

DEPARTEMENT  
DU  
CALVADOS

ARRONDISSEMENT  
DE  
LISIEUX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RECEUILLIE

21 NOV. 2014

Sous-Préfecture  
DE LISIEUX

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

#### Séance du Jeudi 20 Novembre 2014

**Date de Convocation :**

13 novembre 2014

**Affichée le :**

13 novembre 2014

**Date d'affichage des délibérations :**

**Nombre de conseillers**

En exercice : 40

Présents : 33

Votants : 37

L'an deux mil quatorze, le jeudi 20 Novembre, à 19h30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, dans la Maison des Services Publics, sous la présidence de Monsieur Michel LAMARRE, Président.

**Etaient présents :**

Monsieur le Président,  
MM. LEPROU, NAVIAUX, LE SAUVAGE, BERNARD, BAILLEUL, Vice-Présidents,  
MM. DEPUIS, DELAMARE, Mme LEVILLAIN, MM. DUMONT, LANGLOIS, EUDES,  
MOREL, Mme THURMEAU, M. DRIEU, Mme COUTELLE, MM. BLANCHETIERE,  
J.GILLES, LECONTE, MINOT, Mme OLEON-PAPIN, M. CHICHERIE, Mme FLEURY, M.  
SAUDIN, Mmes LEMONNIER, BOISIVON, K.DAVID, MM. LABBÉ, PERRAULT,  
ASTRESSE, Mme MAS, M. LELIEVRE, Mme YVES DIT PETIT FRERE Membres du  
Conseil Communautaire.

**Absents et excusés :**

MM.MATHIEU, CANU (pouvoir à M.DRIEU), ANDRIEU (pouvoir à M.LECONTE),  
Mmes F.DAVID (pouvoir à M. LAMARRE), LARKINA-PONCET, M. CAUTERMAN (pouvoir à  
M. LANGLOIS), M. P.GILLES Membres du Conseil Communautaire.

#### APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Président rappelle au Conseil Communautaire que le Plan d'Occupation des Sols intercommunal actuellement en vigueur a été approuvé en 2002 et a été modifié à plusieurs reprises depuis cette date. Le Plan d'Occupation des Sols de Fourneville établi en 1999, a lui aussi été modifié à plusieurs reprises. A noter également que la Commune du Theil en Auge dispose depuis 2007 de son propre Plan Local d'Urbanisme.

#### Passage à un Plan Local d'Urbanisme intercommunal

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, dont il est ici question, a été initiée par une délibération du 30 janvier 2008 qui prescrit les révisions des 2 plans d'Occupation des Sols actuellement en vigueur et intègre le PLU du Theil-en-Auge dans un PLU global.

L'établissement d'un PLU commun a un intérêt évident pour une gestion du développement intercommunal, un moyen d'exprimer le projet d'aménagement durable des Communes du Canton.

Les POS actuels, élaborés il y a plus de 10 ans, ne sont plus des outils adaptés pour incarner les nouveaux enjeux du territoire, tels que définis par les différentes lois qui se sont succédées (SRU, Grenelle, ALUR ...).

En comparaison avec le POS, le PLU intègre plus en amont dans sa conception les caractéristiques environnementales et socio-économiques du territoire. Il a ainsi la prétention d'être plus qu'un document de zonage et de gestion foncière.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet de PLU intercommunal est composé des pièces suivantes :

### **Un rapport de présentation :**

Il expose le diagnostic des communes, et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique également les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et pour délimiter les zones et indique les motifs des règles que le PLU impose. Enfin, il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

### **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :**

C'est un document stratégique exprimant les objectifs et projets de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 ans et plus.

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Elles permettent aux collectivités d'orienter l'aménagement de nouveaux secteurs à travers des options d'aménagement opposables aux permis de construire et d'aménager.

### **Les règlements :**

Un règlement graphique divise le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur en plusieurs zones. Le règlement écrit expose pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables.

### **Les annexes :**

Elles regroupent un certain nombre d'informations relatives à l'urbanisme (liste des servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires, les cartes des risques, ...).

## **L'élaboration du PLU intercommunal**

L'élaboration du PLU intercommunal a fait l'objet d'une concertation élargie avec la population, dont les modalités ont été définies par la délibération communautaire du 30 janvier 2008. Cette dernière délibération a été complétée par une nouvelle délibération en date du 9 juillet 2010 (précision sur les objectifs de la révision engagée).

La concertation publique via notamment les différentes réunions publiques réalisées à plusieurs reprises, a alimenté les débats tenus en séances et a permis d'élaborer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). C'est ensuite, dans le respect du PADD, qu'ont été établis les règlements (graphique et écrit) ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

Une première délibération en date du 19 juin 2012 a tiré un bilan de la concertation et arrêté un premier projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce bilan soulignait notamment que les modalités définies par la délibération du 30 janvier 2008 avaient bien été mises en œuvre au cours de la démarche.

A l'issue de plusieurs observations formulées par les services de l'Etat, il a été décidé de reprendre ce premier projet en y apportant des modifications notamment en augmentant les parties du territoire considérées comme des espaces remarquables du littoral et en y intégrant un Programme Local de l'Habitat (PLH) compte tenu des évolutions législatives. Le PLH est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle du territoire. Il vise à répondre aux besoins en logement et en hébergement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Compte tenu des différents éléments apportés au document, un débat complémentaire sur le PADD a été initié ainsi qu'une mise à jour du bilan de la concertation publique. C'est ainsi que par délibération en date

du 9 décembre 2013, le Conseil Communautaire a arrêté un nouveau projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

### Les avis des personnes publiques associées

Toutes les personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale concernés, les commissions ad-hoc, ont été consultés dans les conditions fixées à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme et ont émis des avis favorables, assortis pour certains de réserves et/ou préconisations.

Ces éléments ont été présentés à l'enquête publique et portés à la connaissance du public pour une transparence totale de la procédure d'élaboration du PLU.

Les différentes observations figurent en annexe 1A.

### L'enquête publique

Par arrêté n° 69 en date du 06 mai 2014, Monsieur le Président a prescrit l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Cette enquête publique s'est déroulée du 2 juin 2014 au 7 juillet 2014.

Monsieur Rémi DE LA PORTE DES VAUX a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen en date du 17 avril 2014. Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, quinze (15) permanences ont été tenues par le Commissaire Enquêteur dans les différentes mairies du Canton, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes aux dates et horaires prévus.

Soixante six (66) observations ont été inscrites dans les registres, auxquelles soixante sept (67) courriers ont été annexés.

Le Commissaire Enquêteur a émis dans ses conclusions un avis favorable assorti de deux (2) réserves et de quarante six (46) recommandations.

Après examen au cas par cas des demandes, les suites favorables données aux réserves, recommandations et observations du Commissaire Enquêteur sont motivées par l'absence d'impact sur l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, notamment en termes d'environnement et de paysage, et par la cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'annexe 1B présente les différentes modifications apportées au document.

### Les évolutions du PLU de l'arrêt à l'approbation

Le document désormais soumis à approbation du Conseil Communautaire a subi plusieurs modifications à la suite des différents avis des Personnes Publiques Associées, commission et enquête publique. Aussi les annexes visées ci-dessous permettent de visualiser l'ensemble des modifications apportées depuis l'arrêt du 9 décembre 2013 :

- Avis des personnes publiques associées : *Annexe 1A*
- Traitement des conclusions et du rapport du Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique. Ce document décrit les réponses apportées aux réserves et recommandations des conclusions du Commissaire Enquêteur. *Annexe 1B*

A noter que les modifications, sans porter atteinte à l'économie générale du PLU, portent sur l'ensemble des documents suivants :

1. Le rapport de présentation
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
3. Le zonage
4. Le règlement
5. Les annexes



**CECI EXPOSE,**

**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 Rénové et notamment l'article 137-II,

**VU** la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L123-1 et suivants,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Plan d'Occupation des Sols intercommunal approuvé le 25 février 2002, modifié le 03 novembre 2004, le 19 juin 2007 et le 09 décembre 2008, mis à jour le 23 juillet 2009 et le 04 janvier 2012,

**VU** le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Fourneville approuvé le 26 juin 1989, mis à jour le 28 février 1997, modifié le 29 mars 2005 et mis à jour le 23 juillet 2009,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Theil-en-Auge approuvé le 19 juin 2007,

**VU** la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 janvier 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et fixant les modalités de concertation,

**VU** la délibération complémentaire du Conseil Communautaire en date du 9 juillet 2010 apportant des précisions sur les objectifs de la révision engagée,

**VU** les débats sur le PADD,

**VU** la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 décembre 2013 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**VU** les avis émis par les personnes publiques associées consultées après la transmission du projet de PLU arrêté,

**VU** les avis émis par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites et Commission Départementale de la Consommation d'Espace Agricole,

**VU** l'arrêté du Président de la Communauté de Communes en date du 06 mai 2014 mettant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal à enquête publique,

**ENTENDU** le rapport et les conclusions favorables assortis de recommandations et réserves du Commissaire Enquêteur sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**CONSIDERANT** que les résultats de ladite enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques associées justifient quelques modifications mineures au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**CONSIDERANT** que les modifications du projet de PLU intercommunal arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

**CONSIDERANT** que le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L123-10 du Code de l'Urbanisme,

**VU** l'exposé de Monsieur le Président et le débat organisé en séance,

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, à l'unanimité,**

**APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur ainsi que dans l'ensemble

des mairies des communes membres durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et au recueil des actes administratifs.

**DIT** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité susvisées.

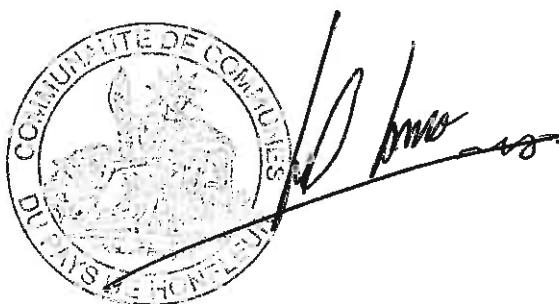
**AUTORISE** le Président ou le Vice Président concerné à signer toute pièce nécessaire à l'application de la présente délibération.

La présente délibération et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal annexé à cette dernière seront transmis au Préfet du département du Calvados ainsi qu' :

- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- aux présidents de la chambre de commerce et de l'industrie, de la chambre des métiers et de la chambre d'agriculture,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de schéma de cohérence territoriale,
- au président de la section régionale de la conchyliculture.

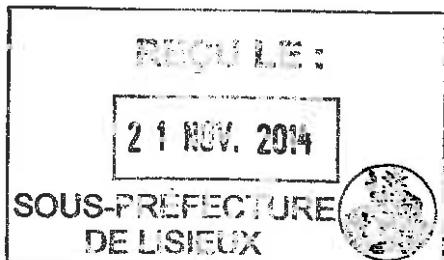
**FAIT ET DELIBERE** en séance les jours, mois et an que dessus

LE PRESIDENT  
Michel LAMARRE



Certifié exécutoire compte tenu de :

- la transmission en Sous Préfecture le :
- la publication le :



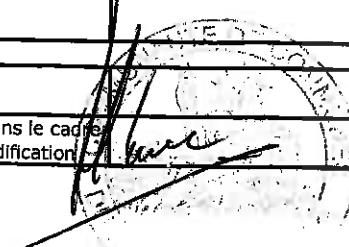
**Annexe 1A - Avis Personnes Publiques Associées et Commissions sur le projet de PLU arrêté**

<b>Personne publique</b>	<b>Requête</b>	<b>Observations</b>	<b>Documents modifiés</b>
	<b>Perspective de développement :</b> Clarifier et mettre en cohérence les objectifs démographiques (entre RP et PADD)	Explication de 2 horizons : - 10/12 ans - 20/25ans	Rapport de Présentation (RP)
	Compléter les OAP avec l'objectif de densité (20 log/ha) et nb de logements	fourchette de logts pour respecter la diversité des densités	Orientations d'Aménagement Programmé (OAP)
	<b>Compatibilité DTA :</b>		
	Barneville : suppression des secteurs Nhc	Maintien des secteurs Nhc (décision de la commission "Urbanisme")	
	Cricqueboeuf : suppression secteur 1AU (Hameau Nouveau I.E.)	Maintien du hameau chemin du petit paris	
	Honfleur : Modifier la délimitation des EPR (rue Adolphe Marais)	Remarque prise en compte	Zonage
	Reklasser en Nr des parties naturelles de sites classés	Remarque prise en compte	Zonage, RP
	<b>Loi ENE</b>		
	Passer les secteurs Nh de la zone A en Ah	conservation de la dénomination Nh au lieu de Ah, le règlement de zone étant identique	
	Réduire la superficie de certains secteurs Nh à la délimitation des parcelles bâties	Accord sur la réduction des surfaces	Zonage, RP
	Justifier les secteurs urbanisables dans le site Inscrit de la Côte de Grâce	La situation actuelle satisfait l'ABF, amélioration effectuée	RP
	Justifier dans le PADD et le RP les objectifs de modération au regard des secteurs Ah et Nh	Remarque prise en compte	RP, PADD
	Revoir la rédaction des articles 1 et 2 pour les zones A et N	Accord de la commission	Règlement, RP
	<b>Ressources en eau et assainissement</b>		
	AEP : problème d'adéquation entre besoins et ressources		Annexes sanitaires
	EU : zonage d'assainissement approuvé ? absence de donnée concrète entre développement et capacité des systèmes		Annexes sanitaires
	EP : faire figurer des informations à ce sujet		Annexes sanitaires
	<b>Projet touristique :</b> appuyer la justification sur les deux zones 2AU à St Gatien	21 NOV. 2011 Remarque prise en compte - les éléments complémentaires seront apportés dans le cadre d'une modification nécessaire à l'ouverture de l'urbanisation de ces terrains	RP
	<b>Politique de l'habitat :</b>		
	seuil imposition 20% logements locatifs sociaux (LLS) peu adapté dans la zone "non tendue"	demande SCoT	OAP PLH
	suppression emprise au sol 50% en UA et UB	pas de limitation d'emprise au sol en zone UA et 50% en zone UB	Règlement
	secteurs besoins en logements locatifs sociaux (LLS) : ne pas imposer d'aires de stationnement (Idem EHPAD)	Remarque déjà prise en compte - cf article 7 du Titre I EHPAD OK	Règlement
<b>Etat</b>	<b>Risques</b> : faire une cartographie globale des risques en annexe au règlement graphique	la DREAL précise que les cartes doivent être lues au 1/25000ème. Techniquement, la superposition des risques sur une carte unique n'est pas pertinente	
	<b>RP</b> : étayer et corriger les données sur l'eau potable (p.20, 349 et 382)	Remarque prise en compte	RP
	<b>PADD</b> : schémas trop généralistes	c'est un document d'orientation pas de zonage	
	<b>OAP</b> :		
	les compléter, problème aménagement voies en impasse à Gonnehville, OAP pour toutes les zones 1AU	Document modifié	OAP, zonage, RP
	revoir les axes du PLH (regrouper), donner des objectifs chiffrés	Remarque prise en compte	OAP PLH
	<b>Zonage</b> :		
	colorisation des zones, secteurs, limites communales et nom des lieux dits	Remarque prise en compte	
	localisation de l'aire de grand passage de 150 places	Emplacement non défini	
	erreur zone UDD	Remarque prise en compte	zonage
	Emplacements réservés (ER) 1 et 2 : réétudier la destination "Protection espace naturel" / ER 8 : préciser l'équipement	ER 1 et 2 : autorisés par ALUR / ER 8 : précision apportée au document	zonage, RP
	<b>Règlement</b> :		

	Dispositions générales et chapeaux de zones : suppression titre 1 dispositions générales, basculer dans RP, chaque zone ou glossaire / suppression affectation dominante des zones	Remarque prise en compte pour partie	Règlement
	Art. 1 et 2 : communes littorales et arrière-pays littoral en A et N : précision sur la loi littoral. Secteurs Nr : préciser nature des activités équipements pour leur gestion. A : autoriser seulement les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole. Revoir les règles d'extension des constructions en A, N et Nh	Remarques prises en compte	
	Art. 4 : AEP : réseau public pour toute construction qui le requiert / EU non domestiques : accord collectivité propriétaire des ouvrages	Remarque prise en compte	
	Art. 5 et 14 : suppression	Remarque prise en compte - application de la loi ALUR	
	Art. 7 : Harmoniser les zones UA et UB avec les règles du Périmètre du Secteur Sauvegardé (+ art.11)	Remarque prise en compte	
	Art.13 : secteurs de taille et capacité d'accueil limitées en A et N : fixer un % d'espaces verts	Remarque prise en compte en zone Na, Nb, Nh, Nhc (70%)	
	<b>Annexes :</b>		
	zone de préemption dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS), permis de démolir, bois et forêts soumis au régime forestier, schémas réseaux EU avec emplacements pour stations d'épuration, prescriptions isolement acoustique	Document complété	Annexes
	Liste Servitude d'Utilité Publique (SUP) : ajout de sources	Document modifié	
	Plan SUP : périmètres de protection de sources inexacts ou manquants	Document modifié	
	PPRmvt et PPRT	dossier Intégral en annexe	
Conseil Régional	<b>RP :</b>		
	Trames Verte et Bleue : mettre en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, faire une carte plus détaillée, revoir carte p.81 / OAP: suggestion de planter des haies en île d'urbanisation A29 et aéroport: suggestion repérage d'autres éléments fragmentant les continuités écologiques	Remarque prise en compte	RP, OAP
	Transports : covoiturage non évoqué / référence étude Région, CG et Honfleur développement desserte	pas de projet d'aire de covoiturage programmée sur le territoire	
	Réseaux AEP, EU et EP : faire une analyse approfondie dans la 1e partie du RP	Document complété	RP
	ajout d'une carte récapitulative de la loi Littoral et carte synthétique des risques	Loi Littoral : carte établie / carte synthétique des risques : Cf. remarques service Etat	RP
	Risques submersion marine : approfondir l'analyse dans la partie Est de la CCPH (projet 2AU à Honfleur)	a préciser selon avis DDTM	RP
	Hameaux nouveaux : améliorer la justification de la localisation pour Ablon	argumentaire développé	RP
	<b>PADD :</b>		
CG 14	absence de justification du développement touristique pour le projet 2AU à St Gatien	Eléments complémentaires apportés lors d'une prochaine modification	RP
	le projet touristique et le hameau nouveau à Ablon ne sont pas en continuité de l'urbanisation existante : revoir rédaction PADD	Respect de la Loi Littoral à Ablon - Maintien du projet en l'état	PADD, RP
	<b>Règlement</b> : suppression art.5	Modification effectuée	Règlement
	<b>OAP habitat</b> : un tableau récapitulatif global serait intéressant		
	Mettre à jour liste ER p.252-253 RP	Fait	RP2
	Modifier la desserte de l'OAP 1AUb* à Gonneville	Modification effectuée	Zonage, RP
	Inscription graphique du retrait de 35m depuis l'axe RD579 en secteur non urbanisé à Gonneville et St Gatien (sauf exploitation agricole)	Fait	Zonage, règlement
	Mentionner l'ENS du Bois du Breuil dans RP Evoquer accord avec le CG pour création d'accès de voirie sur réseau routier départemental ou aménagements liés	Fait	RP
	Autoriser les équipements nautiques en UI pour le projet de pôle nautique en rive Sud du bassin Carnot, problème de compatibilité avec la zone 1AUb à destination habitat à proximité => intégrer dans le périmètre du SM port de Honfleur	Fait - Cf. article 3  Autorisation des installations d'intérêt général	Règlement
	Hameaux nouveaux 4 Nations et Chemin du Chalet à Pennedepie : Incompatibles SCOT car situés dans l'espace littoral. Proposition de les considérer comme hameaux existants et de les passer en zone U, décaler le hameau 4 Nations vers le Sud	Le SCOT ne régit pas la Loi Littoral. Aucune extension n'est possible (Jrp Le Lavandou, Pont l'Abbé...)	Zonage, règlement

SCOT	Les 2 zones 2AU à St Gatien : faire un seul projet ou lien fonctionnel et en étroite concertation avec le Syndicat Mixte	Sera vu dans le cadre d'une prochaine modification du PLU	
	Les secteurs de taille et de capacités limitées : surdimensionnement de certains secteurs donc requalification / réglementer les art. 6, 7, 8, 9 et 10 / remplacer les zones Nh par Ah, Aa, Ab...	Maintien de l'appellation Nh et diminution de leur périmètre	Zonage, règlement, RP
	<b>PADD</b> : développement résidentiel ne peut être dissocié du développement de l'offre économique en particulier sur la zone estuarienne / expliciter articulation zone UE (nouvelle gare) avec le fonctionnement urbain et lien avec les autres transports	Eléments complémentaires apportés	RP
	<b>Zonage</b> : zone 2AU LRSS située en zone à risques => demande de passer en N / les zones UG et UGa => passer en Ng	Suppression de la zone 2AU (passage en zone N et Ne) / maintien des zones UG et UGa	Zonage, RP
	<b>RP</b> : étude entrée de ville incomplète RD 579 et 675 pour zone 1AUb à Gonnehville, corriger annexe graphique n°6c	Modification de l'OAP de Gonnehville et correction de l'annexe graphique	Annexes RP
	Annexes sanitaires AEP incomplètes (absence réseaux défense incendie, accords écrits)	Document complété	Annexes sanitaires
	Nhc: aménagement et extension mesurée non autorisés (constructions nouvelles autorisées) / alors que c'est autorisé en Nh	Nhc non construit, Nh construit	Règlement, RP
Chambre agriculture	<b>RP :</b> mise à jour des données : carto des productions et de l'espace rural, SAU et STH	données établies selon la disponibilité du moment	RP
	Revoir carte des sièges agricoles p.175 : échelle plus fine, périmètre des installations classées		RP
	Absence de données sur les terres épandables, pas d'analyse sur les circulations agricoles, problématiques d'accès et analyse prospective / projet agricole en cours sur LRSS non évoqué	demandé en cours de procédure, non obtenu	RP
	<b>PADD :</b> activité agricole évoquée uniquement sous l'angle des productions labellisées	remarque prise en compte	PADD
	absence de justification pour les deux zones 2AU (Plein Chêne)	PADD est un document stratégique, pas de projet	PADD
	Clarifier et mettre en cohérence les objectifs démographiques / forte demande de résidences secondaires non prise en compte	pris en compte dans la détermination des besoins	
	<b>Zonage :</b> erreur Identification sièges d'exploitation, secteurs Nh Isolés, constructions classées en N	Identification et zonage effectués avec la participation des agriculteurs	Zonage
	nombre conséquent de secteurs Nh (dimension importante, sans construction)	héritage des POS antérieurs	Zonage, RP
	pas de perspective de développement par le classement de la coopérative agricole à Quetteville	Remarque prise en compte	Zonage
	Distillerie en UE à Gonnehville : règles trop strictes	Distillerie inexiste à Gonnehville	
	Zones 2AU Plain Chêne et Quetteville non justifiées	Plain Chêne : sera vu dans le cadre d'une prochaine modification / Quetteville : complément apporté	RP
	Absence de changement de destination de bâtiment à fort potentiel patrimonial	Inventaire effectué	Zonage, RP
	Taille limitée de certaines zones A (Equemauville)	choix CCPH	Zonage
	Revoir justification zone A p. 244	Remarque prise en compte	RP
	<b>Règlement :</b> revoir art.2: prendre en compte les sociétés ayant plusieurs sièges d'exploitation, autoriser le changement de destination pour les activités agro-touristiques, permettre la reconstruction après sinistre	formulation Code de l'Urbanisme à maintenir, évolution de l'article A2	Règlement
Comité Régional de Conchyliculture	revoir art.10: ne pas limiter la hauteur des bâtiments techniques	Demande examinée par la commission "Urbanisme"	Règlement
	revoir art.11: doit être adapté à la zone agricole	Déjà pris en compte	Règlement
	Aucune observation	<b>REQUETE :</b>	
CDNPS	pas d'observations	21 NOV. 2014	
CDCEA	Avis favorable avec réserve sur les zones 2AU de Saint Gatien des Bois	Sera pris en compte dans le cadre d'une prochaine modification	

SOUS  
REQUETE  
3



## **Annexe 1B – Modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique**

L'enquête publique a eu pour objet de recueillir les observations du public quant au projet de PLU. Les demandes compatibles avec les législations en vigueur et ne remettant pas en cause l'économie générale du plan ont été prises en compte. Ces dernières se traduisent, soit par une modification du règlement écrit, soit par une modification du plan de zonage.

### **I. MODIFICATIONS D'ORDRE GENERAL**

#### Modification du règlement écrit

- Ouverture en zone UH de la constructibilité aux bâtiments à usage de commerce ou de bureau en complément du logement déjà autorisé, à condition qu'elle constitue une extension ou une réaffectation des bâtiments existants dans la zone (site de l'usine Nobel),
- Zone UI : modification de l'article 6. Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres (12 mètres dans le projet initial).
- Modification de l'article UG10 effectuée pour permettre l'extension à la même hauteur que l'existant.

#### Modification du plan de zonage

Sur l'ensemble des communes du canton, création de zones Nh pour les constructions à usage d'habitation oubliées dans le projet de PLU et ne remettant pas en cause les problématiques de protection du paysage, des corridors écologiques et des exploitations agricoles.

Création de zones Nh pour les terrains sur lesquels des déclarations préalables valant division ou des permis d'aménager ont été accordés. Ces autorisations garantissent pendant 5 ans les droits à construire du POS.

### **II. MODIFICATIONS SPECIFIQUES**

Pour la présentation de ces modifications, nous nous appuyons sur l'avis favorable du commissaire enquêteur en exposant pour chacune de ses réserves et recommandations la suite donnée à ces dernières.

Pour information, le renvoi au paragraphe et page précisé dans les réserves et recommandations figure dans le rapport du commissaire enquêteur disponible à la consultation.

#### Réserve:

##### **Réserve n°1: (rapport §1-7H page 18)**

Dans les zones N (naturelles), le choix et les caractéristiques des sous secteurs pourront rapidement être source de contentieux car il n'en existe pas permettant de combler les « dents

creuses » (à part Nhc qui est très localisé et contesté par les PPA). En effet, les secteurs Nh permettent le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes, mais pas les constructions nouvelles.

Il me semble qu'il sera absolument nécessaire de créer si ce n'est dans ce projet de PLU au moins dans une révision proche un sous secteur permettant le comblement des dents creuses Ceci d'autant plus que la toute récente loi ALUR dont les décrets d'application sont parus au JO du 26 mars 2014 l'autorise, de manière très ponctuelle, dans sa modification du Code de l'Urbanisme dont l'article 123-1-5 stipule que le règlement permet: « A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : « a) Des constructions... ». De plus cette sectorisation impose de ne pas oublier de classifier en Nh toutes les parcelles sur lesquelles se trouve une habitation sauf à y rendre impossible le moindre aménagement (plusieurs oublis identifiés au cours de l'enquête et rend inutile le classement en Nh de parcelles sans construction (un certain nombre figurent au dossier).

Il est donc impératif de classifier en Nh les parcelles classifiées N ou A et, contenant une habitation, identifiées au cours de l'enquête et de refaire une consultation des mairies pour tenter de n'en oublier aucune sauf à rendre impossible la moindre modification de ces dernières.

Enfin, la taille de certains secteurs Nh devra être réduite (voir observations PPA).

*Conformément à la demande de certains particuliers, un zonage Nh a été créé pour leur maison à usage d'habitation, oublié dans le projet arrêté. Sur l'ensemble des communes du canton, création de zones Nh pour les constructions à usage d'habitation oubliées dans le projet de PLU et ne remettant pas en cause les problématiques de protection du paysage, des corridors écologiques et des exploitations agricoles.*

*Conformément à la réserve n°1 et aux observations PPA, la taille de nombreux secteurs Nh a été réduite.*

#### **Réserve n°2: (rapport §1-7-I1 page 18)**

Les articles 5 UDa et UDc stipulent que «pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>». Même si cette contrainte est expliquée (à Barneville la Bertran notamment), elle ne va pas dans le sens de la gestion économe de l'espace naturel (article L121-1 du CU) et doit être supprimée pour éviter des contentieux.

*Conformément aux dispositions de la Loi ALUR, ces règles fixant une superficie minimale des terrains ont été supprimées.*

#### **Recommandations:**

##### **Recommandation n°1 (rapport §1-7-A page 8)**

Faire une relecture des différents documents pour réaliser les mises à jour nécessaires et corriger les défauts ou coquilles résiduelles.

Par exemple, mais de manière non exhaustive:

A/ Dans les OAP, il serait souhaitable d'indiquer le nombre de logements prévus. Par exemple Mr le maire d'Equemauville m'a indiqué que l'OAP concernant sa commune prévoit 14,7 habitants à l'ha. Cette précision pourrait utilement figurer sur l'ensemble des OAP.

B/ Règlement graphique (pièces n°4)

Figure dans les plans de zonage (pièces 4) un sous secteur UDd (sur Cricqueboeuf) qui n'est décrit ni dans le rapport de présentation, ni dans le règlement. Il s'agit en réalité d'un secteur UDb.

La zone Nr à Vasouy n'est pas délimitée de manière correcte sur le plan de zonage, il manque une ligne brisée pour la différencier de la zone N. Cette incertitude sur les délimitations de zone se retrouve sur d'autre plan de zonage.

C/ Annexes

Dans le dossier qui m'a été fourni au cours de mon entretien du 28 avril, les annexes annoncées dans la liste des pièces ne sont pas toutes correctement numérotés :

Par exemple, l'annexe 6a est annoncée comme étant « l'acte instituant le règlement local de publicité et lotissements de plus de 10 ans » n'existe pas. L'annexe 6a comporte les plans (1 et 2) des servitudes publiques qui sont annoncées comme étant l'annexe 6b.

Même chose pour l'annexe 6c attendue comme la liste des servitudes publiques et qui est en réalité l'annexe graphique des servitudes...

Les cartes des risques sont à vérifier. Par exemple concernant les mouvements de terrains il y a 2 cartes correspondant à Ablon (ces cartes sont en plus un peu redondantes car il y en a une par commune alors qu'elles en couvrent plusieurs).

D/ Assainissement

Les légendes variant d'une carte à l'autre ne facilitent pas leur compréhension (en jaune assainissement prévu sur certaines cartes mais existant sur d'autre...).

De plus les cartes datant de 2001, il y a une importante dé corrélation entre l'état décrit dans la notice des annexes sanitaires et ce qui semble être la situation à la vue des cartes. Par exemple, la notice indique que Barneville la Bertran ne dispose pas d'assainissement collectif alors que la Cour Duval et le chemin du Moulin apparaissent comme en assainissement collectif sur la carte...

E/ Les plans de zonage au 1/5000 fournis à ma demande, ne correspondaient pas à la dernière version du PLU.

En effet des secteurs Nh sur les cartes au 1/5000 (mais de la même couleur que les secteurs N) avaient été classifiés N au cours de l'évolution du projet et seule la couleur avait été modifiée sur les cartes au 1/5000.

J'ai donc, sur la foi de cartes non mises à jour, donné des informations ne correspondant pas toujours au projet (observation C3 Mr Larose page 38).

F/ La servitude PT2 (faisceau hertzien), si elle figure bien dans le plan des servitudes, n'est pas retranscrite dans le rapport de présentation (voir courrier n°20 de l'Etat Major de Soutien de Rennes page 73).

G/ La cartographie concernant les mares nécessite d'être modifiée pour mettre à jour les données (voir courrier n°44 page 83).

H/Corriger les anomalies dans le tableau des superficies des zones d'activités figurant page 172 du rapport de présentation (pièce 2) et modifier des articles UI1, UI4 et UI6 (recul) du règlement (voir courrier Shema n°47 page 84).

A/ Le nombre de logement prévu dans les OAP n'est pas une obligation.

B/ La zone citée a été reclassee en secteur UDa. Concernant la zone Nr à Vasouy, celle-ci a été redélimitée.

C/ L'identification des pièces a été révisée.

D/ Les pièces annexes ont été complétées

E/ Mise à jour de la cartographie effectuée

F/ Prise en compte de la servitude

G/ Rectification de la cartographie concernant les mares effectuée

H/ Correction du tableau des superficies de la zone d'activités effectuée et modification de l'article UI1, UI4 et UI6.

#### **Recommandation n°2: (rapport §1-7-E page 17)**

Le rapport de présentation met l'accent sur l'importance du facteur touristique de la CCPH (pièce n°2, page 181). Or le PADD ne retiens que 2 actions, somme toute assez (trop) généralistes, concernant cet aspect : « promouvoir les qualités du bâti » et « assurer la protection du littoral et des continuités paysagères ».

Il me semble que les actions concernant le tourisme mériteraient un développement plus étayé, sachant que la CCPH réserve 53ha à St Gatien sur 2 zones distinctes, que des projets importants sont prévus concernant la gare SNCF à Honfleur (elle-même peut être analysée) et que des observations (L5 et courrier 58) s'inquiète de leur compatibilité avec leur activité sidricole.

*Remarque en inadéquation avec le présent document. Toutefois un développement plus étayé des deux zones 2AU sur la commune de Saint Gatien sera effectué dans le cadre d'une prochaine modification nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation.*

#### **Recommandation n°3 (rapport §1-7-G page 17)**

Le dossier indique mettre l'accent sur la volonté de la Communauté de Communes à assurer «dans le respect des objectifs de développement durable»

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre...
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol...
- La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.
- La prévention des risques...

et liste les actions mises en œuvre (rapport de présentation page 202).

Par contre, concernant l'architecture des bâtiments, pourtant partie prenante dans les objectifs de réduction des gaz à effet de serre (et dans la future loi sur la transition énergétique), aucun article du règlement ne fait apparaître une telle volonté. Au contraire, elle est réglementée et restreinte (article 11)

Je pense que le règlement devrait véritablement faire apparaître cette volonté de favoriser le développement durable et préciser dans l'article 11 de toutes les zones que: « En application de l'article L123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables... est recommandée... Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale: orientations des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures... capteurs solaires ».

*La réglementation thermique RT2012 s'applique déjà aux nouvelles constructions. Il n'est pas nécessaire de rappeler les dispositions de l'article L123-1-14 du Code de l'Urbanisme.*

#### **Recommandation n°4: (rapport §1-7-I2 page 18)**

Le règlement de la zone N est très restrictif et ne permet pas de réaliser les travaux d'entretien ou de réfection sur les bâtiments existants. Après discussion avec la CCPH il semble qu'il est souhaitable de le modifier en précisant « En zone N, les travaux de confortation, d'aménagement et d'embellissement sont autorisés sous réserve d'aucune modification du volume de la construction existante ».

Et de modifier l'article N 7 en rajoutant: « Pour les constructions sur limite séparative, seules sont admises

- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîte à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon ».

*Modification du règlement de la zone N permettant ainsi la réfection des constructions existantes sans modification de surface et de volume – Article N7 modifié selon la demande.*

**Recommandation n°5: (rapport §1-7-I3 page 19)**

Le règlement de la zone Nh laisse la porte ouverte à des interprétations non souhaitables en autorisant la transformation des bâtiments type garage ou annexe en bâtiments d'habitation. Il semble nécessaire de préciser que le changement de destination n'est autorisé qu'aux bâtiments repérés au plan de zonage comme « représentatifs du patrimoine ».

*Précision apportée : seuls les bâtiments représentatifs du patrimoine bâti ancien et repérés sur le plan de zonage pourront être transformés en habitation. Modification de l'article Nh2.*

**Recommandation n°6: (rapport §1-7-J page 19)**

Plans d'épandage et plan de repérage des exploitations:

La production des plans d'épandage est un sujet de débat récurrent. Les pollutions qu'engendrent les épandages imposent une transparence maximale. La production de ces plans me paraît une nécessité pour une meilleure information du public (voir observations de la Chambre d'Agriculture du Calvados).

*Document sollicité mais non obtenu.*

**Recommandation n°7: (rapport §1-7-K page 19)**

Plans de défense incendie:

Un document d'urbanisme tel qu'un PLU est l'opportunité d'aborder de nombreux sujets relatifs à l'aménagement du territoire. Il dispose d'outils de mise en oeuvre, notamment au plan foncier, par la création de réserves. Il est souhaitable de développer la question du plan de défense incendie (voir observations du SCOT).

*Se référer à l'annexe sanitaire.*

**Recommandation n°8: (voir observation B3 page 34)**

Classer en Nh la parcelle ZC121 pour permettre la réalisation du projet déjà avancé de Mme et Mr Amaury.

*Modification effectuée.*

**Recommandation n°9: (voir observation C2 page 38)**

Modifier l'article UG10 pour permettre l'extension à la même hauteur que l'existant bien que supérieur à 12m du bâtiment de Mr Boelen. En effet, compte tenu la qualité architecturale de l'établissement existant, il apparaît souhaitable que l'extension projetée puisse avoir la même hauteur que le bâtiment existant.

*Modification de l'article UG10 effectuée pour permettre l'extension à la même hauteur que l'existant.*

**Recommandation n°10: (voir observation C3 page 38)**

Ayant sur la base de document non à jour donné une mauvaise information à Mr Larose, je recommande, si cela est possible (Nh en Nr) de classifier sa parcelle en Nh.

*Maintien de ce terrain en zone N (protection du coteau à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France).*

**Recommandation n°11: (voir observation D3 page 40)**

Les bâtiments occupés par Mr DE KONINCK n'étant plus adaptés à une activité agricole, et présentant une qualité architecturale très intéressante, il est souhaitable de marquer d'une étoile les bâtiments patrimoniaux pour leur permettre un changement de destination.

*Les bâtiments concernés bénéficient désormais d'une possibilité de changement d'affectation à usage d'habitation. Mise en place d'un repérage sur le plan de zonage.*

**Recommandation n°12: (voir observation E1 page 43)**

Inclure la parcelle 46 appartenant à Mr Martin, 29 rue de la Girotière à St Gatien dans la zone UBa dans la continuité de sa partie haute si cela n'est pas déjà fait dans la dernière version du PLU qui ne figurait pas sur mes plans au 1/5000.

*Continuité du zonage confirmé.*

**Recommandation n°13: (Voir §4 Permanence 7 à Gonnehville- page 45)**

A Honfleur, dans le but de bien séparer la future zone d'habitation (2AU) de la zone industrielle occupée par la SECCA (UI), créer une zone tampon entre les 2 en re-classifiant en N une partie de la zone UI coté 2AU (voir plan).

*Modification non nécessaire. L'article UI13 assure déjà la mise en place d'une zone tampon par la création d'une bande 20 mètres de profondeur en espace planté.*

**Recommandation n°14: (voir observation G2 page 46)**

Classifier en UDb les parcelles F604, F612 et F608 appartenant à Mr Dubreuil

*Avis favorable à la modification souhaitée : extension de la zone UDb.*

**Recommandation n°15: (voir courrier 33 page 79)**

Compte tenu du travail de protection qui a été réalisé au niveau de l'ensemble des coteaux, il est souhaitable de donner suite au Cabinet Griffiths et de reprendre le zonage de la zone ND actuelle du POS et donc de réduire la zone constructible prévue dans le projet de PLU concernant les parcelles AR 7 et AS 326.

*Diminution de l'emprise de la zone constructible prévue au projet de PLU et reprise de la délimitation de la zone constructible du POS.*

**Recommandation n°16: (voir observation I4 page 52)**

En raison de la présence d'une maison sur la parcelle 69/70 appartenant à Mme Martin Lavigne: créer une zone Nh autour pour permettre son évolution.

*Création d'une zone Nh*

**Recommandation n°17: (voir observation J2 page 53)**

S'approcher de la Mairie de la Rivière St Sauveur qui est bénéficiaire de la réserve (UE dans le projet de PLU) émise sur la parcelle 9 pour l'extension du cimetière et lui demander la de modifier le zonage pour permettre à Mme Jocelyne Jean Louis au minimum d'accéder à son parking au fond de sa parcelle.

*Maintien de l'emplacement réservé projeté. Ce dernier est déjà de taille réduite par rapport à celui prévu dans le POS*

**Recommandation n°18: (voir observation K1 page 54)**

Les parcelles AK439, 440 et 443 à la Rivière Saint Sauveur appartenant à Mr Alleaume sont enclavées dans des zones constructibles UC et 1AUb et l'exercice de son activité (voir observations K2 et L5) est rendue difficile en raison de la proximité avec des habitations. Il est donc justifié d'inclure ces parcelles dans les zones 1AUb et UC.

Classifier également la parcelle A49 en zone A.

*Maintien du zonage projeté car classement souhaité par la chambre d'agriculture.*

**Recommandation n°19 (voir observation K2 page 55)**

Inclure la parcelle appartenant à Mr Lelièvre dans le secteur UC dans lequel elle est enclavée et ne lui permet plus de l'exploiter en tant que verger. Classifier en A le verger situé à Ablon en A pour se mettre en corrélation avec la réalité.

*Maintien du classement prévu dans le cadre du projet sur la Rivière Saint Sauveur. Accord pour passage en zone A du verger existant à Ablon.*

**Recommandation n°20: (voir observation L2 page 57)**

Modifier Le zonage en zone Nh de la parcelle n°38 section C chemin des 4 Nations à Pennedepie appartenant à Mme Pillié autour de la maison existante.

*Accord sur la création d'un zonage Nh*

**Recommandation n°21: (voir observation M1 page 60)**

Classifier en zone UC la parcelle n°AY 196 de Mme et Mr Pitula.

*Accord sur le classement en zone U compte tenu de la présence de l'assainissement collectif et de la présence de la zone UC limitrophe.*

**Recommandation n°22: (voir observation M3 page 61)**

Supprimer le zonage Nh au profit du zonage A autour des constructions identifiées en A (Le Bornant).qui ne sont pas des maisons à usage d'habitation mais des abris de jardin (animaliers) dans une zone non alimentée en électricité et pouvant perturber les plans d'épandage.

*Passage en zone A.*

**Recommandation n°23: (voir observation N2 page 62)**

Inverser les classifications de la zone 2AU en 1AUa et la zone 1AUa en 2AU à Quetteville en raison des difficultés évoquée dans l'analyse de l'observation N2 page 62 plus haut.

*Maintien du zonage prévu dans le projet.*

**Recommandation n°24: (Courrier n°62 page 91)**

En accord avec la mairie de Fourneville, étudier la possibilité de créer un emplacement réservé afin de permettre un élargissement du carrefour du chemin de la Fontaine arrivant sur le chemin des Parquets pour permettre une meilleure visibilité.

*Mise en place des emplacements réservés acceptée.*

**Recommandation n°25 (voir observation G4 page 47)**

Si le bâtiment évoqué par Mr Mercier à Gennevile est effectivement représentatif du patrimoine, le classifier en Nh au lieu de N.

*Bâtiment non reconnu comme représentatif, maintien du zonage projeté.*

**Recommandation n°26: (voir observation L5 page 58)**

Prévoir un traitement de la frange urbaine à l'article 13 de la future zone (espace planté sur une bande de X mètres de profondeur en limite d'une zone naturelle ou d'une zone agricole) pour protéger les exploitations.

*Sera vu dans le cadre d'une prochaine modification (terrain du Plain Chêne).*

**Recommandation n°27: (voir courrier n°2 page 66)**

Modifier le tracé de la zone UC pour y inclure les parcelles 101 et 102 appartenant à Mme et Mr Jean Alain pour leur permettre de construire sur leur parcelle une deuxième habitation aménagée pour personne à mobilité réduite.

*Redistribution de la zone UC et N pour permettre la construction d'une maison.*

**Recommandation n°28: (voir courrier n°5 page 67)**

Classifier en zone Nh de la propriété de M. LAMON sans empiètement de la zone voisine Na.  
*Accord sur la demande – Zone Nh redessinée.*

**Recommandation n°29 (voir courrier n°6 page 68)**

Etendre légèrement la zone UBb sur la parcelle n°494 de 2500m<sup>2</sup>, chemin des Fossés à St Gatien Mme Kmaidic sur la zone A.

*Accord sur une légère augmentation de la zone UBb.*

**Recommandation n°30 ((voir observation F1 page 44 et courrier n°9 page 69))**

Etendre la zone UC à l'ensemble de la parcelle de Mr Ducable. S'il existe un bâtiment sur la parcelle C 109. Classifier en zone Nh la construction existante.

*Accord sur une extension partielle de la zone UC sur la parcelle concernée (et non pas sur la totalité car écoulement d'eaux pluviales).*

**Recommandation n°31 (voir courrier n°10 page 70)**

SCI EDER 183 chemin de Bruyères 14600 Equemauville: Déplacer la zone UGa, sans en modifier la surface pour préserver le verger existant et tout en maintenant une couverture verte depuis la route.

*Accord sur le repositionnement de la zone UGa.*

**Recommandation n°32: (Courrier n°12 page 70)**

Etudier la possibilité de réduire l'emplacement réservé n°4 pour éviter de couper la propriété de Mme et Mr Mortagne.

*Accord de la mairie d'Equemauville pour la diminution de l'emplacement réservé n°4.*

**Recommandation n°33: (Courrier n°13 page 71)**

Chemin du Vieux d'Ô 14600 Equemauville:

Le terrain étant construit et desservi par le réseau d'assainissement collectif, le classer en zone UC en continuité de la zone existante.

*Création d'une zone UC en continuité de celle existante. En effet, maison déjà construite.*

**Recommandation n°34: (Courrier n°15 page 71)**

Une maison étant construite sur la parcelle ZD 4, la classifier en zone Nh.

*Accord pour une zone Nh.*

**Recommandation n°35: (Courrier n°19 page 73)**

Il existe 2 bâtiments sur les parcelles 544, 209 et 208 à Cricqueboeuf appartenant à Mme Fleury. Il est donc justifié de réaliser un zonage en Nh autour de ces bâtiments pour en permettre l'évolution (rénovation, annexes, agrandissement).

*Prise en compte des bâtiments existants : mise en place d'une zone Nh.*

**Recommandation n°36: (Courrier n°22 page 74)**

Déformer la zone Nh entourant l'habitation principale (n°153) de Mme et Mr Stell pour inclure un bâtiment existant.

*Prise en compte du bâtiment existant : mise en place d'une zone Nh.*

**Recommandation n°37: (Courrier n°36 page 80)**

Marquer le bâtiment appartenant Mr Bisson situé sur la parcelle C166 à Quetteville d'une étoile pour permettre son changement de destination en habitation.

*Accord sur la mise en place d'une étoile permettant le changement de destination du bâtiment.*

**Recommandation n°38: (Courrier n°38 page 81)**

Les parcelles A 279 et A 361 sur la commune de Quetteville étant construites. Le zonage doit prendre en compte l'existence de ces maisons par la mise en place d'un zonage Nh.

*Prise en compte des bâtiments existants : mise en place d'une zone Nh.*

**Recommandation n°39: (Observation A8 page 64)**

1/Modifier l'article A2 du règlement afin de permettre de dépasser les 250 m<sup>2</sup> dans le cadre du changement de destination des bâtiments (si le volume existant est supérieur à cette valeur).

2/Classifier en Nh le Manoir d'Apreval, parcelle 360 (SCI d'Apreval)

*Accord sur la modification de la rédaction de l'article A2. Accord sur le classement en zone Nh du Manoir d'Apreval.*

**Recommandation n°40: (Observation A9 page 65)**

Classifier en zone Nh l'ancienne maison et le bâtiment étoilé appartenant à Mme France et Mr Patrick Avèque.

*Accord pour le classement en zone Nh mais refus sur le classement du bâtiment.*

**Recommandation n°41: (Observation M5 page 61)**

En accord avec la mairie de Fourneville, créer un emplacement réservé afin de permettre un élargissement du carrefour et permettre une meilleure visibilité.

*Mise en place des emplacements réservés acceptée.*

**Recommandation n°42: (Courriers 48 et 49 page 85)**

Classifier en Nh les parcelles A143, A481 et ZA40 appartenant à Mme Barde. Classifier le pressoir sur la parcelle A481 en Nh pour permettre sa restauration.

*Accord sur le classement en zone Nh compte tenu de l'existence d'une déclaration préalable valant division et accord sur le classement du bâtiment.*

**Recommandation n°43: (Courrier n°53 page 87)**

Donner suite aux demandes suivantes de la société KLP Industrie pour lui permettre d'engager une nouvelle opération d'urbanisme dans le cadre de l'opération de requalification de l'ancienne usine Nobel à Ablon.

1/Modifier le plan de composition du hameau nouveau.

2/Zone UH : modifier le règlement article UH1 en précisant: « toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites. » et l'article UH2. « Dans le cadre d'opérations d'ensemble les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat à condition qu'elles constituent une extension ou une réaffectation d'une construction existante dans la zone. »

Concernant le rapport de présentation, modifier certains points en accord avec le courrier de KLP.

*Accord sur la modification du plan de composition du hameau nouveau mais maintien du nombre de logement programmé dans le projet de PLU.*

**Recommandation n°44: (Courrier n°55 page 88)**

Suite à la demande du cabinet Pierre Blois, modifier l'emprise de la zone A sur la parcelle n°422 (actuellement en N) à St Gatien des Bois en raison du fait qu'elle est plantée de maïs.

*Maintien en zone N.*

**Recommandation n°45: (Courrier n°59 page 90)**

Marquer d'une étoile (sous réserve de leur qualité architecturale) les bâtiments qui figurent sur le plan annexé au courrier de Mr Arnaud Grégoire.

*Un seul bâtiment a été retenu et pourra donc être transformé en habitation.*

**Recommandation n°46: (Courrier n°61 page 91)**

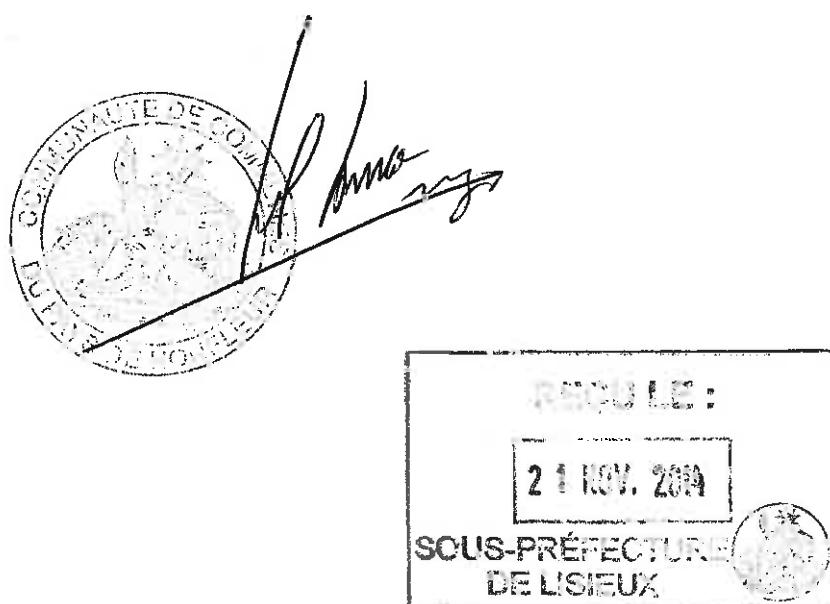
Le pressoir de Mr Patrick Gorgeu à Pennedepie présente des éléments architecturaux de grande qualité. Et l'unité foncière est desservie à l'exception de l'assainissement collectif. Il est donc justifié de le marquer d'une étoile permettant la transformation du bâtiment en habitation.

*Accord sur le classement du bâtiment permettant sa transformation en maison à usage d'habitation.*

### **III. DEMANDES DE MODIFICATION NON RETENUES**

De nombreuses sollicitations de particuliers, effectuées dans le cadre de l'enquête publique, n'ont pas été retenues pour de multiples raisons :

- non-conformité avec les législations en vigueur notamment la loi littoral et les dispositions du code de l'urbanisme interdisant le mitage,
- absence de réseaux,
- parcelles situées dans des corridors écologiques ou présentant un intérêt paysager de grande importance,
- parcelles constituant des espaces agricoles exploités ou exploitables qu'il convient de préserver.



**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR**

**ARRETE N°CCPH / 91  
PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

LE PRESIDENT,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L-153-37 ; L-153-40 à L-153-43 ; L-153-45 et L-153-47 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 30/01/2008 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 09/12/2013 ayant arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 20/11/2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Considérant qu'il est souhaitable de procéder à la modification du règlement d'une zone UH, sur la commune d'Ablon y afférent ;

Considérant que le règlement présente des erreurs matérielles et des confusions dans la rédaction ainsi que le zonage et qu'il convient de clarifier pour sécuriser la délivrance des autorisations d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière,
- Réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

Considérant que les objectifs de cette modification s'inscrivent dans le PADD du PLUi en vigueur et répondent à cette démarche générale défini dans son préambule qui consiste à « maîtriser et organiser l'urbanisation du territoire ; protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral ; assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire ».

**ARRETE :**

**Article 1<sup>er</sup>**

Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vue de permettre de réaliser les objectifs suivants :

1. Clarifier et faire évoluer la zone UH, correspondant au site de la Nobel sur la commune d'Ablon, afin de permettre une opération de renouvellement urbain : rectification de l'écriture réglementaire de cette zone UH, sans remettre en cause, ni les limites de zonage, ni les objectifs chiffrés en matière de logements ;

2. Rectifier certaines erreurs matérielles (rédactionnelles et graphiques) dans la rédaction du règlement et sur le plan de zonage ;

## **Article 2**

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code l'urbanisme, le projet de modification du PLUi sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) pour avis avant le début de l'enquête publique.

## **Article 3**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification N°1 du PLUi auquel sera joint, le cas échéant, les avis des P.P.A.

## **Article 4**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification N°1, éventuellement, amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

## **Article 5**

Une concertation sera mise en œuvre, par le biais de la mise à disposition du public de registres pour y consigner des observations.

Disponibilité des registres dans les mairies de ABLON, de HONFLEUR (pour HONFLEUR et VASOUY), de CRICQUEBOEUF, de SAINT-GATIEN DES BOIS, d'EQUEMAUVILLE, de GONNEVILLE SUR HONFLEUR, de BARNEVILLE LA BERTRAN, de GENNEVILLE, du THEIL EN AUGE, de LA RIVIERE SAINT-SAUVEUR, de PENNEDEPIE, de FOURNEVILLE, de QUETTEVILLE et au siège de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, jours et heures habituels d'ouverture des mairies et de la CCPH.

## **Article 6**

Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage à la Communauté de Communes du Pays de Honfleur et dans les Mairies durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Fait à HONFLEUR, le 19/04/2016



Michel LAMARRE  
Président de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur

Certifié exécutoire compte tenu :

- de la réception en Sous-Préfecture le :
- de la publication le :

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR**

**ARRETE N°CCPH / 92  
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

LE PRESIDENT,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-19 et R. 123-19 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 et s. et R 123-1 et suivants ;

Vu la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 20/11/2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu l'arrêté N°CCPH / 91 en date du 19/04/2016 prescrivant la procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la décision en date du 21/04/2016 de M. le Président du Tribunal Administratif de Caen désignant Monsieur DE LA PORTE DES VAUX Rémi en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire ; et Monsieur OZENNE Michel en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

**ARRETE :**

**Article 1<sup>er</sup>**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification N°1 du PLU intercommunal arrêté de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur pour une durée de 4 semaines du 27/05/2016 au 28/06/2016.

**Article 2**

Monsieur DE LA PORTE DES VAUX Rémi, directeur régional France Télécom à la retraite, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et Monsieur OZENNE Michel, receveur perceuteur du trésor public à la retraite, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant par M. Le Président du Tribunal Administratif de Caen.

**Article 3**

Le dossier de projet de modification N°1 PLU intercommunal et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, sont :  
**Accusé de réception préfecture  
014-241400886-20160509-2016-92-AR  
Date de réception préfecture : 17/05/2016**

déposés dans chacune des mairies de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur concernées par la modification (Fourneville, Pennedepie, Ablon, Saint Gatien-des-Bois et Honfleur), ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, pendant une durée de 4 semaines aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies et du siège de la CCPH, du 27/05/2016 au 28/06/2016 inclus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : CCPH – Monsieur DE LA PORTE DES VAUX Rémi Commissaire Enquêteur, 33 cours des Fossés 14600 HONFLEUR.

#### **Article 4**

Monsieur DE LAPORTE DES VAUX Rémi, Commissaire Enquêteur, recevra le public aux permanences suivantes :

A la mairie de FOURNEVILLE :	le 27/05/2016 de 10h00 à 12h00
Au siège de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur :	le 03/06/2016 de 15h30 à 18h30
A la mairie de PENNEDEPIE :	le 10/06/2016 de 17h00 à 19h00
A la mairie de ABLON :	le 23/06/2016 de 17h00 à 20h00
A la mairie de SAINT-GATIEN DES BOIS :	le 28/06/2016 de 10h30 à 12h30

#### **Article 5**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1<sup>er</sup>, les registres seront clos et signés par le Président de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur qui transmettra dans les 24 heures au Commissaire Enquêteur ces registres assortis, le cas échéant, des documents annexés par le public. Le Commissaire Enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

#### **Article 6**

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera adressée au Préfet du département du Calvados et au Président du Tribunal Administratif de Caen.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public dans les mairies concernées par la modification (Fourneville, Pennedepie, Ablon, Saint Gatien-des-Bois et Honfleur), et au siège de la CCPH aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1<sup>er</sup> de la loi du 17 juillet 1978.

#### **Article 7**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment dans les mairies et au siège de la CCPH et publié par tout autre procédé en usage dans les communes et au siège de la CCPH. Ces publicités seront certifiées par les maires et le Président de la CCPH.

Accusé de réception en préfecture  
014-241400886-20160509-2016-92-AR  
Date de réception préfecture : 17/05/2016

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

#### Article 8

La modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera approuvée par délibération du Conseil Communautaire.

#### Article 9

Toute information relative à l'organisation de l'Enquête Publique peut être demandée auprès du Service Urbanisme de la CCPH.

Fait à HONFLEUR, le 09/05/2016



Michel LAMARRE  
Président de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur

Certifié exécutoire compte tenu :

- de la réception en Sous-Préfecture le : **17 MAI 2016**
- de la publication le :

DEPARTEMENT  
DU  
CALVADOS

ARRONDISSEMENT  
DE  
LISIEUX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU PAYS DE HONFLEUR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du MARDI 27 SEPTEMBRE 2016

Date de  
Convocation :

20 septembre 2016

Affichée le :

20 septembre 2016

Nombre de conseillers

En exercice : 40

Présents : 31

Volants : 36

L'an deux mil seize, le mardi 27 septembre, à 19h15, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au siège de la Maison des Services Publics, sous la présidence de Monsieur Michel LAMARRE, Président.

Etaient présents :

Monsieur le Président,  
MM. S.NAVIAUX, M.O MATHIEU, D.LE SAUVAGE, JF.BERNARD, M.BAILLEUL Vice-Présidents,

MM A.DEPUIS, JM.DELAMARE, M.ANDRIEU, Mme M.LEVILLAIN, MM. J.DUMONT, P.LANGLOIS, D.EUDES, C.MOREL, Mme L.THURMEAU, M. P.DRIEU, Mme COUTELLE, MM. J.GILLES, J.LECONTE, C.MINOT, Mme N.OLEON-PAPIN, M. C.CHICHERIE, Mmes F.DAVID, C.FLEURY, M.LEMONNIER, K.DAVID, MM. P.LABBÉ, A.ASTRESSE, Mme C.MAS, MM. P.LELIEVRE, Mme B.YVES DIT PETIT FRERE membres du conseil communautaire.

Absents et excusés :

MM P.LEPROU (pouvoir à M. BERNARD), X.CANU (pouvoir à M.DRIEU), M.BLANCHETIERE (pouvoir à M. BAILLEUL), F.SAUDIN (pouvoir à M.LAMARRE), Mme S.BOISIVON, M. C.PERRAULT, Mme E.LARKINA-PONCET, M. A.CAUTERMAN (pouvoir à M. LANGLOIS), P.GILLES membres du conseil communautaire.

SM/SLF

**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

Par arrêté n° CCPH/91 en date du 19 avril 2016, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur a décidé de recourir à la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

La procédure a pour objet :

- D'apporter des clarifications et compléments au règlement du PLUi afin de permettre une opération de renouvellement urbain sur le site de la Nobel à Ablon, site aujourd'hui en état de friche industrielle. Le site est actuellement inscrit au zonage UH du PLUi.
- De rectifier diverses erreurs matérielles graphiques.

Il est précisé que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLUi, ils s'inscrivent dans une démarche évolutive avec une réelle volonté de permettre le renouvellement de la friche de la Nobel d'ores et déjà inscrite au PLUi approuvé.

Accusé de réception en préfecture  
014-241400886-20160927-  
27092016-459-DE  
Date de réception préfecture :

La première modification de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) intervient dans le respect de la procédure prévue au Code de l'Urbanisme articles L.153-37 et L153-41.

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées comme le prévoit le Code de l'Urbanisme. Il a ensuite été soumis à enquête publique du 27 mai au 28 juin 2016 inclus.

Le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Caen a remis son rapport et ses conclusions motivées le 20 juillet 2016. Il émet un avis favorable assorti d'une réserve et de trois recommandations.

La Communauté de Communes du Pays de Honfleur, pour prendre en compte les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées ainsi que pendant l'enquête publique, et satisfaire la réserve émise par le commissaire enquêteur, entend modifier son projet et notamment préciser les conditions de réalisation des projets au sein de la Nobel eu égard les présomptions de pollution résiduelle.

Le règlement du PLUi est ainsi modifié et enrichi :

- Dans le chapeau introductif de la zone UH : en plus du rappel de l'état de friche industrielle du site, les pétitionnaires sont incités à s'informer sur les dispositifs permettant de prendre en compte les potentielles nuisances liées à la présence de reliquats industriels. Ces dispositifs devront être adaptés à la nature de projets envisagés.
- Article UH2 :
  - dans les occupations des sols admises sous condition, les opérations d'ensemble admises devront porter sur la totalité de la zone et non plus sur 30% du site comme proposé à l'enquête
  - une nouvelle condition d'occupation est introduite pour garantir la démolition préalable des bâtiments : *En application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, toute autorisation d'urbanisme est conditionnée par la démolition de l'ensemble des bâtiments, à l'exception de ceux devant faire l'objet d'une réhabilitation/reconversion dûment identifiés dans l'autorisation.*

Les objectifs réglementaires initiaux restent inchangés à savoir permettre la reconversion effective de la friche dans le cadre d'un projet de renouvellement global.

L'ensemble des remarques transmises par les Personnes Publiques Associées et le commissaire enquêteur dans son rapport, ses conclusions et son avis motivé, font l'objet de réponses justifiées de la Communauté de Commune du Pays de Honfleur, dans le tableau de suivi annexé à la présente délibération.

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code des collectivités territoriales,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire de la CCPH le 20/11/2014.

VU les articles L.153-37 ; L153-41 du Code de l'Urbanisme ;

VU l'arrêté n°CCPH/91 du 19/04/2016 prescrivant la procédure de modification n°1 du PLUi et énonçant les objectifs poursuivis,

Accusé de réception en préfecture  
014-241400886-20160927-  
27092016-459-DE  
Date de réception préfecture :

**VU** l'arrêté n°CCPH/92 du 09/05/2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

**CONSIDERANT** le rapport de présentation de la modification listant et justifiant les modifications réglementaires apportées au PLUi,

**CONSIDERANT** que le rapport a été régulièrement notifié aux personnes publiques associées,

**CONSIDERANT** l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 mai au 28 juin 2016,

**CONSIDERANT** les échanges avec le commissaire enquêteur,

**CONSIDERANT** le rapport du Commissaire Enquêteur, et les conclusions rendant un avis favorable au projet PLUi assorti d'une réserve et de recommandations,

**CONSIDERANT** que les remarques issues des résultats de l'enquête publique justifient des adaptations mineures du projet de modification du PLUi telles que décrites dans le tableau de suivi annexé à la présente délibération,

**CONSIDERANT** que le Conseil Communautaire, à la suite de l'exposé de Monsieur le Président, dispose des informations nécessaires à la compréhension des objectifs, des dispositions et des incidences de la modification du PLUi,

**CONSIDERANT** que le projet de PLUi tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est prêt à être approuvé.

**APRES EN AVOIR DELIBERE, avec :**

35 Votes « Pour »

0 Vote « Contre »

1 Abstention

- **ADOpte** les adaptations précitées résultant de l'enquête.
- **APPROUVE** la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- **CHARGE** Monsieur le Président ou son représentant de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CCPH durant un mois, ainsi que dans chacune des Mairies concernées par la modification n°1 du PLUi (Ablon, Fourneville, Honfleur, Pennedepie et Saint-Gatien-des-Bois). En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.

Accusé de réception en préfecture  
014-241400886-20160927-  
27092016-459-DE  
Date de réception préfecture :

**Conformément au Code de l'Urbanisme, le PLUi modifié est tenu à la disposition du public (les lundi 13H30 – 17H30 ; mardi 13H30 – 17H30 ; jeudi 09H00 – 12H00 ; vendredi 09H00 – 12H00 au Service Urbanisme de la CCPH – 33, cours des Fossés – 14 600 HONFLEUR).**

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

**FAIT ET DELIBERE** en séance, les jours, mois et an que dessus.

LE PRESIDENT DE LA CCPH  
Michel LAMARRE



*Certificat exécutoire compte tenu de :*

- la transmission en Sous Préfecture le :
- la publication le :

Accusé de réception en préfecture  
014-241400886-20160927-  
27092016-459-DE  
Date de réception préfecture :

## 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'Etat 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'Etat 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
<b>Demandes de modifications des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées</b>				
<b>SCOT Nord Pays d'Auge Avis favorable sous réserve :</b>	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 laissé des installations ou des sols pollués) ; il ne fait pas partie des sites BASOL qui réfèrent 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.
<b>Demande :</b>	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 concrét, 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.
<b>Recommandation :</b>	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 obligeraient 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.
<b>Remarques :</b>	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
<b>Conseil Général Avis favorable sans remarque</b>	SANS OBJET	Le Conseil Général émet un avis favorable sans aucune remarque.	SANS OBJET	SANS OBJET
<b>Chambre d'Agriculture Avis favorable sans remarque</b>	SANS OBJET	La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sans aucune remarque.	SANS OBJET	SANS OBJET
<b>Comité Régional de la Conchyliculture Avis favorable sans remarque</b>	SANS OBJET	Le Comité Régional de la Conchyliculture émet un avis favorable sans aucune remarque.	SANS OBJET	SANS OBJET

<b>ACTEUR DEMANDANT MODIFICATION</b>	<b>INTITULÉ DE LA DEMANDE</b>	<b>OBJET DE LA DEMANDE</b>	<b>SUITE DONNÉE À LA DEMANDE</b>	<b>JUSTIFICATIONS APPORTÉES</b>
<b>Demandes de modifications suite à enquête publique</b>				
<b>Conclusions du Commissaire Enquêteur Avis favorable sous réserve</b>	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.
<b>Recommandation 1 :</b>	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.
<b>Recommandation 2 :</b>	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.
<b>Recommandation 3 :</b>	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.
<b>Habitants M. Bernard Guay</b>	Demande d'informations	M. Bernard Guay est venu consulter le dossier sans remarque de sa part.	SANS OBJET	SANS OBJET
<b>M. Daniel Néel</b>	Rénovation de bâtiments en Nh	M. Néel souhaitait connaître les possibilités de réhabilitation de deux bâtiments dont il est propriétaire à Gennevillle.	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.
<b>M. Jacques Gilles</b>	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
<b>Mme et M. Guillouet</b>	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.
<b>Mme Moreau</b>	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.
<b>M. Guy Lechevalier</b>	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.
<b>Mme et M. Delbarre</b>	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.
<b>Mme et M. Lasnier</b>	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).

<b>ACTEUR DEMANDANT MODIFICATION</b>	<b>INTITULÉ DE LA DEMANDE</b>	<b>OBJET DE LA DEMANDE</b>	<b>SUITE DONNÉE À LA DEMANDE</b>	<b>JUSTIFICATIONS APPORTÉES</b>
<b>Demandes de modifications suite à enquête publique</b>				
<b>Habitants (suite) M. Pierre Violette</b>	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.
<b>Mme et m. Lasnier</b>	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.
<b>Mme et M. Heruvel, M. Leroux, Mme et M. Neffe Maugeot</b>	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.
<b>M. Denis Famette</b>	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.
<b>Mme et M. Noel Drieu</b>	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.
<b>Mme Crenn</b>	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.
<b>Mme Witterrongel</b>	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.
<b>Mme et M. Lasnier</b>	Corrections du courrier	M. et Mme Lasnier sont venus corriger quelques fautes dans leur courrier, ci-avant évoqué.	SANS OBJET	SANS OBJET
<b>Mme Campion et M. Drion</b>	Demande de constructibilité	Mme Campion 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.
<b>M. André Marrot</b>	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.
<b>Mme Muller</b>	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.
<b>M. Tremblé</b>	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.
<b>M. Michel Gouly</b>	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.

<b>ACTEUR DEMANDANT MODIFICATION</b>	<b>INTITULÉ DE LA DEMANDE</b>	<b>OBJET DE LA DEMANDE</b>	<b>SUITE DONNÉE À LA DEMANDE</b>	<b>JUSTIFICATIONS APPORTÉES</b>
<b>Demandes de modifications suite à enquête publique</b>				
<b>Habitants (suite)</b> <b>Anonyme</b>	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.
<b>M. Didier Alleaume</b>	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.
<b>Mme Clotilde Chemin</b>	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.
<b>M. Alain Lecoq</b>	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.
<b>M. Claude Blot</b>	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'écrin 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.
<b>M. Lalaz</b>	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.

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

#### Séance du JEUDI 08 DECEMBRE 2016

<b>Date de Convocation :</b>
30 novembre 2016
<b>Affichée le :</b>
30 novembre 2016
<b>Nombre de conseillers</b>
<u>En exercice</u> : 40
<u>Présents</u> : 33
<u>Votants</u> : 35

L'an deux mil seize, le jeudi 08 décembre, à 19h30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, au siège de la Maison des Services Publics, sous la présidence de Monsieur Michel LAMARRE, Président.

#### Etaient présents :

Monsieur le Président,  
MM. LEPROU, NAVIAUX, MATHIEU, LE SAUVAGE, BAILLEUL Vice-Présidents,

MM. DEPUIS, DELAMARE, ANDRIEU, LEVILLAIN, DUMONT, LANGLOIS, EUDES, MOREL, Mme THURMEAU, M. DRIEU, Mme COUTELLE, MM. BLANCHETIERE, J.GILLES, LECONTE, MINOT, Mme OLEON-PAPIN, M. CHICHERIE, Mme F.DAVID, M. SAUDIN, Mmes LEMONNIER, K.DAVID, MM. LABBÉ, PERRAULT, Mme MAS, MM.LELIEVRE, P.GILLES, Mme YVES DIT PETIT FRERE membres du conseil communautaire.

#### Absents et excusés :

MM BERNARD, CANU (pouvoir à M.DRIEU), Mmes FLEURY (pouvoir à M.LAMARRE), BOISIVON, LARKINA-PONCET, MM. ASTRESSE, CAUTERMAN membres du conseil communautaire.

SM/SLF

#### *MODIFICATION N°2 DU PLUi*

Monsieur le Président rappelle que le PLUi a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 novembre 2014, puis modifié par délibération d'approbation en date du 27 septembre 2016.

Monsieur le Président précise à l'assemblée les objectifs poursuivis par la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), objet de la présente délibération motivée, ainsi que les justifications concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU de Saint-Gatien-des-Bois :

> Renforcer les protections réglementaires, en ce qui concerne la préservation des espaces paysagers et environnementaux remarquables du territoire, la prise en compte des risques, notamment l'ajustement du PLUi suite à la révision du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain de Cricqueboeuf, les risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique, ainsi que la mise à jour du PLUi au regard de l'évolution des servitudes d'utilité publique et autres contraintes ;

> Mettre à jour le PLUi conformément aux obligations relatives aux dernières évolutions législatives, notamment en ce qui concerne la constructibilité limitée et les changements de destinations en zones naturelles et agricoles ;

> Reconnaître l'existence des constructions principales d'habitation construites légalement et actuellement zonées en secteur agricole ou naturel, afin de leur permettre sous réserve du respect de la loi littoral et des documents supra-communaux.

Accusé de réception en préfecture 011-24160886-20161208-08422016-469-DE  
Date de réception préfecture : 12/12/2016

- > Assurer la pérennisation et le développement des activités et équipements du territoire, notamment en intégrant au PLUi les projets en cours (village des marques, station d'eau potable...), et en élargissant les destinations autorisées particulièrement dans les secteurs UI ;
- > Encadrer la densification des secteurs urbains, dans le respect de leurs qualités paysagères, environnementales et architecturales, notamment en retravaillant le Règlement des zones urbaines, et particulièrement des secteurs UD ;
- > Supprimer la zone urbaine UC au nord de la commune d'Ablon, cette dernière n'étant pas desservie en réseau, et située à proximité d'une zone de risques d'inondation tels que mentionnés dans l'ancien POS ;
- > Apporter des précisions aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Gennevile, afin d'assurer un projet urbain de qualité dans le secteur 1AUb au sud-est du centre-bourg ;
  
- > Ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU de Saint-Gatien-des-Bois, repéré par le SCOT Nord Pays d'Auge en tant que « pôle qualitatif » de l'espace rétro-littoral visant à l'excellence environnementale, paysagère et architecturale, ainsi qu'à la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle, afin de permettre le projet de développement touristique en relation directe avec les activités golfiques existantes. Conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération motivée justifie de l'ouverture à l'urbanisation du secteur :
  - plusieurs zones déjà urbanisées du territoire de la Communauté de Commune du Pays de Honfleur, présentent une capacité d'urbanisation encore inexploitée, notamment sur la commune de Honfleur. En l'état ces secteurs sont de taille trop réduite, et les sites présentent peu de qualité permettant le développement d'un projet touristique d'importance et d'excellence : activité hôtelière, équipements sportifs associés, etc...
  - au contraire, le site de Saint-Gatien-des-Bois bénéficie d'un potentiel touristique remarquable, à proximité de grandes infrastructures de transport (aéroport de Deauville Saint-Gatien, A29 et A13), et à équidistance des centres urbains de Honfleur, Deauville - Trouville et Pont-l'Evêque. Le projet est prévu en relation étroite avec l'activité golfique existante, et sa faisabilité est par conséquent directement liée et dépendante du site du golf de Saint-Gatien-des-Bois.
  - la présente modification vise, outre l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU, à encadrer le projet de développement touristique par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en mesure d'assurer un projet d'excellence, prenant en compte les enjeux environnementaux, paysagers, et de mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale. Le Syndicat Mixte du SCOT Nord Pays d'Auge, associé à la démarche, sera garant de la qualité du projet et le validera in fine en tant que « pôle qualitatif ».
  
- > Clarifier l'écriture du Règlement, parfois imprécise, afin de faciliter sa compréhension par le public et son interprétation par le service instructeur ;
- > Rectifier des erreurs matérielles, graphiques et réglementaires, notamment en ce qui concerne certaines erreurs de tracés sur le plan de zonage et les plans des annexes, ainsi que suite à quelques erreurs de diagnostic lors de l'élaboration du PLUi.

**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** le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153.36 et suivants, L153-41 et suivants, et R153-20 et suivants,

**VU** la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en date du 20 novembre 2014,

**VU** la délibération d'approbation de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en date du 27 septembre 2016,

**VU** le rapport de Monsieur le Président,

**CONSIDERANT** les évolutions des risques naturels et technologiques, des servitudes d'utilité publique et autres contraintes, et leur nécessaire prise en compte,

**CONSIDERANT** les récentes évolutions législatives,

**CONSIDERANT** l'existence de constructions d'habitation en secteurs naturel ou agricole non prises en compte par le PLUi,

**CONSIDERANT** les projets d'activités en cours nécessitant ajustement du PLUi,

**CONSIDERANT** la nécessaire densification des secteurs urbains dans le respect de leurs qualités,

**CONSIDERANT** l'absence de réseau de la zone UC au nord d'Ablon,

**CONSIDERANT** la nécessaire modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Genneville afin d'assurer un développement urbain de qualité,

**CONSIDERANT** les justifications apportées concernant la nécessaire ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du golf à Saint-Gatien-des-Bois, repérée en tant que « pôle qualitatif » par le Syndicat Mixte du SCOT Nord Pays d'Auge, afin de permettre le projet de développement touristique directement lié à l'activité golifique et au site, soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à l'excellence environnementale, paysagère et architecturale, ainsi qu'à la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle,

**CONSIDERANT** les points de l'actuel règlement à clarifier et les anomalies de zonage,

**CONSIDERANT** que l'ensemble des modifications prévues, conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle ;
- Réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Induire un risque de nuisance.

**CONSIDERANT** que les objectifs de cette modification n°2 s'inscrivent dans le PADD du PLUi en vigueur et répondent à la démarche générale défini dans son préambule qui consiste à « maîtriser et organiser l'urbanisation du territoire ; protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral ; assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire », Monsieur le Président du Conseil Communautaire d'autoriser le lancement de cette procédure.

Accusé de réception en préfecture  
014-201409886-20161208-00122016-469-DE  
Date de réception préfecture : 12/12/2016

**CECI ENTENDU,**

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, à l'unanimité,**

**PRESCRIT** le lancement de la procédure de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

**DECIDE** qu'une concertation sera mise en œuvre, par le biais de la mise à disposition au public d'un registre pour y consigner ses observations, au siège de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur, ainsi que par l'organisation d'une réunion publique.

**VALIDE** les justifications apportées concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du golf de Saint-Gatien-des-Bois.

**DECIDE** de l'association du Syndicat Mixte du SCOT Nord Pays d'Auge à la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du projet touristique de Saint-Gatien-des-Bois, et de sa nécessaire validation du projet en tant que « pôle qualitatif ».

**RAPPELLE** que la Modification n°2 du PLUi sera notifiée au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis.

**RAPPELLE** qu'il sera procédé à une enquête publique du projet de Modification n°2 du PLUi, auquel sera joint le cas-échéant les avis des PPA.

**RAPPELLE** qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de Modification n°2 du PLUi, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera soumis à approbation par délibération du Conseil Communautaire.

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

**RAPPELLE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Commune du Pays de Honfleur et dans chacune des Mairies pendant un mois, ainsi que d'une mention dans au moins un journal diffusé dans le département. Chacune de ces publicités mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté. La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs.

**FAIT ET DELIBERE** en séance les jours, mois et an que dessus

LE PRESIDENT DE LA CCPH  
Michel LAMARRE



*Certifié exécutoire compte tenu de :*

- la transmission en Sous Préfecture le : **12 DEC. 2016**

- la publication le : **12 DEC. 2016**

Accusé de réception en préfecture  
014-241400886-20161208-08122016-469-DE  
Date de réception préfecture : 12/12/2016



**REPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR-BEUZEVILLE**  
**ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLUi**  
**N°36**

**Le Président de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville,**

**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 de l'Urbanisme, notamment les articles L153.36 et suivants, L153-45 et suivants, et R153-20 et suivants,

**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 délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi s'appliquant aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados) en date du 20 novembre 2014,

**VU** la délibération d'approbation de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi s'appliquant aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados) en date du 27 septembre 2016,

**VU** la délibération motivée de prescription de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi s'appliquant aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados) en date du 8 décembre 2016,

**CONSIDERANT** qu'il est d'intérêt général pour l'ensemble du territoire de la CCPHB de permettre le développement touristique du site du Manoir d'Apreval situé sur la commune de PENNEDEPIE, tant du point de vue de la préservation du patrimoine local que de celui du développement économique (création d'emplois, amélioration de l'offre d'hébergement hôtelier),

**CONSIDERANT** les actuelles dispositions réglementaires du PLUi (zone Nh) qui ne permettent pas le changement de destination des constructions d'habitation en hébergement hôtelier,

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

**CONSIDERANT** le projet de développement touristique envisagé, respectueux des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du site, notamment en ce qu'il se réalise sans extension des bâtiments existants au-delà de ce qui est aujourd'hui permis pour les constructions d'habitation situées en zone Nh,

**CONSIDERANT** que les objectifs de cette modification simplifiée n°3 s'inscrivent dans le PADD du PLUi en vigueur et répondent à la démarche générale défini dans son préambule qui consiste à « maîtriser et organiser l'urbanisation du territoire ; protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral ; assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire »,

**CONSIDERANT** que l'ensemble des modifications prévues s'inscrivent dans une procédure de Modification du PLUi, puisque conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, elles ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle ;
- Réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Induire un risque de nuisance.

**CONSIDERANT** que l'ensemble des modifications prévues s'inscrivent dans une procédure de Modification Simplifiée du PLUi, et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une Enquête Publique, puisque conformément aux articles L153-41 et L153-45 du Code de l'Urbanisme, elles ne sont pas de nature à :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction actuelles du PLUi, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construction,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## ARRETE

**ARTICLE 1** : En application des dispositions des articles L53-36 et L153-45 du Code de l'Urbanisme, une procédure de Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), document d'urbanisme couvrant les communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados, est prescrite et dénommée « Modification Simplifiée n°3 du PLUi ».

**ARTICLE 2** : La Modification Simplifiée n°3 du PLUi poursuit les objectifs suivants :

- Permettre le développement touristique mesuré du site du Manoir d'Apreval, situé sur la commune de PENNEDEPIE,
- En garantissant la préservation des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du site et de ses constructions existantes,
- En autorisant les changements de destination dans ce secteur, afin qu'il soit possible de réhabiliter les constructions d'habitation existantes en vue d'y réaliser de l'hébergement hôtelier,
- Sans permettre une constructibilité mesurée supérieure à celle autorisée pour les constructions à destination d'habitation dans les dispositions actuelles du PLUi.

**ARTICLE 3** : La Modification Simplifiée n°3 du PLUi fera l'objet des modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition au public d'un registre de concertation préalable pour y consigner ses observations, au siège de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur Beuzeville, ainsi qu'en Mairie de PENNEDEPIE,

Accusé de réception en préfecture  
014-200066827-20171114-2017-36-AR  
Date de télétransmission : 15/11/2017  
Date de réception préfecture : 15/11/2017

**ARTICLE 4 :** Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification Simplifiée n°3 du PLUi sera notifié, pour avis et avant la mise à disposition au public, aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'à la Mairie de PENNEDEPIE seule commune concernée par cette procédure.

**ARTICLE 5 :** En application de l'article L153-47, le projet de Modification Simplifiée n°3 du PLUi, accompagné le cas-échéant des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et par la Mairie de PENNEDEPIE, sera mis à la disposition du public pendant un mois afin que la population formule ses observations. Les modalités de cette Mise à Disposition seront précisées par délibération du Conseil Communautaire, et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant son début.

**ARTICLE 6 :** A l'issue de la mise à disposition, le projet de Modification Simplifiée n°3 du PLUi, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, de la Mairie de PENNEDEPIE et des observations du public, sera soumis à approbation par délibération du Conseil Communautaire. Le PLUi modifié rentrera en vigueur à compter de la dernière des mesures de publicité.

**ARTICLE 7 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage durant au moins un mois au siège de la CCPHB et en Mairie de PENNEDEPIE, dans les huit jours suivant sa signature ; mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département du Calvados.

**ARTICLE 8 :** Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur - Beuzeville et une copie sera adressée au Sous-Préfet du Calvados.

Fait à Honfleur, le 15 novembre 2017.



Le Président de la CCPHB  
Michel LAMARRE

Certifié exécutoire compte tenu :  
De la transmission en Sous-Préfecture le : 15/11/2017  
De la publication le : 21/11/2017

Accusé de réception en préfecture 014-200066827-20171114-2017-36-AR Date de télétransmission : 15/11/2017 Date de réception préfecture : 15/11/2017



Communauté de communes du Pays de  
Honfleur – Beuzeville  
Monsieur le Président Sylvain NAVIAUX  
Commission Aménagement du Territoire et Habitat  
33 cours des Fossés CS 40037  
14601 HONFLEUR Cedex

Gouville sur mer, le 13 Décembre 2017

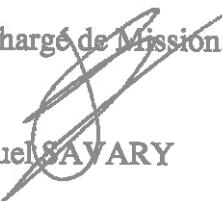
Ref : 17.12.13 SC

Monsieur le Président,

Nous faisons suite à votre courrier du 8 décembre 2017 et nous avons le plaisir de vous informer que le Comité Régional Conchylicole Normandie-Mer du Nord n'a pas de remarque à formuler concernant le projet de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Chargé de Mission,  
  
Manuel SAVARY



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
**CHAMBRE D'AGRICULTURE**  
**CALVADOS**

Nos réf : DU-rép-2018-SB/05

Pôle territoires

Service aménagement

Secrétariat : 02 31 70 25 20

[amenagement@calvados.chambagri.fr](mailto:amenagement@calvados.chambagri.fr)

Dossier suivi par Stéphane BERZINGER

Vos références : LM/SM/AL/CL/2017

**Siège social**

6 avenue de Dubna - CS 90218

14209 HEROUVILLE ST CLAIR cedex

Tél. 02 31 70 25 25

Fax 02 31 70 25 70

[chambre@calvados.chambagri.fr](mailto:chambre@calvados.chambagri.fr)

Sm → Axe P

ARRIVÉ LE :

24 JAN. 2018

CCPHB

Communauté de communes du Pays de Honfleur - Beuzeville  
Monsieur le Président  
33 cours des Fossés  
CS 40037

14601 HONFLEUR

Hérouville-Saint-Clair, le 15 janvier 2018

**Objet : Modification simplifiée n°3 du PLUi de CCPHB – communes du Calvados**

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 8 décembre 2017, reçu le 13, vous nous avez fait parvenir le dossier de modification n°3 du PLUi de votre communauté de communes, pour requérir notre avis, et nous vous en remercions.

L'objectif de la procédure est de transformer partiellement un STECAL Nt en Nt, pour permettre le changement de destination du Manoir d'Apreval en hébergement hôtelier sur la commune de Pennedepie. L'ensemble est situé à plus de 200 mètres de l'exploitation agricole la plus proche et ne génère pas de distance de réciprocité supplémentaire à celle d'une habitation.

En considération de ces éléments et de leur absence d'impact sur l'activité agricole, nous n'avons pas de remarque à émettre sur votre projet de modification simplifiée.

Nous vous prions d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président,

Michel LEGRAND





DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER

Service urbanisme, déplacements, risques

Affaire suivie par : Renaud MARTEL  
Courriel : [renaud.martel@calvados.gouv.fr](mailto:renaud.martel@calvados.gouv.fr)  
Tél. : 02 31 43 16 88

Caen, le 12 JAN. 2018

Monsieur le Président,  
Communauté de Communes du Pays de Honfleur  
– Beuzeville  
33, cours des Fossés – CS 40 037  
14 061 HONFLEUR Cedex

Monsieur le Président,

Par courrier reçu en date du 12 décembre 2017, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la modification n°3 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur.

L'avis de la commission sur ce dossier est nécessaire, car la délimitation et le règlement d'un STECAL (*article L.151-13 du Code de l'Urbanisme*) changent.

Pour faire suite à cette demande, vous trouverez ci-joints l'avis exprimé par la CDPENAF lors de la commission du 9 janvier 2018. Je vous rappelle que cet avis devra impérativement figurer dans les dossiers mis à disposition du public. Je vous remercie par avance de faire part au secrétariat de la CDPENAF des suites que vous donnerez à cet avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le président de la CDPENAF

Le directeur adjoint

Yves Simon

# CDPENAF du 9 janvier 2018

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

**Modification n°3 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur – avis sur la délimitation à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article L. 151-13 du code de l'urbanisme).**

La modification n°3 du PLUi vise à permettre le développement touristique du manoir d'Apreval sur la commune de Pennedepie. Pour cela un STECAL Nh (*zone naturelle d'habitation*) doit être partiellement transformé en STECAL Nt (*zone naturelle à vocation touristique*) sans augmentation des limites du STECAL initial.

Considérant que la délimitation du STECAL Nt :

- ne génère pas de contraintes nouvelles sur les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- que les 3 critères de hauteur, densité, zone d'implantation d'un STECAL sont définis,

la CDPENAF émet un **avis favorable** sur la délimitation des STECAL Nt.

Cet avis ne présage pas de la conformité de ce secteur à la loi littoral.

Pour le président de la CDPENAF

Le directeur adjoint  
Yves Simon

2017/2787



CAEN, le 27 DEC. 2017



Affaire suivie par Antoine GUERIN  
Mission planification territoriale  
tél : 02.31.57.16.95  
e-mail : antoine.guerin@calvados.fr

Monsieur Michel LAMARRE  
Président de la communauté de communes du Pays de  
Honfleur - Beuzeville  
33 cours des Fossés  
CS 40037

14601 HONFLEUR cedex

Objet : modification simplifiée n° 3 du PLUI

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n° 3 de votre plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI).

Sur le plan strict de l'urbanisme réglementaire, cette procédure n'appelle pas de remarque particulière de la part du Département.

En revanche, s'agissant du parti d'aménagement retenu pour le futur complexe hôtelier, le Département a émis un avis défavorable quant au permis de construire soumis par le pétitionnaire. En effet, les conditions de visibilité, telles qu'elles sont projetées au droit du débouché depuis la RD 62, ne permettront pas de sécuriser les mouvements d'entrées et de sorties des futurs clients, *a fortiori* compte tenu de la présence d'un restaurant qui augmentera la fréquentation de cet accès. Par conséquent, mes services ont émis les réserves détaillées ci-dessous afin que les modifications pertinentes puissent être apportées :

- la maçonnerie existante (pilastres et mur en arc de cercle) devra être reculée ou supprimée de manière à dégager un cône de visibilité suffisant ;
- le profil en long dénivelé de l'accès devra être plan aux abords immédiats de la route départementale dans le but de faciliter l'insertion des véhicules sur la chaussée et d'éviter, ainsi, les démarriages en côte, générateurs de perte d'attention due au "stress" ;
- un plan détaillé de l'accès, respectant ces prescriptions, doit être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme.

En conclusion, le Département émet un avis favorable quant au projet de modification simplifiée n° 3 du PLUI de la Communauté de communes du Pays de Honfleur – Beuzeville. Pour autant, il souhaite attirer votre attention à propos du permis de construire du projet hôtelier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président du Conseil départemental,  
et par délégation,  
Le directeur général adjoint  
Aménagement et déplacements

Jean-Jacques RAULINE

Copie : chrono, MPT, ARD de Pont-l'Evêque  
Madame Colette NOUVEL-ROUSSELOT, conseillère départementale de Honfleur-Deauville

*Sur → Achet*



Communauté de Communes  
du Pays de Honfleur Beuzeville  
33, cours de fossés  
CS 40037  
14601 HONFLEUR Cedex

Caen, le 14 FEV. 2018

JMB/BR/BR  
CMAI-SG /A5 /2018

Dossier suivi par B. Hassani-Riquet  
02.31.95.92.88  
[bhassani-riquet@cmai-calvados-orne.fr](mailto:bhassani-riquet@cmai-calvados-orne.fr)

Objet : Modification n°3 du PLUi : développement touristique du Manoir d'Apreval

Monsieur le Président,

Vous nous avez fait parvenir les éléments relatifs à la modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal concernant le développement touristique du Manoir d'Apreval nous vous en remercions.

Après examen des documents réglementaires, nous vous informons que nous avons le plaisir d'émettre un avis favorable à votre projet.

Par ailleurs, nous vous rappelons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Interdépartementale Calvados-Orne accompagne les collectivités dans le cadre du développement de l'artisanat sur leur territoire.

Vous trouverez donc joint à ce courrier la plaquette de présentation de nos prestations. N'hésitez pas à contacter les services de la Chambre pour tout complément d'information.

Restant à votre entière disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Jean-Marie BERNARD  
Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat  
Interdépartementale Calvados Orne

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Liberté-Égalité-Fraternité

Chambre de Métiers et de l'Artisanat Interdépartementale Calvados-Orne  
2, rue Claude Bloch – CS 25059 – 14077 CAEN CEDEX 5 Tél. 02.31.53.25.00  
Courriel : [contact14@cmai-calvados-orne.fr](mailto:contact14@cmai-calvados-orne.fr) – Internet : [www.cmai-calvados-orne.fr](http://www.cmai-calvados-orne.fr)

Décret n°2015-1735 du 22 décembre 2015



DEPARTEMENT  
DU  
CALVADOS

ARRONDISSEMENT  
DE  
LISIEUX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNE  
DU PAYS DE HONFLEUR-BEUZEVILLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**Séance du mercredi 13 Décembre 2017**

<u>Date de Convocation :</u>
6 décembre 2017
<u>Nombre de conseillers :</u>
En exercice : 51
<u>Présents :</u> 36
<u>Votants :</u> 41

L'an deux mil dix-sept, le mercredi 13 Décembre 2017, 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, Allain GUESDON Joël COLSON, Yves EON, Nicole PREVOST-GODON, Marie-France CHARON, Magali GUEST, Daniel GUIRAUD, Jean Claude HOUSSARD, Michel BAILLEUL, Brigitte POURDIEU, Michel PRENTOUT, Alain FONTAINE, Philippe MARMION, Jean Marie DELAMARE, Moïse ANDRIEU, Michel LAMARRE, François SAUDIN, Philippe LEPROU, Martine LEMONNIER, Sylvain NAVIAUX, Claude CHICHERIE, Patrick LABBE, Christophe PERRAULT, Etienne ROUSSEL, Michel-Olivier MATHIEU, Pascal LELIEVRE, Christine MAS, Francis DELABRIERE, Didier EUDES, Maurice DOZEVILLE, Didier DELABRIERE, Michèle LEVILLAIN, Philippe LANGLOIS, Marie-Odile KOLACZ, Jean-Charles HAROU.

**Absents et excusés :** Jean-François BERNARD, Xavier CANU (donne pouvoir à Patrick DRIEU), Jean-Yves CARPENTIER, Véronique COUTELLE (donne pouvoir à M. Bailleul) Martine LECERF, Albert DEPUIS (donne pouvoir à M. Leprou), Catherine FLEURY, Katy DAVID (donne pouvoir à Mme Papin), Dominique LE SAUVAGE, Françoise DAVID (donne pouvoir à M. Lamarre) Jean DUMONT, Brigitte YVES-DIT-PETIT-FRERE, Martine HOUSSAYE, Julien DAGRY, Nathalie PAPIN.

SN/SM/SLF

**MODIFICATION N°3 DU PLUi – MODALITE DE LA MISE A DISPOSITION**

Monsieur le Président rappelle que le PLUi a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 novembre 2014, puis modifié par délibération d'approbation en date du 27 septembre 2016. Le PLUi, document d'urbanisme applicable aux communes CCPHB situées dans le département du Calvados, fait également l'objet d'une procédure de Modification de droit commun toujours en cours, dite Modification n°2 du PLUi, prescrite par délibération du 8 décembre 2016.

Par arrêté du 15 novembre 2017, Monsieur le Président a prescrit la Modification Simplifiée n°3 du PLUi. Cet arrêté a fait l'objet des mesures de publicité habituelles et d'une information sur la page d'accueil du site internet de la CCPHB ([www.ccph.fr](http://www.ccph.fr)). Une concertation préalable a été organisée en Mairie de PENNEDEPIE et au siège de la CCPHB, par la mise à disposition de registres ; ces derniers n'ont reçu aucune remarque.

Accusé de réception en préfecture  
014-200066827-20171213-1312017-178-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2017  
Date de réception préfecture : 19/12/2017

Monsieur le Président rappelle à l'assemblée l'objet de la Modification Simplifiée n°3, à savoir permettre le développement touristique du site du Manoir d'Apreval situé sur la commune de PENNEDEPIE, en y autorisant le changement de destination des constructions d'habitation existantes vers de l'hébergement hôtelier, dans le respect des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du site, et sans majoration des possibilités actuelles de constructibilités mesurées.

Monsieur le Président précise que le projet est d'intérêt général pour l'ensemble du territoire, tant du point de vue de la préservation du patrimoine local que de celui du développement touristique et économique (création d'emplois, amélioration de l'offre d'hébergement hôtelier).

Monsieur le Président indique que les modifications ci-dessous ont été apportées par le projet de Modification n°3 au dossier de PLUi approuvé le 20 novembre 2014 et modifié le 27 septembre 2016 :

- Sur le Plan de Zonage, la zone Nh (Naturelle habitat), située sur la commune de PENNEDEPIE autour des bâtiments du Manoir d'Apreval, est passée en zone Nt (Naturelle touristique), à l'exception de la maison habitée de l'autre côté de la D62 qui est restée en Nh ; les zones agricoles et naturelles environnantes (A et N) n'ont pas été modifiées.
- Dans le Règlement, le nouveau secteur Nt a été ajoutée aux dispositions des zones naturelles : ce sous-secteur permet l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes en hébergement hôtelier et activités associées, sans que la constructibilité mesurée existante actuellement en zone Nh ne soit majorée ;
- Le Rapport de Présentation a été mis en cohérence avec les changements du Plan de Zonage et du Règlement.

Le dossier de projet de Modification n°3 a été notifié, en date du 12 décembre 2017, aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'à Madame le Maire de PENNEDEPIE comme le prévoit l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme. Leurs avis éventuels devront parvenir dans un délai d'un mois.

Par ailleurs, la Commission Départemental de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été saisie en date du 12 décembre 2017, conformément aux articles L151-13 et L153-16 du Code de l'urbanisme, afin qu'elle émette son avis, notamment en ce qui concerne la reconduite du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) du Manoir d'Apreval.

Ainsi, Monsieur le Président rappelle l'objet de la présente délibération, encadré par l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme :

- Que le dossier de projet de Modification Simplifiée n°3, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant les avis émis par la CDPENAF, les PPA et Madame le Maire, doivent être faire l'objet d'une Mise à Disposition au public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces dernières seront enregistrées et conservées ;
- Que les modalités de cette Mise à Disposition doivent être précisées par délibération du Conseil Communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant son début ;
- Que dans ces conditions, il y a lieu pour le Conseil Communautaire de délibérer sur les modalités de la Mise à Disposition au public du dossier de Modification Simplifiée n°3 du PLUi.

**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** le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153.36 et suivants, L153-45 et suivants, et R153-20 et suivants,

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

**VU** la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi s'appliquant aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados) en date du 20 novembre 2014,

**VU** la délibération d'approbation de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi s'appliquant aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados) en date du 27 septembre 2016,

**VU** la délibération motivée de prescription de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi s'appliquant aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados) en date du 8 décembre 2016,

**VU** l'arrêté de prescription de la Modification Simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi s'appliquant aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados) en date du 15 novembre 2017,

**VU** le dossier de projet de la Modification Simplifiée n°3,

**VU** la notification du dossier de projet de la Modification Simplifiée n°3 aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'à Madame le Maire, en date du 12 décembre 2017, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme,

**VU** la saisine de la Commission Département de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 12 décembre 2017, conformément aux articles L151-13 et L153-16 du Code de l'urbanisme,

**VU** le rapport de Monsieur le Président,

**CONSIDERANT** la concertation préalable effectuée en Mairie de PENNEDEPIE et au siège de la CCPHB, l'absence de remarque dans les registres, et le bilan de cette concertation joint au dossier de Modification n°3 du PLUi,

**CONSIDERANT** que le dossier de Modification n°3 apporte toutes les justifications nécessaires quant à la nature des changements apportés au PLUi, relativement à l'intérêt général du projet et à la préservation des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du site et de ses environs,

**CONSIDERANT** que le dossier de Modification n°3 apporte toutes les justifications nécessaires quant à la nature des changements apportées au PLUi, relativement au respect du cadre de la procédure de Modification Simplifiée prescrite, et qu'à ce titre, il n'est pas nécessaire de procéder à une Enquête Publique, une simple Mise à Disposition du dossier au public suffisant,

**CONSIDERANT** que les changements apportés au PLUi impactent uniquement PENNEDEPIE, et que la Mise à Disposition peut donc avoir lieu uniquement sur cette commune ainsi qu'au siège de la CCPHB,

**CONSIDERANT** la notification du projet de Modification Simplifiée n°3 aux Personnes Publiques Associées (PPA), à Madame le Maire de PENNEDEPIE, ainsi que la saisine de la Commission Département de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 12 décembre 2017,

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de fixer les modalités de la Mise à Disposition du dossier de projet de Modification Simplifiée n°3 au public, conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme,

**CECI ENTENDU,**

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

Accusé de réception en préfecture 014-  
20006827-20171213-1312017-178-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2017 Date  
de réception préfecture : 19/12/2017

**RAPPELLE** que le dossier mis à disposition au public sera composé du dossier de projet de la Modification Simplifiée n°3 ainsi que, le cas échéant, des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), de Madame le Maire de PENNEDEPIE, et de la Commission Département de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),

**DECIDE** de fixer les modalités de la Mise à Disposition du projet de Modification Simplifiée n°3 du PLUi au public comme suit :

la Mise à Disposition aura lieu du 15 janvier au 15 février 2018 inclus ;

Le dossier sera consultable, avant et pendant toute la durée de la Mise à Disposition, en Mairie de PENNEDEPIE (17 chemin de la Mairie — 14 600 PENNEDEPIE) et au siège de la CCPHB (33 cours des Fossés — 14 600 HONFLEUR), dans sa version papier et dans sa version numérique sous forme d'un CD consultable gratuitement sur un poste informatique ; le dossier sera également consultable sur le site internet de la CCPHB ([www.ccph.fr](http://www.ccph.fr)) et pourra être transmis à toute personne, à sa demande et à ses frais

- le public sera informé de cette Mise à Disposition, au moins huit jours avant son début, par affichage d'un panneau officiel en Mairie de PENNEDEPIE et au siège de la CCPHB, par parution d'une mention de la présente délibération dans la rubrique « annonces légales » d'un journal départemental, ainsi que par publication de la présente délibération sur le site internet de la CCPHB ([www.ccph.fr](http://www.ccph.fr)) ;
- Un registre de concertation, où le public pourra inscrire ses observations et doléances, sera accessible en Mairie de PENNEDEPIE ainsi qu'au siège de la CCPHB, pendant toute la durée de la Mise à Disposition, aux heures et jours habituelles d'ouverture de chacun de ces lieux ;
- Les observations et doléances du public consignées dans les registres seront enregistrées, conservées et publiées sur le site internet de la CCPHB ([www.ccph.fr](http://www.ccph.fr)) au fur et à mesure de la Mise à Disposition ; elles feront l'objet d'une analyse par la CCPHB, après Mise à Disposition, afin de déterminer les éventuels derniers changements à apporter au dossier de Modification n°3 du PLUi.

**RAPPELLE** qu'à l'issue de la Mise à Disposition du dossier au public, la Modification Simplifiée n°3 du PLUi, éventuellement amendée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), de Madame le Maire de PENNEDEPIE, de la Commission Département de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), et des observations du public, sera approuvée ou non par délibération du Conseil Communautaire.

**RAPPELLE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Commune du Pays de Honfleur et dans chacune des Mairies pendant un mois, ainsi que d'une mention dans au moins un journal diffusé dans le département. Chacune de ces publicités mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté. La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs.

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

Le Président de la CCPHB  
Michel LAMARRE



Certifié exécutoire compte tenu de :  
- la transmission en Sous-préfecture le : 19/12/2017  
- la publication le : 21/12/2017

Accusé de réception en préfecture 014-200066827-20171213-1312017-178-DE  
Date de télétransmission : 19/12/2017 Date de réception préfecture : 19/12/2017

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

Département du Calvados



## Modification n°3 du PLUi – Bilan de la concertation

PLUi s'appliquant aux communes CCPHB du Calvados  
Procédure simplifiée



Vu pour être annexé à la notification aux Personnes Publiques Associées du 12 décembre 2017, puis à la Mise à Disposition au public

Le Président Michel Lamarre

p/o M. SYLVAIN NAVIAUX



La Modification Simplifiée n°3 du PLUi a été prescrite par arrêté de Monsieur le Président de la CCPHB en date du 15 novembre 2017.

**Cet arrêté prévoyait les modalités de concertation préalable dans son article 3 :**  
**« Mise à disposition au public d'un registre de concertation préalable pour y consigner ses observations, au siège de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, ainsi qu'en Mairie de PENNEDEPIE »**

**Ces modalités de concertation préalable ont été respectées :**

- un registre de concertation préalable a été mis à disposition du public au siège de la CCPHB – Service Aménagement – 33, cours des Fossés HONFLEUR, du 21 novembre au 11 novembre 2017 ; ce registre n'a reçu aucune remarque.
- un registre de concertation préalable a été mis à disposition du public en Mairie de PENNEDEPIE – 17 chemin de la Maire, du 22 novembre au 11 novembre 2017 ; ce registre n'a reçu aucune remarque.

**En outre, les mesures de publicité habituelles ont été effectuées :**

- affichage de l'arrêté de prescription le 21 novembre au siège de la CCPHB et le 22 novembre 2017 en mairie de PENNEDEPIE ;
- parution d'un avis administratif le 21 novembre 2017 dans le journal Ouest-France ;
- parution d'une information sur le site internet Infolocale.fr ;
- parution d'une information sur la page d'accueil du site internet de la CCPHB ([www.ccph.fr](http://www.ccph.fr)), le 6 décembre 2017.

**Calendrier de la suite de la procédure :**

- délibération définissant les modalités de Mise à Disposition au public prévue au Conseil Communautaire de la CCPHB du 13 décembre 2017 ;
- Mise à Disposition au public prévue de mi-janvier à mi-février 2018 ;
- Approbation de la Modification Simplifiée n°3 prévue fin février 2018.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNE  
DU PAYS DE HONFLEUR-BEUZEVILLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**Séance du Lundi 19 février 2018**

**Date de Convocation :**

9 février 2018

**Nombre de conseillers :**

En exercice : 48

Présents : 36

Votants : 38

L'an deux mil dix-huit, le lundi 19 février 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 :** Xavier CANU, Patrick DRIEU, Allain GUESDON, Joël COLSON, Yves EON, Nicole PREVOST-GODON, Magali GUEST, Daniel GUIRAUD, Jean Claude HOUSSARD, Raynald DELAMARE, Michel BAILLEUL, Véronique COUTELLE, Brigitte POURDIEU, Alain FONTAINE, Jean Marie DELAMARE, Moïse ANDRIEU, Michel LAMARRE, Catherine FLEURY, François SAUDIN, Philippe LEPROU, Martine LEMONNIER, Claude CHICHERIE, Nathalie PAPIN, Patrick LABBE, Christophe PERRAULT, Etienne ROUSSEL, Pascal LELIEVRE, Christine MAS, Didier EUDES, Maurice DOZEVILLE, Didier DELABRIERE Michèle LEVILLAIN, Marie-Odile KOLACZ., Jean-François BERNARD, Martine HOUSSAYE, Julien DAGRY.

**Absents et excusés :** Marie-France CHARON (donne pouvoir à Allain Guesdon), Jean-Yves CARPENTIER, Albert DEPUIS, Michel PRENTOUT, Philippe MARMION, Dominique LE SAUVAGE, Sylvain NAVIAUX, Katy DAVID, Françoise DAVID (donne pouvoir à François Saudin), Michel-Olivier MATHIEU, Francis DELABRIERE, Jean DUMONT,

SN/SM/SLF

**MODIFICATION N°3 DU PLUi – DELIBERATION D'APPROBATION**

Monsieur le Président rappelle que le PLUi a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 novembre 2014, puis modifié par délibération d'approbation en date du 27 septembre 2016. Le PLUi, document d'urbanisme applicable aux communes CCPHB situées dans le département du Calvados, fait également l'objet d'une procédure de Modification de droit commun toujours en cours, dite Modification n°2 du PLUi, prescrite par délibération du 8 décembre 2016.

Par arrêté du 15 novembre 2017, Monsieur le Président a prescrit la Modification Simplifiée n°3 du PLUi. Cette dernière a pour objet de permettre le développement touristique du site du Manoir d'Apreval situé sur la commune de PENNEDEPIE, en y autorisant le changement de destination des constructions d'habitation existantes vers de l'hébergement hôtelier, dans le respect des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du site, et sans majoration des possibilités actuelles de constructibilités mesurées.

Monsieur le Président précise que le projet est d'intérêt général pour l'ensemble du territoire, tant du point de vue de la préservation du patrimoine local que de celui du développement touristique et économique (création d'emplois, amélioration de l'offre d'hébergement hôtelier). Monsieur le Président indique que les modifications ci-dessous ont été apportées par le projet de Modification n°3 au dossier de PLUi approuvé le 20 novembre 2014 et modifié le 27 septembre 2016 :

- Sur le Plan de Zonage, la zone Nh (Naturelle habitat), située sur la commune de PENNEDEPIE autour des bâtiments du Manoir d'Apreval, est passée en zone Nt (Naturelle touristique), à l'exception de la maison habitée de l'autre côté de la D62 qui est restée en Nh ; les zones agricoles et naturelles environnantes (A et N) n'ont pas été modifiées.

- Dans le Règlement, le nouveau secteur Nt a été ajoutée aux dispositions des zones naturelles : ce sous-secteur permet l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes en hébergement hôtelier et activités associées, sans que la constructibilité mesurée existante actuellement en zone Nh ne soit majorée ;
- Le Rapport de Présentation a été mis en cohérence avec les changements du Plan de Zonage et du Règlement.

Le dossier de projet de Modification n°3 a été notifié, en date du 12 décembre 2017, aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'à Madame le Maire de PENNEDEPIE comme le prévoit l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme :

- Le Comité Régional de la Conchyliculture Normandie/Mer Nord, la Chambre d'Agriculture du Calvados, et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Calvados-Orne, ont émis des avis favorables sans remarque, respectivement en date du 13 décembre 2017, du 15 janvier 2018 et du 14 février 2018.
- Le Conseil Départemental du Calvados a émis, en date du 27 décembre 2017, un avis favorable sans remarque en ce qui concerne la Modification Simplifiée n°3, mais assorti de réserves en ce qui concerne le parti pris d'aménagement, notamment au regard de l'augmentation de la fréquentation du site et de l'accès sur la RD 62. Ces réserves n'impliquent pas d'ajustement de la Modification n°3 mais devront être prises en compte par le porteur de projet dans le cadre de sa demande de Permis de Construire.
- Les autres Personnes Publiques Associées (PPA) n'ont pas émis d'avis suite à leur consultation, et leurs avis sont donc réputés favorables.

Par ailleurs, la Commission Départemental de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été saisie en date du 12 décembre 2017, conformément aux articles L151-13 et L153-16 du Code de l'urbanisme, afin qu'elle émette son avis, notamment en ce qui concerne la reconduite du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) du Manoir d'Apreval. La CDPENAF a émis un avis favorable en date du 12 janvier 2018 suite à sa commission du 9 janvier 2018.

### ***Bilan de la Mise à Disposition***

Le projet de Modification Simplifiée n°3 du PLUi a fait l'objet d'une Mise à Disposition durant un mois, du 15 janvier au 15 février 2018 inclus, selon les modalités fixées par délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2017. Les avis des PPA et de la CDPENAF ont été joints à cette Mise à Disposition, à l'exception de l'avis favorable sans remarque de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Calvados-Orne dont le courrier a été réceptionné le 15 février 2018. Cette Mise à Disposition n'a fait l'objet d'aucune remarque, observation, ni doléance de la part de la population à l'exception d'un courrier de M. José DE SA reçu en Mairie de HONFLEUR le 13 février 2018 : M. DE SA demande que l'adaptation sollicitée pour le Manoir d'Apreval soit étendue à sa propriété, située à HONFLEUR (Vasouy), afin qu'il puisse bénéficier des mêmes avantages. Ainsi, cette doléance ne concerne pas directement le projet de Modification Simplifiée n°3 du PLUi, dont l'objet porte uniquement sur le périmètre du Manoir d'Apreval ; dans le cadre de la procédure, il n'est pas envisageable de procéder à des modifications du PLUi au-delà de ce périmètre et de la commune de PENNEDEPIE. La demande de M. DE SA fera l'objet d'une étude ultérieure.

Ainsi, suite aux avis favorables sans remarque des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la CDPENAF, et au vu du bilan de la Mise à Disposition, le dossier de Modification Simplifiée n°3 du PLUi n'a pas lieu d'être modifié par rapport à sa version notifiée aux PPA le 12 décembre 2017 et portée à la connaissance du public. Il est par conséquent proposé au Conseil Communautaire d'approuver par la présente délibération la Modification n°3 du PLUi. **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 le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153.36 et suivants, L153-45 et suivants, et R153-20 et suivants,**

**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 délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi s'appliquant aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados) en date du 20 novembre 2014,

**VU** la délibération d'approbation de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi s'appliquant aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados) en date du 27 septembre 2016,

**VU** la délibération motivée de prescription de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi s'appliquant aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados) en date du 8 décembre 2016,

**VU** l'arrêté de prescription de la Modification Simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi s'appliquant aux communes de la CCPHB situées dans le département du Calvados) en date du 15 novembre 2017,

**VU** la notification du dossier de projet de la Modification Simplifiée n°3 aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'à Madame le Maire, en date du 12 décembre 2017, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme,

**VU** la saisine de la Commission Département de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en date du 12 décembre 2017, conformément aux articles L151-13 et L153-16 du Code de l'urbanisme,

**VU** les avis favorables des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la CDPENAF, qui n'appellent aucune modification du dossier de projet de Modification Simplifiée n°3,

**VU** la délibération de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville, en date du 13 décembre 2017, fixant les modalités de la Mise à Disposition,

**VU** le déroulement de la Mise à Disposition du 15 janvier au 15 février 2018, et son bilan, qui n'appelle aucune modification du dossier de projet de Modification Simplifiée n°3,

**VU** le dossier d'approbation de la Modification Simplifiée n°3, non modifié par rapport à sa version de projet notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) et présentée aux observations du public lors de la Mise à Disposition,

**VU** le rapport de Monsieur le Président,

**CONSIDERANT** que le dossier de Modification n°3 apporte toutes les justifications nécessaires quant à la nature des changements apportés au PLUi, relativement à l'intérêt général du projet et à la préservation des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du site et de ses environs,

**CONSIDERANT** que les avis favorables sans aucune remarque particulière du Comité Régional de la Conchyliculture Normandie/Mer Nord, de la Chambre d'Agriculture du Calvados, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Calvados-Orne, et de la Commission Départemental de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), n'appellent aucun ajustement du dossier de projet de Modification n°3 du PLUi,

**CONSIDERANT** que l'avis favorable du Conseil Départemental du Calvados, sans remarque en ce qui concerne la Modification Simplifiée n°3 mais assorti de réserves en ce qui concerne le parti pris d'aménagement, n'implique pas d'ajustement de la Modification n°3 du PLUi mais devra être pris en compte par le porteur de projet dans le cadre de sa demande de Permis de Construire,

**CONSIDERANT** que l'absence de réponse des autres Personnes Publiques Associées (PPA) consultées, vaut avis favorables de leur part, et n'appelle aucun ajustement du dossier de projet de Modification n°3 du PLUi,

**CONSIDERANT** au regard du bilan de la Mise à Disposition, qu'il n'y a pas lieu d'opérer des ajustements du dossier de projet de Modification n°3 du PLUi,

**CONSIDERANT** que le dossier de la Modification Simplifiée n°3 du PLUi, tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire dans sa version non modifiée suite aux avis des PPA et à la Mise à Disposition, est prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme,

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

**TIRE** le bilan de la Mise à Disposition, qui n'implique aucun ajustement du dossier de Modification n°3,

**DECIDE** d'approuver la Modification Simplifiée n°3 du PLUi telle qu'elle est annexée à la présente délibération.  
Cette décision est motivée par :

- L'intérêt général du projet de réhabilitation du Manoir d'Apreval pour l'ensemble du territoire, tant du point de vue de la préservation du patrimoine local que de celui du développement touristique et économique (création d'emplois, amélioration de l'offre d'hébergement hôtelier) ;
- La qualité et la mesure du projet qui envisage le changement de destination des constructions d'habitation existantes vers de l'hébergement hôtelier, dans le respect des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales du site, et sans majoration des possibilités actuelles de constructibilités mesurées ;
- Les avis favorables des Personnes Publiques Associées (PPA) qui valident globalement ce projet ;
- Le bilan de la Mise à Disposition qui révèle l'acceptation générale du projet par la population.

**PRECISE** que le dossier approuvé de la Modification n°3 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 (DDTm 14), 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 Commune du Pays de Honfleur-Beuzeville et en Mairie de PENNEDEPIE 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.

**PRECISE** que le dossier approuvé de la Modification n°3 est disponible à la consultation du public au siège de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville située 33 cours des Fossés – 14 600 HONFLEUR,

**RAPPELLE** que la présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Sous-Préfet et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité.

**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 : 21/02/2018  
La publication le : 21/02/2018

Accusé de réception en préfecture  
014-200066827-20180219-1902018-08-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2018  
Date de réception préfecture : 21/02/2018