DEPARTEMENT
DU
CALVADOS

ARRONDISSEMENT
DE
LISIEUX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

REÇU LE :
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 OLÉON-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 règlementaires 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.

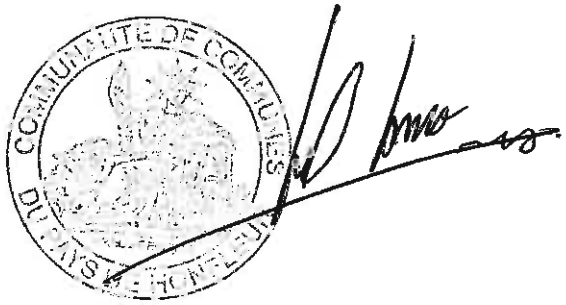
AUTORISE le Président ou le Vice Président concerné à signer toute pièce nécessaire à l'application de la présente délibération.

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

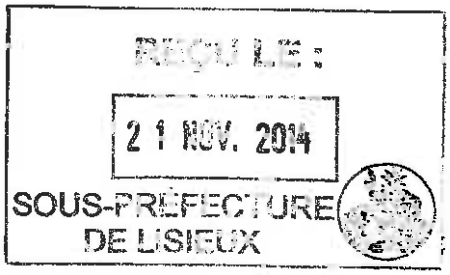
- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- aux présidents de la chambre de commerce et de l'industrie, de la chambre des métiers et de la chambre d'agriculture,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière de schéma de cohérence territoriale,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

Personne publique	Requête	Observations	Documents modifiés
Etat	**Perspective de développement :**		
	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)
	Compatibilité DTA :		
	Barneville : suppression des secteurs Nhc	Maintien des secteurs Nhc (décision de la commission "Urbanisme"	
	Cricqueboeuf : suppression secteur 1AUh (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
	Reclasser en Nr des parties naturelles de sites classés	Remarque prise en compte	Zonage, RP
	Loi ENE		
	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
	Ressources en eau et assainissement		
	AEP : problème d'adéquation entre besoins et ressources	Eléments complémentaires apportés	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
	Projet touristique : appuyer la justification sur les deux zones 2AU à St Gatien	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
	Politique de l'habitat :		
	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
	Risques : 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	
	RP : étayer et corriger les données sur l'eau potable (p.20, 349 et 382)	Remarque prise en compte	RP
	PADD : schémas trop généralistes	c'est un document d'orientation pas de zonage	
	OAP :		
	les compléter, problème aménagement voies en impasse à Gonneville, 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
	Zonage :		
	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
	Règlement :		

21 NOV. 2014

	Dispostions 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 propiétaire 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%)	
	Annexes :		
	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	**RP :**		
	Trames Verte et Bleue : mettre en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, faire une carto plus détaillée, revoir carte p.81 / OAP: suggestion de planter des haies en lisière 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 co-voiturage 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
	PADD :		
	absence de justification du développement touristique pour le projet 2AU à St Gatien	Eléments complémentaires apportés lors d'une prochaine modification	RP
	ie 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
	Règlement : suppression art.5	Modification effectuée	Règlement
	OAP habitat : un tableau récapitulatif global serait intéressant		
CG 14	Mettre à jour liste ER p.252-253 RP	Fait	RP2
	Modifier la desserte de l'OAP 1AUb* à Genneville	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	Fait	RP
	Evoquer accord avec le CG pour création d'accès de voirie sur réseau routier départemental ou aménagements liés	Fait - Cf. article 3	Règlement
	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	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
	PADD : 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
	Zonage : 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
	RP : étude entrée de ville incomplète RD 579 et 675 pour zone 1AUb à Gonneville, corriger annexe graphique n°6c	Modification de l'OAP de Gonneville 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	**RP :**		
	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
	PADD :		
	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	
	Zonage :		
	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 Genneville : règles trop strictes	Distillerie inexistante à Genneville	
	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
	Règlement :		
	revoir art.2: prendre en compte les sociétés ayant plusieurs sièges d'exploitation, autoriser le changement de destination pour les activités agro-toustistiques, permettre la reconstruction après sinistre	formulation Code de l'Urbanisme à maintenir, évolution de l'article A2	Règlement
	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
Comité Régional de Conchyliculture	Aucune observation		
CDNPS	pas d'observations		
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	

REÇU LE :
21 NOV. 2019
SOUS-PRÉFECTURE DE LISIEUX
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.

REÇU LE :
21 NOV. 2014
SOUS-PRÉFECTURE
DE LISIEUX

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.

Réserves:

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'enquêtes 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 1500m2». 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 prévoie 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 reclassée 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 mériterai un développement plus étoffé, 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 analysée) et que des observations (L5 et courrier 58) s'inquiète de leur compatibilité avec leur activité cidricole.
Remarque en inadéquation avec le présent document. Toutefois un développement plus étoffé 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 oeuvre (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 apparaitre une telle volonté. Au contraire, elle est règlementée et restreinte (article 11)
Je pense que le règlement devrait réellement faire apparaitre cette la 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 oeuvre 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 faîtage 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 Gonneville- 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 Genneville 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 2500m2, 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 coupure 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 m² 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. Classifer 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.

