du PADD en zonage et règlement :
  - Face à l’orientation « préserver les corridors écologiques calcicoles et boisés et les corridors écologiques humides de la vallée de la Morelle », il est ajouté :
    - recensement des zones humides au sein d’une trame spécifique sur le plan de zonage de manière à édicter des prescriptions nécessaires à leur préservation au sein du règlement ;
    - édicton de mesures réglementaires (article 11) notamment sur les clôtures autorisées en zone N afin que ces dernières permettent de laisser passer la petite faune ;
  - Les orientations et mesures décrites au paragraphe relatif à l’orientation « *garantir la préservation des espaces agricoles* » sont basculées dans le tableau relatif à la 4<sup>ème</sup> orientation générale dans le paragraphe C renommé « *promouvoir une agriculture durable* ».

- Chapitre 4.2.1.1 relatif aux zones à vocation résidentielle du bourg : l'extrait du plan de zonage sur le bourg est remplacé par le plan de zonage modifié ;
- Chapitre 4.2.1.1.1 relatif aux justifications du zonage des zones urbaines :
  - le paragraphe relatif à la zone UC est modifié de manière à justifier le classement en secteur UCz du silo Capseine ;
  - le paragraphe relatif à la zone UC est modifié de manière à faire état du déclassement d'une petite parcelle de zone 1AU en zone UC dans le secteur des Franches Terres afin de ne pas scinder une seule et même propriété dans une logique de cohérence, le terrain étant situé à l'extrémité de la zone 1AU d'où son intérêt limité dans l'aménagement de la zone ;
- Chapitre 4.2.1.1.2 relatif aux justifications du zonage des zones à urbaniser :
  - Ce chapitre est complété par paragraphe relatif au phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU ;
  - Le paragraphe relatif à la zone 1AU de la Blotière est modifié de manière à faire état du déclassement d'une petite parcelle de zone 1AU en zone UC, motivé par la volonté de ne pas scinder une seule et même propriété, le terrain étant situé à l'extrémité de la zone 1AU d'où son intérêt limité dans l'aménagement de la zone ;
- Chapitre 4.2.1.3.2 relatif aux justifications du zonage de la zone 1AUz : ce chapitre est modifié pour justifier de la nouvelle emprise de la zone 1AUz conformément aux engagements pris avec l'INAO qui visent à réduire la surface de la zone au sud afin de la rendre à usage agricole pour y envisager la plantation d'un verger et compenser cette perte de surface par une extension vers l'ouest ;
- Chapitre 4.2.1.5.2 relatif aux justifications du zonage des secteurs de mutation du bâti existant (les secteurs Ar) :
  - Le paragraphe relatif aux hameaux de la Champagne et des Faulques est modifié pour justifier de la nouvelle emprise des secteurs Ar dans un objectif de lutte contre le mitage de la zone agricole ;
  - Le paragraphe relatif au hameau de la Pomme d'Or est modifié pour justifier le reclassement en secteur Ar de parcelles attenantes à des habitations existantes et enclavées par les infrastructures de transport de manière à favoriser l'évolution du bâti existant sans impact sur l'activité agricole ;
- Chapitre 4.2.2.1 relatif aux dispositions générales du règlement écrit : le paragraphe relatif à la justification des mesures édictées pour les enseignes (article 11) est supprimé puisque ces mesures sont supprimées du règlement ;
- Chapitre 4.2.2.3.2 relatif aux dispositions spécifiques à la zone 1AUz : ce chapitre est complété de manière à justifier les nouvelles dispositions prises en matière d'occupation et d'utilisation du sol puisque le commerce de détail y est interdit (article 2), d'emprise au sol (article 9), d'aspect extérieur (article 11) et de traitement des espaces libres (article 13) ;
- Chapitre 4.2.2.4 relatif aux dispositions spécifiques à la zone A :
  - Le premier paragraphe est remanié de manière à supprimer toute référence aux activités de tourisme puisque ces mesures sont supprimées du règlement ;
  - Le premier paragraphe est aussi complété pour justifier des dispositions prises pour les abris à animaux ;

- Chapitre 4.2.2.5 relatif aux dispositions spécifiques à la zone N :
  - Ce chapitre est modifié pour justifier de la nouvelle prescription en matière de clôture, ces dernières étant autorisées sous réserve de permettre de laisser passer la petite faune ;
  - Ce chapitre est complété pour justifier des dispositions prises pour les abris à animaux ;
- Chapitre 4.2.3 relatif aux orientations d'aménagement et de programmation :
  - Le paragraphe relatif à la nécessité de limiter les obligations de déplacements par véhicule motorisé est complété afin de faire part du schéma de liaisons douces initié par la municipalité de Beuzeville et précisant les aménagements à effectuer sur le long terme ;
  - Un nouveau paragraphe est intégré pour justifier de manière plus précise les orientations d'aménagement et de programmation fixées pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz ;
  - Un nouveau paragraphe est intégré pour justifier de manière plus précise les orientations d'aménagement et de programmation fixées pour encadrer l'urbanisation de la cour de l'Hôtel de la Poste ;
- Chapitre 4.2.4 relatif aux secteurs à réglementation spécifique : un nouveau paragraphe relatif au secteur de « voie ferrée », délimité sur le plan de zonage par des pointillés, est intégré pour justifier l'intérêt de ce secteur, sa délimitation et les prescriptions qui lui sont associées ;
- Chapitre 4.2.4.4 relatif aux éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur : un nouveau paragraphe relatif aux zones humides du secteur de Saint-Hélier est intégré de manière à justifier leur prise en compte de manière réglementaire au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire leur identification sur le plan de zonage par le biais d'une trame particulière et la prescription de dispositions spécifiques veillant à leur préservation ;
- Chapitre 4.2.4.9 relatif aux terrains cultivés à protéger : ce chapitre est modifié de manière à enlever toute référence au terrain de l'hôtel de la Poste qui en échange de la suppression de cette mesure fait l'objet d'OAP renforcées ;
- Chapitre 4.2.6 relatif aux emplacements réservés : ce chapitre est modifié afin de tenir compte de la création de deux nouveaux emplacements réservés ;
- Chapitre 4.2.7.1 relatif à la répartition des différentes zones du PLU : les données chiffrées de ce chapitre sont revues pour tenir compte des modifications apportées au plan de zonage ;
- Chapitre 4.2.8.1 relatif au comparatif avec les surfaces dégagées au sein du POS : les données chiffrées de ce chapitre sont revues pour tenir compte des modifications apportées au plan de zonage ;
- Chapitre 4.2.8.3.1 relatif à la consommation d'espace projetée pour l'habitat : ce chapitre est complété par une analyse plus fine de la consommation d'espace induite par le projet, en identifiant, dans chaque secteur du territoire communal, les terrains susceptibles de muter avec des cartographies à l'appui ;

- Chapitre 4.2.8.3.2 relatif à la consommation d'espace projetée pour les activités : les données chiffrées de ce chapitre sont revues pour tenir compte des modifications apportées à la zone 1AUz dont la surface a été modifiée ;
- Chapitre 4.2.8.4.1 relatif à l'impact du projet sur l'activité agricole :
  - Ce chapitre est complété par un paragraphe exposant de manière plus compréhensible la différence entre le bilan général de la consommation d'espace du chapitre 4.2.8.3 et le bilan de la consommation d'espace agricole du chapitre 4.2.8.4.1 ;
  - Ce chapitre est complété par une analyse plus fine de la consommation d'espace agricole induite par le projet, en identifiant, dans chaque secteur du territoire communal, les terrains agricoles susceptibles de muter avec des cartographies à l'appui ;
  - Les données chiffrées de ce chapitre sont revues pour tenir compte des modifications apportées au plan de zonage ;
- Chapitre 4.2.8.4.2 relatif aux impacts et mesures liés à la création de la zone 1AUz :
  - ce chapitre est complété au regard des modifications apportées à la zone 1AUz en termes de localisation, de superficie et d'aménagement en cohérence avec le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
  - ce chapitre est complété par une thématique relative à l'agriculture afin d'exposer les impacts et incidences sur cette dernière et les mesures qui ont été prises dans le projet pour éviter-réduire-compenser ;
  - ce chapitre est illustré par des photos permettant d'illustrer les impacts de cette zone sur le paysage et sur l'entrée de ville ;
- Chapitre 4.2.8.4.3 relatif à l'impact du projet sur le paysage : ce chapitre est complété au regard des modifications apportées à la zone 1AUz en termes notamment d'aménagement du fait de nouvelles prescriptions visant à améliorer l'impact paysager de cette future zone d'activités ;
- Partie 5 relative à l'articulation du plan avec les documents supra communaux :
  - Il est inséré un paragraphe 5.4 relatif au Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) précisant la manière dont le PLU est compatible avec les grandes orientations qu'il fixe ;
  - Il est inséré un paragraphe 5.5 relatif au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux précisant la manière dont le PLU est compatible avec les grandes orientations qu'il fixe ;
  - Il est inséré un paragraphe 5.6 relatif au SRCAE de Haute-Normandie précisant comment le PLU prend en compte les grandes orientations qu'il fixe ;
  - Il est inséré un paragraphe 5.7 relatif au SCoT Nord Pays d'Auge précisant comment le PLU prend en compte les grandes orientations qu'il fixe ;
- Chapitre 6.2.2 relatif à la mise en œuvre de l'évaluation environnementale :
  - Ce chapitre est complété de manière à rappeler toutes les démarches mises en œuvre (justification de la démarche itérative) qui ont permis de faire évoluer le projet au fil de la procédure (concertation, consultation...) ;
  - Ce chapitre est complété de manière à rappeler les choix opérés pour la zone d'activités : les scénarios étudiés et les motifs de leur abandon ;



- Chapitre 6.2.6.2 relatif à la mobilité et au déplacement : ce chapitre est complété de manière à mieux analyser les impacts de l'urbanisation attendue sur le trafic routier et les déplacements pendulaires.
- Chapitre 6.2.6.6 relatif à l'eau et l'assainissement : ce chapitre est complété par des données chiffrées permettant d'analyser les impacts de l'urbanisation attendue sur la capacité des réseaux ;
- Chapitre 6.2.7 relatif à l'étude d'incidences NATURA 2000 : ce chapitre est complété par une cartographie plus explicite, une présentation des sites NATURA 2000 identifiés et une analyse plus précise des effets du projet de PLU sur ces sites et notamment de ceux de la zone 1AUz sur la ZSC Corbie ;
- Chapitre 6.2.9 relatif au résumé non technique : ce chapitre est remanié et complété de manière à ce que chaque partie du rapport de présentation soit parfaitement synthétisée et illustrée ;

<b>PIÈCE N°0-1 : LISTE ET DESCRIPTIF DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE</b>
--

- L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable des Godeliers est annexé à la liste des servitudes d'utilité publique ;
- La liste des servitudes et notamment chaque fiche est renseignée avec les coordonnées du gestionnaire de la servitude lorsque ce dernier est connu ;
- La liste des servitudes d'utilité publique est complétée avec la notice et la nouvelle fiche relative à la servitude T1 ;

<b>PIÈCE N°0-2 : PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE</b>
---

- Les périmètres de protection du captage des Godeliers sont mis à jour au regard des dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2013 ;
- La légende de la servitude AC2 est mise en cohérence avec la trame utilisée sur le plan ;
- L'emprise de la servitude T1 est reportée avec un aplat sur le plan des servitudes au regard des parcelles transmises par SNCF ;
- Le report de la servitude EL11 est revu de manière à faire figurer l'emprise de l'A13 et de supprimer la portion de la RD27, cette dernière n'étant pas concernée par cette servitude de non accès ;

**PIÈCE N°0-3 : PLAN DES RÉSEAUX**

Le plan du réseau d'eau potable a été complété après consultation du gestionnaire ;

**PIÈCE N°0-4 : DIAGNOSTIC AGRICOLE**

Aucune modification n'a été effectuée.

**PIÈCE N°0-5 : PLAN RELATIF AUX PÉRIMÈTRES DE RÉCIPROCITÉ AGRICOLE**

Aucune modification n'a été effectuée.

**PIÈCE N°0-6 : PLAN DE RECENSEMENT DES INDICES DE CAVITÉS SOUTERRAINES**

Le plan de recensement des indices de cavités souterraines est complété afin que l'ensemble des indices répertoriés y figure.

**PIÈCE N°0-7 : INTERFACE ENTRE LE ZONAGE ET LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

Ce plan est modifié de manière faire figurer le zonage tel qu'il résulte des modifications apportées à ce dernier.

**PIÈCE N°0-8 : INTERFACE ENTRE LE ZONAGE ET L'APTITUDE DES SOLS**

Ce plan est modifié de manière faire figurer le zonage tel qu'il résulte des modifications apportées à ce dernier.

**PIÈCE N°0-9 : RECENSEMENT DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI**

Le troisième paragraphe illustrant les bâtiments désignés comme pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, en vertu de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, est complété par les bâtiments ainsi désignés dans le secteur des Faulques après réduction du secteur Ar et de leur reclassement en zone A ;

<b>PIÈCE N°1 :                    PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>
---

- Le paragraphe du chapitre 4 relatif à la « *proposition d'un juste équilibre entre la promotion d'une agriculture durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente* » est renommé « *promouvoir une agriculture durable* » au regard de l'intérêt de cette activité sur le territoire communal ;
- Les orientations du 4<sup>ème</sup> paragraphe du chapitre 1 relatif à la préservation des espaces agricoles sont ainsi transférées vers le chapitre « *promouvoir une agriculture durable* » afin de rassembler l'ensemble des orientations relatives à l'agriculture au sein d'un même paragraphe ;
- La pièce graphique du PADD est corrigée de manière à identifier l'ensemble des exploitations agricoles recensées sur le territoire communal ;

<b>PIÈCE N°2 :                    ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>
--

- Le chapitre relatif à la thématique « déplacement » est complété par un schéma de liaisons douces visant à préciser les voies qui seront aménagées pour être partagées, les sentes piétonnes à créer en « site propre », les pistes cyclables à aménager et les « boucles piétonnes » à créer à l'échelle du territoire communal ;
- Le chapitre relatif à la thématique « aménagement » et notamment le paragraphe sur l'orientation relative au maintien des espaces de nature en ville est complété de manière à préciser les prescriptions mises en place pour chaque secteur concerné ;
- Le chapitre relatif aux secteurs à vocation résidentielle est complété par une cartographie permettant de localiser les secteurs où les prescriptions fixées seront applicables pour une meilleure lisibilité. En effet, outre les 3 zones classées en AU, les dispositions de ce chapitre s'appliquent également sur le secteur du Clos Romy et sur celui de l'Hôtel de la Poste (identifiés au plan de zonage par une trame hachurée cyan) ;
- Le chapitre relatif aux secteurs à vocation économique et notamment à la zone 1AUz est complété de manière à mieux encadrer l'urbanisation de cette zone que ce soit d'un point de vue paysager, environnemental, architectural ;

<b>PIÈCE N°3 :                    RÈGLEMENT ÉCRIT</b>
---

- Le sommaire du règlement est complété afin de faire état du nouveau secteur UCz
- L'article 3 du titre I relatif aux dispositions générales applicables sur toutes les zones du PLU est complété de manière à préciser que les zones humides ont été identifiées comme Secteurs et Sites Paysagers (Ssp) à protéger ou à mettre en valeur ;

- L'article 8 du titre I relatif aux dispositions générales applicables sur toutes les zones du PLU est modifié de manière à préciser que les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels doivent aussi présenter un minimum d'isolation phonique ;
- Le titre I relatif aux dispositions générales applicables sur toutes les zones du PLU est complété par un nouvel article, à insérer entre l'article 8 et l'article 9, relatif aux *« dispositions particulières dans les secteurs concernés par la voie ferrée »* de manière à rappeler les dispositions applicables dans ce secteur : *« Les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires sont autorisés sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter les impacts sur l'environnement »* ;
- L'alinéa 2.2 de l'article 2 du règlement de la zone UA, de la zone 1AU, de la zone 1AUz, ainsi que l'alinéa 2.3 de l'article 2 du règlement de la zone UB, de la zone UI, de la zone UZ, ainsi que l'alinéa 2.4 de l'article 2 du règlement de la zone UC et de la zone N, puis finalement l'alinéa 2.8 de l'article 2 du règlement de la zone A sont modifiés de la manière suivante : *« Dans le secteur de nuisances sonores repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 »* ;
- Le paragraphe relatif aux enseignes à l'article 11 du règlement de la zone UA, de la zone UB, de la zone UC et de la zone 1AU est supprimé, seul un règlement local de publicité pouvant permettre d'introduire des dispositions plus restrictives que celles en vigueur ;
- Le chapitre relatif à la zone UC est modifié de manière à faire état des dispositions relatives au secteur UCz :
  - L'entête du chapitre est complétée ainsi que le chapeau du règlement de manière à préciser les caractéristiques du secteur UCz ;
  - L'article 1 du règlement de la zone UC est modifiée de manière à préciser que *« les activités industrielles sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2 »* ;
  - L'article 2 du règlement de la zone UC est modifié de la manière suivante : l'article 2.1 est complété par *« y compris les secteurs UCc et UCz »* et un nouvel article est inséré entre l'article 2.2 et l'article 2.3 relatif au secteur UCz et précisant *« de plus, dans le secteur UCz, les activités industrielles sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer d'impacts supplémentaires (circulation, paysage, environnement...) et de ne pas nuire à l'environnement bâti avoisinant »* ;
- L'article 3 du règlement des zones UE, UI, UZ, 1AUz et N, est complété par un nouvel alinéa : *« Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation »* ;
- L'article 3 du règlement des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N est complété par un nouvel alinéa : *« Toute création d'accès direct privatif est interdite sur la RD675, la RD27 et la déviation de la RD675 hors agglomération »*. Cette disposition est reprise de façon similaire à l'article 3 du règlement des zones UI, UZ et 1AUz afin d'avoir une cohérence entre les règles de chaque zone. De plus, dans la zone 1AUz, il est rappelé que la création d'accès direct est interdite sur l'A13 et le Chemin de la Couterie.

- L'alinéa 2.2.5 de l'article 2 du règlement de la zone UZ est complété de manière à préciser que les installations ferroviaires sont considérées comme des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La rédaction de cet alinéa est la suivante : *« les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, y compris les installations ferroviaires, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués » ;*
- L'article 2 du règlement de la zone UZ est complété par un nouvel alinéa à insérer avant l'alinéa 2.3 : *« De plus, dans le secteur concerné par la voie ferrée, repéré au plan de zonage par des pointillés, les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires sont autorisés sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter les impacts sur l'environnement » ;*
- L'alinéa 7.2 de l'article 7 du règlement de la zone UZ est complété de manière à insérer une disposition permettant de déroger à la règle principale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics au regard de leurs spécificités : *« Une implantation différente de celle fixée à l'alinéa précédent pourra être autorisée :*
  - *pour les bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée au 7.1 et dans le cadre de toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination, ...) sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle ;*
  - *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si la nature ou le fonctionnement de l'activité projetée le justifie ; »*
- L'article 10 du règlement de la zone UZ est complété de manière à insérer une disposition permettant de déroger à la règle principale pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics au regard de leurs spécificités : *« Des hauteurs différentes de celles fixées aux alinéas ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :*
  - *lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;*
  - *pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif et des activités autorisées dans la zone qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus » ;*
- L'alinéa 2.2.1 de l'article 2 du règlement de la zone 1AUz est modifié afin de préciser que les constructions à destination de commerce sont autorisées *« à l'exception du commerce de détail » ;*
- L'alinéa 4.3 de l'article 4 du règlement de la zone 1AUz est complété de manière à insérer une disposition veillant à ce que les ouvrages hydrauliques qui seront conçus fassent partie intégrante de la composition du projet : *« Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales doivent être intégrés à la composition urbaine du projet » ;*

- L'article 9 du règlement de la zone 1AUz est modifié afin de porter l'emprise au sol des constructions à 50% au regard des autres prescriptions fixées pour assurer l'insertion paysagère, architecturale et environnementale des futures constructions et pour éviter une surconsommation d'espace ;
- L'article 11 du règlement de la zone 1AUz est modifié et/ou complété par de nouvelles dispositions destinées à favoriser la qualité architecturale des constructions devant s'implanter dans cette zone au regard de sa localisation en porte d'entrée du Pays d'Auge, du paysage environnant et de la proximité d'une exploitation cidricole AOC :
  - *« Les constructions devront présenter des volumes bâtis simples exprimant clairement les fonctions des différents programme » ;*
  - *« Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et de la coloration des façades et toitures afin de contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et de permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et l'ambiance chromatique de l'opération d'ensemble inspirée par les constructions traditionnelles du Pays d'Auge » ;*
  - *« Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Ainsi, lorsque les façades ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, elles doivent être revêtues d'un enduit ou d'un bardage dont la couleur sera choisie dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (bois, terre, pierre locale, ardoise...), à l'exclusion du blanc ou de couleurs criardes » ;*
  - *« Les façades « vitrines » des bâtiments, c'est-à-dire celles donnant sur la RD675 et l'A13 ou perceptibles depuis ces dernières, seront conçues de façon à préserver une unité visuelle de la zone en lien avec les paysages environnants. L'emploi de bardages en bois sera donc à privilégier et ils pourront être associés à un bardage acier ou à des panneaux en alu dans le cadre d'une conception architecturale soignée. Le traitement des raccordements entre les matériaux utilisés ainsi que la position des baies et de leurs formes, seront étudiées de façon à donner une qualité à la façade » ;*
  - *« La conception des clôtures, tant dans leurs proportions que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage et à assurer une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone. De fait, des clôtures végétales composées d'essences locales diversifiées seront imposées sur voie ou espace public. Elles pourront être doublées d'une clôture grillage qui sera dans ce cas implantée, par rapport à la haie, du côté intérieur de la parcelle. Leur hauteur ne dépassera pas 2 mètres sauf pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité. Sur les limites séparatives, seule une végétation arbustive d'essences locales sous forme de haie bocagère les agrémentera si une clôture n'est pas indispensable » ;*
  - *« Les accès au terrain (portails d'entrée), lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. De même, les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti » ;*

- « Une très haute performance écologique devra être recherchée pour tous les projets de construction. Dans ce contexte, les façades de constructions, comme les toitures, pourront être végétalisées » ;
- L'alinéa 12.1.2 de l'article 12 du règlement de la zone 1AUz est modifié de la manière suivante : « Les zones de stationnement seront aménagées sur la partie avant de la parcelle (le long de la voie de desserte de la zone) ou en accompagnement des façades latérales du bâtiment » ;
- L'article 13 du règlement de la zone 1AUz est modifié et/ou complété par de nouvelles dispositions destinées à favoriser l'insertion paysagère des constructions devant s'implanter dans cette zone au regard de sa localisation en porte d'entrée du Pays d'Auge du paysage environnant et de la proximité d'une exploitation cidricole AOC :
  - « Tout dépôt et tout stockage à l'air libre dont l'aspect visuel pourrait nuire à la qualité paysagère de la zone et à la perception du site par les usagers des voies le long des axes de grande circulation (RD675 et A13) est interdit. De plus, les aires de stockage à l'air libre devront être entourées d'une haie végétale composée d'essences locales ou bien faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité permettant d'en assurer l'intégration au sein du site et de réduire leur impact sur le paysage » ;
  - « Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques identifiées à chaque fois que possible. Les marges de recul en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, quelle que soit leur surface, seront traités en espaces verts et plantés » ;
  - « Un aménagement paysager sous forme de pré-verger devra être constitué aux abords de la RD675 et de l'A13 sur une largeur de 15 mètres depuis la limite d'emprise des voies et sous forme de talus ou merlon planté sur les franges sud et ouest de la zone en limite de la zone A » ;
- L'alinéa 2.1.1 de l'article 2 du règlement de la zone A est complété de manière à préciser que les installations ferroviaires sont considérées comme des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La rédaction de cet alinéa est la suivante : Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, y compris les installations ferroviaires, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués » ;
- L'alinéa 2.2.2 de l'article 2 du règlement de la zone A est supprimé dans la mesure où les abris pour animaux, liés et nécessaires à l'activité agricole, se rattachent aux « utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole ».
- L'alinéa 2.3.2 de l'article 2 du règlement de la zone A est modifié afin de supprimer toute référence aux activités touristiques, y compris à l'hébergement et au camping, afin d'éviter toute ambiguïté à ce sujet, ces dernières étant interdites en zone A.



- L'article 2 du règlement de la zone A est complété par un nouvel alinéa à insérer avant l'alinéa 2.6 : « *De plus, dans le secteur concerné par la voie ferrée, repéré au plan de zonage par des pointillés, les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires sont autorisés sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter les impacts sur l'environnement* » ;
- L'alinéa 2.1.2 de l'article 2 du règlement de la zone N est modifié de la manière suivante : « *les clôtures sous réserve de permettre de laisser passer la petite faune, de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales* » ;
- L'alinéa 2.1.6 de l'article 2 du règlement de la zone N est complété dans la mesure où les abris pour animaux ne peuvent être autorisés qu'au sein de la zone N sous réserve, d'une manière générale, d'être liés et nécessaires à l'activité agricole. La nouvelle rédaction de cet alinéa est la suivante : « *Les abris pour animaux sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole et sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel, de n'être clos que sur trois côtés et de ne pas générer de nuisances pour le paysage et l'environnement* » ;
- L'article 2 du règlement de la zone N est complété par un nouvel alinéa à insérer avant l'alinéa 2.2 : « *De plus, dans le secteur concerné par la voie ferrée, repéré au plan de zonage par des pointillés, les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires sont autorisés sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter les impacts sur l'environnement* » ;
- L'article 2 du règlement de la zone N est complété par un nouvel alinéa précisant que : « *au sein des zones humides (Ssp) identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements sont interdits, ainsi que les drainages ou toute occupation, utilisation du sol, travaux ou aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces zones humides* » ;
- Dans le lexique, la définition du terme « entrepôt » est reprise selon l'arrêté du 10 novembre 2016 : « *la destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique* » ;
- L'annexe n°7 relative à la liste des végétaux autorisés entrant dans la composition des haies est complétée/modifiée au regard de la liste des essences végétales recommandées par la CCPHB ainsi que l'annexe n°8, relative à la définition d'une essence locale et à la liste des essences non locales interdites, par la liste des essences invasives identifiées par la CCPHB ;

<b>PIÈCE N°4 :</b>	<b>PLAN DE ZONAGE À L'ÉCHELLE 1/7500</b>
--------------------	--

- Le fond de plan cadastral est mis à jour ;
- L'emprise de la zone 1AUz est modifiée conformément aux engagements pris avec l'INAO qui visent à réduire la surface de la zone au sud afin de la rendre à usage agricole pour y envisager la plantation d'un verger et compenser cette perte de surface par une extension vers l'ouest ;

- L'emprise du silo Capseine est classée en secteur UCz au regard de la situation de ce silo dans le bourg et de sa proximité avec les zones bâties, ce qui permet d'une part de maintenir les règles de la zone UC dans le cadre d'une reconversion éventuelle et d'autre part d'y autoriser les activités industrielles existantes, l'objectif sur le long terme n'étant pas d'admettre ce type d'activités au sein du bourg ;
- La totalité de l'emprise des parcelles cadastrées section AO n°19 et 20 est reclassée en zone UC du fait de la configuration des lieux et du faible intérêt de ces parcelles dans l'aménagement de la zone 1AU de la Blotière ;
- L'emprise de l'emplacement réservé n°1 est supprimée sur les parcelles cadastrées section AO n°19 et n°20 puisqu'il n'est pas utile d'élargir la rue des Franches Terres sur tout son linéaire au regard du schéma de voirie à créer sur la zone 1AU de la Blotière ;
- La délimitation du secteur Ar de la Pomme d'Or est revue afin d'intégrer deux parcelles attenantes à des habitations existantes et enclavées par les infrastructures de transport de manière à assurer une évolution potentielle des propriétés auxquelles elles se rattachent ;
- La surface du secteur Ar de la Champagne est réduite de manière à exclure la vaste propriété située à l'ouest du hameau au regard des possibilités offertes par un tel zonage afin de réduire les possibilités de mitage de l'espace agricole ;
- La surface du secteur Ar des Faulques est réduite de manière à exclure les terrains agricoles situés au nord du hameau afin de réduire les possibilités de mitage de l'espace agricole ;
- Les anciens bâtiments agricoles identifiés comme élément ponctuel du patrimoine bâti dans le secteur des Faulques, qui sont classés en zone A suite à la réduction de l'emprise du secteur Ar, sont désignés au titre des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vertu de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme (bâtiments désignés 67 à 70 sur le plan de zonage) ;
- La trame Terrain Cultivé à Protéger est supprimée sur la cour du terrain de « l'Hôtel de la Poste », mais les OAP sont conservées et renforcées ;
- Un secteur « voie ferrée » est créé et délimité avec des pointillés et une trame quadrillée sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme afin d'édicter des prescriptions spécifiques et indépendantes de tout zonage, l'objectif étant d'y autoriser les travaux nécessaires à l'entretien et à la maintenance de la voie ferrée quelle que soit la zone du PLU concernée par ce secteur ;
- L'emprise des zones humides du secteur de Saint-Hélier est ajoutée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme ;
- L'ensemble des indices de cavités souterraines sont reportés de manière cohérente avec le plan de recensement des indices de cavités souterraines ;
- La légende relative aux espaces boisés classés est complétée par la référence à l'article L.113.1 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage ;

- L'emprise de la trame « verger et cours fruitières » est modifiée dans le secteur des Faulques afin d'être ajustée à l'emprise réellement occupée par les arbres fruitiers ;
- Un emplacement réservé n°9 est créé en vue de la création d'un bassin de retenue et un emplacement réservé n°10 est créé en vue de l'élargissement de la rue aux Chalots jusqu'à l'emplacement réservé n°8 légèrement évasé ;

<b>PIÈCE N°5 :</b>	<b>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b>
--------------------	------------------------------

- L'emprise de l'emplacement réservé n°1 est supprimée sur les parcelles cadastrées section AO n°19 et n°20 puisqu'il n'est pas utile d'élargir la rue des Franches Terres sur tout son linéaire au regard du schéma de voirie à créer sur la zone 1AU de la Blotière. Le tableau a été modifié en ce sens afin d'avoir une cohérence avec le plan de zonage ;
- La liste des emplacements réservés est complétée par deux nouveaux emplacements réservés : le premier relatif à la création d'un bassin de retenue et l'autre relatif à l'élargissement de la rue aux Chalots qui a justifié d'évaser légèrement l'emplacement réservé n°8 ;

<b>PIÈCE N°6-1 :</b>	<b>COULOIRS DE NUISANCES SONORES SITUÉS AU VOISINAGE DES INFRASTRUCTURES MAJEURES DE TRANSPORT TERRESTRE</b>
----------------------	--

Ce plan est modifié de manière à faire figurer un couloir de nuisances sonores de 250 mètres de part et d'autre de l'A29 au lieu des 300 mètres initialement inscrits.

<b>PIÈCE N°6-2 :</b>	<b>PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES MAJEURES DE TRANSPORT TERRESTRE</b>
----------------------	--

Aucune modification n'a été effectuée.

<b>PIÈCE N°7 :</b>	<b>AMENDEMENT DUPONT</b>
--------------------	--------------------------

Le document est modifié de manière à tenir compte de la nouvelle emprise de la zone 1AUz et des orientations d'aménagement et de programmation qui ont été fixées pour favoriser l'insertion de cette zone au sein de son environnement d'un point de vue notamment de la prise en compte des nuisances, des risques et de la qualité architecturale et paysagère. Il justifie également les modifications réglementaires apportées au document.

<b>PIÈCE N°8 :</b>	<b>PÉRIMÈTRE OÙ S'APPLIQUE LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN</b>
--------------------	--

- Ce plan est modifié de manière à faire figurer le zonage tel qu'il résulte des modifications apportées à ce dernier.
- Le périmètre de droit de préemption urbain est adapté aux modifications du zonage, notamment pour la zone 1AUz qu'il englobe totalement.