

MODIFICATION 1 DU PLUi - CCPH : Tableau de suivi des modifications après Enquête Publique

Le présent tableau, annexé à la délibération d'approbation de la modification 1 du PLUi du 27 septembre 2016, reprend l'ensemble des remarques transmises :

- dans les avis des services de l'État et des Personnes Publiques Associées (PPA), suite à leur consultation ;
- dans le rapport du commissaire enquêteur, ses conclusions et son avis motivé, suite à l'enquête publique.

Pour chacune de ces remarques, la CCPH entend :

- préciser la suite, favorable ou non, donnée à la demande ;
- justifier des raisons de la prise en compte ou non de la demande ;
- détailler les modifications apportées au dossier de Modification 1 du PLUi, tel que présenté lors de l'enquête publique.

À noter qu'en cas d'absence d'avis des services de l'État ou d'une Personne Publique Associée, consultés lors de la notification conformément aux articles L123-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, cet avis est réputé favorable.

ACTEUR DEMANDANT MODIFICATION	INTITULÉ DE LA DEMANDE	OBJET DE LA DEMANDE	SUITE DONNÉE À LA DEMANDE	JUSTIFICATIONS APPORTÉES
Demandes de modifications des services de l'État et des Personnes Publiques Associées				
SCOT Nord Pays d'Auge Avis favorable sous réserve :	Dangerosité et pollution du site	Le SCOT Nord Pays d'Auge émet un avis favorable sous réserve expresse que le site soit dépollué et que tout risque d'explosion soit écarté préalablement à sa reconversion.	OUI	Cette remarque du SCOT Nord Pays d'Auge rejoint plusieurs remarques des habitants faites lors de l'enquête publique, qui s'inquiètent de la pollution et de la dangerosité du site, en raison de son passé industriel (ancienne dynamiterie). Le secteur de la Nobel est en effet référencé en site BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services susceptibles d'avoir laissés des installations ou des sols pollués) ; il ne fait par contre pas partie des sites BASOL qui référencent les sites et sols potentiellement pollués. La CCPH rappelle que la législation prévoit l'obligation d'études de sol, lors de la vente du terrain ou lors de la réalisation d'une opération. Des précisions ont été ajoutées, dans le chapeau introductif de la zone UH, concernant les éventuelles pollution et dangerosité du site.
Demande :	Respect de la mémoire du site	Le SCOT demande à ce que le futur projet conserve la mémoire historique du site, par conservation d'un ou plusieurs bâtiments symboliques du passé industriel, ainsi que par des références architecturales des nouvelles constructions.	NON	Le site de la Nobel étant en site inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) émettra un avis lors de l'instruction du permis de démolir, de construire ou d'aménager. Le regard particulier de l'ABF permettra lors de cet avis, et sur un projet concret, de fixer les prescriptions et préconisations de nature à assurer le respect de la mémoire historique du site, la conservation de bâtiments remarquables, l'insertion paysagère et architecturale des futures constructions.
Recommandation :	Étroitesse de l'accès	Le SCOT Nord Pays d'Auge signale l'étroitesse du chemin de la Dynamiterie, permettant l'accès au secteur. Il recommande l'élargissement de la voie grâce à la matérialisation d'un emplacement réservé au plan de zonage du PLUi.	NON	Le chemin de la Dynamiterie est bordé de talus surmontés d'une végétation, qui sans être particulièrement remarquables, portent des enjeux paysagers et environnementaux intéressants. L'élargissement de la voie nécessiterait arasement du talus et suppression de la végétation sur au moins un côté de la voie. La délimitation d'un emplacement réservé au plan de zonage obligerait le bénéficiaire (commune ou CCPH) à acheter et à réaliser les travaux d'aménagement de la voie, alors même qu'il s'agit d'un projet privé. En outre, l'article 3 de la zone UH prévoit qu'il appartient au constructeur, lors de son dépôt de permis, de justifier de la capacité suffisante de la voie au regard de son projet. Cette disposition paraît suffisante.
Remarques :	Renouvellement urbain et absence de consommation	Le SCOT souligne l'intérêt de concrétiser une opération de renouvellement urbain sur l'ancien site industriel de la Nobel, qui permettra de le requalifier et de le valoriser sans consommer de nouveaux espaces agricoles et naturels.	SANS OBJET	SANS OBJET
	Intégration paysagère	Le SCOT Nord Pays d'Auge indique que malgré un site surélevé et une hauteur autorisée de 12m pour les futures constructions, la bonne intégration d'un éventuel futur projet est assuré par le couvert végétal.	SANS OBJET	SANS OBJET
Conseil Général Avis favorable sans remarque	SANS OBJET	Le Conseil Général émet un avis favorable sans aucune remarque.	SANS OBJET	SANS OBJET
Chambre d'Agriculture Avis favorable sans remarque	SANS OBJET	La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sans aucune remarque.	SANS OBJET	SANS OBJET
Comité Régional de la Conchyliculture Avis favorable sans remarque	SANS OBJET	Le Comité Régionale de la Conchyliculture émet un avis favorable sans aucune remarque.	SANS OBJET	SANS OBJET

ACTEUR DEMANDANT MODIFICATION	INTITULÉ DE LA DEMANDE	OBJET DE LA DEMANDE	SUITE DONNÉE À LA DEMANDE	JUSTIFICATIONS APPORTÉES
Demandes de modifications suite à enquête publique				
Conclusions du Commissaire Enquêteur Avis favorable sous réserve	Opération d'ensemble	Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable sous réserve d'appréhender le site dans sa globalité et d'annihiler le risque de friche industrielle, en ajoutant à l'article UH2 : - soumettre la zone UH à une opération d'ensemble - conditionner l'opération à la démolition de l'ensemble des bâtiments, à l'exception de ceux devant faire l'objet d'une réhabilitation / reconversion.	OUI	Cette réserve a été prise en compte dans l'article UH.2, conformément à la demande du Commissaire Enquêteur.
Recommandation 1 :	Évolution du Code de l'Urbanisme	Le Commissaire Enquêteur recommande de mettre à jour la numérotation des articles du Code de l'Urbanisme, dans le Rapport de Présentation, ainsi que dans la zone UH du Règlement modifié, suite aux évolutions de la codification.	OUI PARTIEL	La CCPH propose de mettre à jour la Notice de Présentation, avec la nouvelle codification des articles du Code de l'Urbanisme, suite aux évolutions du 1er janvier 2016. Toutefois, la CCPH propose de conserver l'ancienne codification pour le Règlement de la zone UH : en effet, l'ensemble du Règlement de PLU ayant été rédigé en 2014, les articles des autres zones sont codifiés selon l'ancien Code de l'Urbanisme. Une table de correspondance est jointe au règlement : elle précise pour chaque article du Code de l'Urbanisme, les équivalences entre l'ancienne codification et la nouvelle.
Recommandation 2 :	Exploitation agricole	Le Commissaire Enquêteur recommande de prendre en compte la demande de M. Tremblé, exploitant agricole, qui souhaite un agrandissement de la zone A à Pennedepie.	OUI	Le Plan de Zonage a été repris conformément à la demande de M. Tremblé, appuyée par l'avis du Commissaire Enquêteur.
Recommandation 3 :	Périmètre du secteur sauvegardé	Le Commissaire Enquêteur recommande la prise en compte de la remarque de M. Lalaz, président de l'association «Honfleur un patrimoine pour demain». Ce dernier demande le passage en UB et non en zone UA, comme prévu dans la modification, de la parcelle 643.	NON	La présente modification du PLUi a proposé une rectification du périmètre du secteur sauvegardé, cartographié de manière imprécise lors de l'élaboration du PLUi : la parcelle 643, qui ne fait pas partie du secteur sauvegardé, en a été retirée. La CCPH propose de conserver le zonage UA sur cette parcelle, en cohérence avec le secteur située à proximité immédiate, zoné en UA.
Habitants M. Bernard Guay	Demande d'informations	M. Bernard Guay est venu consulter le dossier sans remarque de sa part.	SANS OBJET	SANS OBJET
M. Daniel Néel	Rénovation de bâtiments en Nh	M. Néel souhaitait connaître les possibilités de réhabilitation de deux bâtiments dont il est propriétaire à Genneville.	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
M. Jacques Gilles	Vérifications	M. Gilles, adjoint à la Mairie de Fourneville, est venu vérifié que la modification correspondait aux attentes de la Mairie, ce qui semble être le cas.	SANS OBJET	SANS OBJET
Mme et M. Guillouet	Réglement zone UDa	Mme et M. Guillouet souhaitaient des renseignements sur la zone UDa à la Rivière-Saint-Sauveur, en particulier sur les distances d'implantation par rapport aux limites parcellaires.	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
Mme Moreau	Zone Nh	Mme Moreau est venue pour un problème de limite de zone Nh sur son terrain ZC n°51 à Fourneville.	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
M. Guy Lechevalier	Zone A	M. Lechevalier est venu évoquer sa parcelle B109 à Ablon, zonée en A : il demande qu'elle devienne constructible.	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
Mme et M. Delbarre	Réhabilitation d'un bâtiment en A	M. et Mme Delbarre sont venus se renseigner sur la possibilité de réhabiliter un bâtiment en zone A.	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
Mme et M. Lasnier	Site de la Nobel	M. et Mme Lasnier s'inquiètent du projet de la Nobel, notamment de ses conséquences sur l'écoulement des eaux usées et pluviales, les infiltrations, le ruissellement, les accès et la pollution. Ils ont indiqué qu'ils feraient un courrier pour évoquer ces sujets.	OUI PARTIEL	En ce qui concerne les inquiétudes de M. et Mme Lasnier, concernant la pollution éventuelle du site de la Nobel, la CCPH a souhaité l'ajout d'une phrase au Règlement du PLU, rappelant au porteur de projet ses obligations réglementaires d'études de sol, et le cas échéant de mesures de gestion des pollutions avérées, en cas de vente ou d'opération sur le secteur (voir réponse à la remarque du SCOT sur le sujet, au début du présent tableau). En ce qui concerne le ruissellement des eaux pluviales, la gestion des eaux usées et pluviales et les accès, l'opération doit respecter les articles UH3 et UH4 du Règlement, sous peine de refus lors du permis d'aménager ou de construire. (voir réponse du maître d'ouvrage et du Commissaire Enquêteur, pages 20 à 22 de son rapport).

ACTEUR DEMANDANT MODIFICATION	INTITULÉ DE LA DEMANDE	OBJET DE LA DEMANDE	SUITE DONNÉE À LA DEMANDE	JUSTIFICATIONS APPORTÉES
Demandes de modifications suite à enquête publique				
Habitants (suite) M. Pierre Violette	Pollution du site	M. Pierre Violette est venu pour évoquer les problèmes de pollution du site.	OUI PARTIEL	Voir précédentes réponses apportées aux remarques du SCOT (en début du présent tableau), ainsi qu'à Mme et M. Lasnier ci-avant, et aux pages 20 à 22 du rapport du Commissaire Enquêteur.
Mme et m. Lasnier	Dépôt du courrier	Mme et M. Lasnier sont venus déposer le courrier évoqué ci-avant.	OUI PARTIEL	Voir précédentes réponses apportées aux remarques du SCOT (en début du présent tableau), ainsi qu'à Mme et M. Lasnier ci-avant, et aux pages 20 à 22 du rapport du Commissaire Enquêteur.
Mme et M. Heruvel, M. Leroux, Mme et M. Neffe Maugeot	Pollution du site	Ces habitants sont venus prendre connaissance du dossier et des remarques de M. et Mme Lasnier.	OUI PARTIEL	Voir précédentes réponses apportées aux remarques du SCOT (en début du présent tableau), ainsi qu'à Mme et M. Lasnier ci-avant, et aux pages 20 à 22 du rapport du Commissaire Enquêteur.
M. Denis Famette	Hangar en zone N	M. Famette est propriétaire d'une parcelle à Fourneville, zonée en N, et souhaite y construire un hangar pour son matériel professionnel ; il est de plus immatriculé à la MSA (agricole).	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
Mme et M. Noel Drieu	Demande de terrain constructible	Mme et M. Noel Drieu demandent le reclassement en zone constructible des terrains ZD16 et ZD20.	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
Mme Crenn	Taxe foncière	Mme Crenn est venue se renseigner sur ses terrains (n°410, 412, 413) à Ablon, pour lesquels deux permis de construire ont été refusés, alors qu'elle paye la taxe foncière pour un terrain constructible.	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
Mme Witterrongel	Constructibilité en Nh	Mme Witterrongel souhaite savoir si son terrain est constructible ; il est zoné en Nh.	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
Mme et M. Lasnier	Corrections du courrier	M. et Mme Lasnier sont venus corriger quelques fautes dans leur courrier, ci-avant évoqué.	SANS OBJET	SANS OBJET
Mme Champion et M. Drion	Demande de constructibilité	Mme Champion et M. Drion sont venus évoquer leur parcelle n°32 à Saint-Gatien-des-Bois, dont ils s'étonnent qu'elle ne soit pas constructible.	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
M. André Marrot	Passage de Nh en A	M. André Marrot demande le passage en A de sa parcelle C11 à Pennedepie, actuellement zonée en Nh.	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
Mme Muller	Site de la Nobel	Mme Muller demande des précisions concernant l'aménagement du site de la Nobel : eaux pluviales et eaux usées, saturation du lagunage d'Ablon, accès aux terrains, impact paysagé des hauteurs autorisées à 12m, incidences sur l'environnement.	SANS OBJET	Le maître d'ouvrage a apporté les réponses aux questionnements de Mme Muller, en p22 du Rapport du Commissaire Enquêteur. En ce qui concerne le ruissellement des eaux pluviales, la gestion des eaux usées et pluviales et les accès, l'opération doit respecter les articles UH3 et UH4 du Règlement, sous peine de refus lors du permis d'aménager ou de construire. Sur l'impact paysager de constructions de hauteur 12m, le SCOT signale la bonne intégration du projet, grâce à l'écrin boisé l'entourant. Enfin, concernant d'éventuelles incidences sur l'environnement, il appartiendra au porteur de projet lors de sa demande d'autorisation de construire, de réaliser l'étude d'impact conformément à la réglementation en vigueur, et selon la nature du projet.
M. Tremblé	Agrandissement zone A	M. Tremblé, exploitant agricole, demande l'agrandissement de la zone A. Ce point fait l'objet de la recommandation 2 du Commissaire Enquêteur.	OUI	Le Plan de Zonage a été repris conformément à la demande de M. Tremblé, appuyée par l'avis du Commissaire Enquêteur.
M. Michel Gouly	Pollution	M. Gouly s'inquiète de la prise en compte des pollutions du site.	OUI PARTIEL	Voir précédentes réponses apportées aux remarques du SCOT (en début du présent tableau), ainsi qu'à Mme et M. Lasnier ci-avant, et aux pages 20 à 22 du rapport du Commissaire Enquêteur.

ACTEUR DEMANDANT MODIFICATION	INTITULÉ DE LA DEMANDE	OBJET DE LA DEMANDE	SUITE DONNÉE À LA DEMANDE	JUSTIFICATIONS APPORTÉES
Demandes de modifications suite à enquête publique				
Habitants (suite) Anonyme	Pollution, loi littoral et hauteurs autorisées	Cet habitant s'inquiète de la pollution du site, du non respect de la loi littoral, ainsi que des hauteurs maximales autorisées de 12m.	OUI PARTIEL	Voir précédentes réponses apportées aux remarques du SCOT (en début du présent tableau), ainsi qu'à Mme et M. Lasnier ci-avant, et aux pages 20 à 22 du rapport du Commissaire Enquêteur. En ce qui concerne le respect de la loi littoral, le contrôle se fera au moment du dépôt de l'autorisation de construire, ainsi que par contrôle de légalité de la Préfecture.
M. Didier Alleaume	Demande de passage en A	M. Didier Alleaume, exploitant agricole, demande le passage en A de sa parcelle AH49.	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
Mme Clotilde Chemin	Demande de passage en Nh	Mme Chemin signale, pour M. et Mme Robert propriétaires de la parcelle F218 à Ablon, que cette parcelle a été zonée en N au PLUi, alors qu'elle est construite.	SANS OBJET	Cette demande ne concerne pas la présente modification du PLUi, qui porte sur le site de la Nobel à Ablon, ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles. Cependant la CCPH envisage une seconde modification du PLUi, dans laquelle cette demande pourra être étudiée, sans juger par avance si la réponse sera favorable ou non.
M. Alain Lecoq	Extension de l'urbanisation	M. Lecoq émet des réserves sur «l'extension urbaine» du site de la Nobel.	SANS OBJET	La présente modification du PLUi ne permet pas l'extension urbaine du site de la Nobel, déjà classé en UH au PLUi approuvé le 20 novembre 2014. La présente modification vise seulement à assouplir le règlement de la zone UH, afin d'assurer la faisabilité d'un projet sur le site de la Nobel.
M. Claude Blot	Pollution, loi littoral, emprise au sol...	Membre de l'association «Estuaire Sud», M. Claude Blot : - estime qu'un diagnostic des sols et d'éventuels travaux de dépollution devront être effectués ; - trouve contestable le projet au regard de la loi littoral et s'inquiète de la non réglementation de l'emprise au sol ainsi que des hauteurs autorisées. - souhaite que le périmètre de référence concernant l'assainissement et le pluvial soit élargi sur la zone N - déplore l'absence d'étude d'impact.	OUI PARTIEL	- concernant l'éventuelle pollution du site, voir précédente réponses apportées aux remarques du SCOT (en début du présent tableau), ainsi qu'à Mme et M. Lasnier ci-avant, et aux pages 20 à 22 du rapport du Commissaire Enquêteur. - en ce qui concerne le respect de la loi littoral, le contrôle se fera au moment du dépôt de l'autorisation de construire, ainsi que par contrôle de légalité de la Préfecture. - en ce qui concerne la limitation de l'emprise au sol, l'article UH.2 limite l'urbanisation au redéploiement des surfaces existantes ; - Sur l'impact paysager de constructions de hauteur 12m, le SCOT signale la bonne intégration du projet, grâce à l'écran boisé l'entourant. - En ce qui concerne la gestion des eaux usées et pluviales et les accès, l'opération doit respecter l'article UH4 du Règlement, sous peine de refus lors du permis d'aménager ou de construire. - Enfin, concernant d'éventuelles incidences sur l'environnement, il appartiendra au porteur de projet lors de sa demande d'autorisation de construire, de réaliser l'étude d'impact conformément à la réglementation en vigueur, et selon la nature du projet.
M. Lalaz	Secteur sauvegardé	M. Lalaz, président de l'association «Honfleur un patrimoine pour demain» confirme que les parcelles 643 et 293 ne font effectivement pas parties du secteur sauvegardé. Il signale une erreur concernant le reclassement en zone UA de la parcelle 643.	NON	Il ne s'agit pas d'une erreur. La CCPH a souhaité classer la parcelle 643 en UA, pour assurer la cohérence avec le secteur proche lui aussi zoné en UA.