

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOT DU NORD PAYS D'AUGE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL

N°24-011

SEANCE DU 23 MARS 2024

Présents : Yves DESHAYES, Président; Sylvain NAVIAUX, 1^{er} Vice-Président, Roland JOURNET, Jean-François MARIN, Philippe AUGIER, David POTTIER, François VANNIER, Allain GUESDON, Vice-Présidents; Marie-Laure MATHIEU, Alain LAROUSSERIE, *suppléant de Géry PICODOT*, Denis LELOUP; Didier BEAUJOUAN, *suppléant de Marie-Louise BESSON*, Nadia BLIN ; Alexandre BOUILLON, Denise DAVOUST, Armand GOHIER ; Patrice BRIERE, suppléant de Michel MARESCOT, Jacques MARIE; Gérard ROUSSELIN, *suppléant de Florence COTHIER*, Pierre CARREL, *suppléant de Jean DUTACQ* ; Christian LAROSE, *suppléant de Pierre AVOYNE*, Pierre BOUGARD ; Michel BAILLEUL, Michèle LEVILLAIN, Christian MINOT, Michel ROTROU ; Martine PATOUREL ; Joël COLSON, Alain GESBERT, délégués titulaires.

Absents excusés : Olivier HOMOLLE ; Sophie GAUGAIN ; Gérard POULAIN, Bruno VAY ; Hubert COURSEAUX ; Xavier MADELAINE ayant donné pouvoir à François VANNIER, Marie-France CHÂRON.

Absents : Gérard MARTIN, Patrick THIBOUT, David MULLER, Sylvie DE GAËTANO, Michel CHEVALLIER, Thierry GRANTURCO, François PEDRONO, Jean-François BERNARD, Christophe CLIQUET, Olivier PAZ, Martine HOUSSAYE.

Secrétaire de séance : Alexandre BOUILLON.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'HONFLEUR-BEUZEVILLE ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ARRÊT DU PROJET AVIS

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 23 novembre 2023 reçu le 6 décembre suivant, Monsieur Michel LAMARRE, Président de la Communauté de communes du PAYS D'HONFLEUR-BEUZEVILLE, nous a transmis pour avis, en application des dispositions des articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 8 novembre 2023.

La commission « SCOT-suivi des dossiers » s'est réunie le 14 février 2024 afin de procéder à l'examen de ce dossier.

En s'appuyant sur un diaporama de synthèse illustré, Monsieur Sylvain NAVIAUX, Vice-Président en charge de l'aménagement de l'espace, de l'urbanisme et de l'habitat, secondé de Monsieur Julien DUPRAT, responsable du service urbanisme, et de Monsieur Alexis BEROU, urbaniste du Cabinet CITADIA Conseil, a rappelé les grandes étapes de la procédure, quelques données de référence, les enjeux principaux du territoire et exposé plusieurs chiffres

Siège : 12 rue Robert Fossorier - 14800 DEAUVILLE

☎02.31.14.65.85 - 📠02.31.14.65.88 - e-mail : scot.npa@wanadoo.fr

clefs représentatifs du travail accompli : 4 ans d'élaboration, plus de 80 réunions en communes, plus de 40 réunions réunissant élus, institutionnels et techniciens (ateliers, commissions, etc..).

La Communauté de communes se déploie sur 2 Départements pour une superficie de 195 km² ; elle comprend 23 communes peuplées de 27 125 habitants. Elle occupe une position stratégique majeure par sa situation à l'extrémité de l'Axe Seine.

Les membres de la commission se sont attachés à comparer les grandes orientations du projet de PLUi avec celles du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT afin d'en évaluer la compatibilité. Ainsi :

- L'armature urbaine du PLUi, construite autour de deux pôles principaux (Honfleur et ses communes « satellites » et Beuzeville), un bi-pôle « relais » formé par Boulleville et Saint-Maclou et tout un maillage de bourgs ruraux et littoraux est en tous points identiques à celle prévue par le SCoT ;
- Les objectifs de production de logements (2900 sur 10 ans) – pour atteindre le seuil des 30 000 habitants - sont légèrement inférieurs à ceux prévus au Programme Local de l'Habitat et au DOO du SCoT (301 par an) ; la répartition des logements s'effectue à 80% sur les pôles identifiés contre 20% sur les bourgs et hameaux ruraux quand le DOO du SCoT prévoit 83% sur les pôles et 17% sur les communes dites « non pôles » ;
- Dans le DOO du SCoT, il est imposé que la moitié (50%) de l'effort constructif en logements sur les communes pôles et 38% de l'effort constructif des communes « rurales » s'effectue dans l'enveloppe urbaine : le PLUi fait mieux en prévoyant 70% de l'effort constructif de logements au sein de la « tâche urbaine » existante ;
- Le DOO du SCoT encourage la diversification des formes et des modes d'occupation d'habitat sans pour autant acter d'objectif chiffré. Le PLUi traduit cette orientation en déterminant un seuil de 16% de la production de logements en locatif aidé et 13% en accession aidée, à l'échelle du territoire ;
- Le DOO du SCoT impose une réduction de la consommation d'espace pour le résidentiel par 2 sur la décennie 2020-2030 sur le territoire de la CCPHB, soit un rythme maximal de consommation d'espace de 8 ha/an : le PLUi est plus ambitieux en la matière en fixant une limite de 60,9 hectares d'espaces consommés pour le développement résidentiel sur 10 ans (ce qui représente : - 62%) ;
- En matière d'optimisation foncière, le SCoT établit deux indicateurs de densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations de lotissement en extension : 21 logements/ha pour les pôles et 13 logements/ha pour les communes « non pôles ». Le PLUi reprend fidèlement à son compte ces deux indicateurs en fixant les mêmes densités brutes moyennes dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur les zones AU ainsi que les grandes « dents creuses » des zones U ;
- Les règlements écrit et graphique restituent la trame verte et bleue du DOO et ses mesures de protections environnementales : sont par exemple recensés et protégés par moins de 1500 kms de haies, 1800 mares ainsi que 2400 ha d'Espaces Boisés Classés ;
- Le PLUi respecte les modalités d'application de la Loi LITTORAL déterminées par le SCoT en reprenant au sein des pièces règlementaires l'armature en agglomérations et villages et secteurs densément urbanisés, mais aussi les coupures d'urbanisation, la limite des espaces proches du rivage ou encore les espaces remarquables, lesquels font l'objet d'un zonage spécifique (Nr) ;
- La spatialisation des zones de développement économique s'organise conformément aux pièces graphiques du DOO du SCoT. D'après celui-ci, l'enveloppe de consommation foncière maximale des espaces d'activités en extension à horizon 20 ans ne doit pas excéder 50 hectares. Cette consommation concerne uniquement les nouvelles urbanisations, et non les espaces de friches ou les espaces déjà aménagés ou partiellement urbanisés comme le Parc Honfleur Calvados. Dans le PLUi, une enveloppe de 40 hectares est allouée au développement économique, avec néanmoins un phasage de sorte que 10 hectares sont gelés et conservés en réserve foncière pendant 10 ans (zone 2AU à Beuzeville), permettant ainsi d'assurer une compatibilité avec la limite fixée par le SCoT.

De plus, trois volets importants du PLUi sont consacrés au développement des mobilités alternatives à la voiture particulière, au développement de la culture du risque pour évoluer vers un territoire davantage résilient (risques d'inondations par submersion, ruissellements ; retrait du trait de côte, ...) et à l'identité du territoire, fondée sur ses richesses patrimoniales et paysagères, dominée par des vallées bocagères, à l'interface de deux fleuves (Seine et Risle), avec des points de vue absolument emblématiques, en particulier sur le grand paysage de l'estuaire.

Les membres de la commission se sont montrés vraiment impressionnés par la qualité et le sérieux du travail produit ainsi que par la clarté des divers documents présentés ; une pièce a particulièrement retenu leur attention : les OAP

thématiques sur le paysage et le patrimoine bâti : richement illustrées, d'une rare exhaustivité et guidant avec pédagogie et pragmatisme le pétitionnaire dans ses projets de restauration, transformation, extension, isolation du patrimoine bâti ainsi que de traitement de ses abords (jardin, abris, clôtures, ...). 1500 éléments du patrimoine bâti sont identifiés et protégés par le PLUi et 244 sont repérés en zones A et N comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

S'agissant du nombre de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STeCAL), ils sont réduits à la portion congrue : au nombre d'une quarantaine, l'immense majorité d'entre eux est dédiée à l'évolution/extension de bâtiments ou installations isolés à vocation artisanale, touristique ou industrielle. Seuls deux STeCAL (sur les communes de Barneville-la-Bertran et Manneville-la-Raoult) permettent l'implantation d'une habitation nouvelle chacun, ce qui est de l'ordre de l'anecdotique.

Les interrogations et remarques de la commission se sont concentrées sur :

- La méthodologie d'analyse de la consommation d'espace : la méthode suit la logique suivante : le Cabinet d'études a utilisé la base de données « MAJICS » (fichiers fonciers des services du cadastre) pour le résidentiel et a effectué un travail de comparaison des orthophotographies afin d'évaluer le foncier consommé par le développement économique, les équipements, les infrastructures, ... ;
- La prise en compte du risque d'inondation par ruissellements et, plus particulièrement, dans les vallées de la Morelle, de l'Orange et de la Claire : plusieurs épisodes pluvieux hivernaux ont provoqué ces dernières années des inondations, en particulier à la Rivière Saint-Sauveur : les lignes de ruissèlements et les zones sujettes aux inondations sont reportés sur le règlement graphique avec un règlement associé ;
- La capacité de la ressource en eau potable pour subvenir aux besoins de développement, résidentiel, économique et touristique : le cabinet indique qu'il n'a pas recueilli l'ensemble des données mais que celles-ci figureront dans le dossier d'approbation ;
- La délimitation et l'impact des zones AU sur les zones humides : c'est une stratégie d'évitement qui a été privilégiée, les zones AU retenues n'impactant pas (ou très peu) de zones identifiées comme potentiellement humides ; dans ces conditions, il n'y a pas eu besoin d'effectuer de travail de recherche de zones de compensation ;
- La prise en compte de l'itinéraire de la Vélo-maritime du Département ;
- La préservation de la ligne Honfleur – Glos-sur-Risle en vue de son éventuelle réouverture au transport de voyageurs : une zone UE (« équipements publics) est délimitée au niveau de l'ancienne gare ;
- La préservation des points de vue sur l'estuaire de la Seine et les coupures d'urbanisation paysagères, en particulier sur les communes de Conteville et Berville-sur-Mer ;
- La délimitation des zones U associées au « Village » d'Equainville : le terrain de la scierie située rue Coutey et bordant la Morelle relève du diffus et devrait être requalifié en STeCAL artisanal ;
- La reconnaissance de la dynamiterie d'Ablon en tant que « friche loi LITTORAL » : celle-ci ne fait en effet pas partie de la liste du Décret n°2023-1311 du 27 décembre 2023 pris en application de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. A noter toutefois que cette liste présente surtout l'intérêt d'y autoriser des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique, ce qui ne semble pas être, à court terme, le projet du propriétaire.
- L'identification au règlement graphique des aires d'accueil et de grand passage des gens du voyage : l'aire d'accueil établie à la Fosseirie bénéficie d'un zonage *ad hoc* (zone UEb) ; celle de grand passage de Gonnevill-sur-Honfleur est classée en zone Agricole, étant rappelé que, au sein des zones A, sont autorisées les constructions et installations d'intérêt collectif et/ou nécessaires à des équipements publics. Les aires de grand passage ne sont pas décomptées en matière de consommation d'espace ou d'artificialisation.

Compte tenu de ces éléments, la commission « SCOT-suivi des dossiers » propose l'avis suivant :

« Le Comité Syndical,

SOULIGNE la qualité et l'exhaustivité du travail accompli, en particulier la clarté des pièces graphiques et le très riche travail effectué en matière de protection et de valorisation du patrimoine naturel et bâti,

FELICITE la méthodologie conduite qui a abouti à une parfaite compatibilité entre les dispositions du PLUi et celles du DOO du SCoT,

DEMANDE de prendre en compte l'itinéraire de la Vélo-maritime du Département, notamment en prévoyant les emplacements réservés nécessaires, en concertation avec les Directions des Routes des deux Départements,

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays d'Honfleur-Beuzeville **sous réserve de :**

- Compléter les Annexes Sanitaires avec un plan du réseau de distribution d'eau potable et de défense extérieure contre l'incendie et des accords écrits de chacun des organismes gestionnaires compétents (communes et syndicats d'eau) sur leur capacité à subvenir aux besoins en eau potable des futurs développements de l'urbanisation,
- Requalifier la zone UI de la scierie d'Equainville, en bordure de la Morelle, en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STeCAL) Na, en tant que secteur diffus au sens de la loi LITTORAL,
- Préserver et sanctuariser les coupures d'urbanisation ainsi que les points de vue emblématiques sur l'estuaire de la Seine sur les communes de CONTEVILLE et de BERVILLE-SUR-MER en :
 - o Reclassant en zone Naturelle le secteur compris entre la RD 312, la rue du bac et le canal à Berville-sur-Mer,
 - o Reclassant en zone Naturelle le secteur situé entre le Sud de la rue de la Pannerie et l'Est de la Rue de la Côte Cousin en tant que respiration paysagère avec le Hameau du Marollet, par ailleurs identifiée par la cartographie des enjeux paysagers du DOO du SCoT,
 - o Reclassant en zone Agricole l'entièreté de la parcelle cadastrée section AD n°411 située au 99, rue Halley à CONTEVILLE, de sorte de préserver la vue sur le grand paysage et l'estuaire depuis le bourg de la commune.

REDIT son engagement à réétudier, dans le cadre de la prochaine modification (ou révision) du SCoT, les modalités d'application de la Loi LITTORAL, en ce qui concerne plus spécifiquement la qualification en « secteurs densément urbanisés » (SDU) des espaces bâtis de plateau (Honnville) et de la Vallée d'Ingrès à LA RIVIÈRE-SAINT-SAUVEUR.

Il vous est demandé de bien vouloir en délibérer.

Le Comité Syndical,
VU les articles L.153-16 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme,
VU la délibération prise par le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays d'Honfleur-Beuzeville en date du 8 novembre 2023,
VU le dossier arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

ENTENDU l'exposé du rapporteur, Monsieur François VANNIER, Vice-Président, en charge du suivi de ce dossier,

Sur proposition de sa commission « SCoT-suivi des dossiers » réunie le 14 février 2024 et de sa commission plénière réunie ce jour,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés, Monsieur Sylvain NAVIAUX, Monsieur Michel BAILLEUL, Madame Michèle LEVILLAIN, Monsieur Christian MINOT, Monsieur Michel ROTROU, Monsieur Allain GUESDON, Monsieur Joël COLSON, Monsieur Alain GESBERT ne prenant pas part au vote :

SOULIGNE la qualité et l'exhaustivité du travail accompli, en particulier la clarté des pièces graphiques et le très riche travail effectué en matière de protection et de valorisation du patrimoine naturel et bâti,

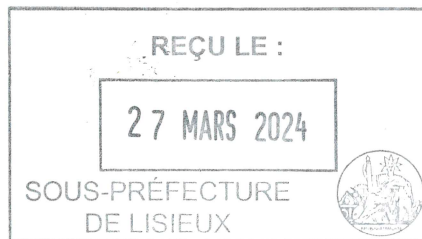
FELICITE la méthodologie conduite qui a abouti à une parfaite compatibilité entre les dispositions du PLUi et celles du DOO du SCoT,

DEMANDE de prendre en compte l'itinéraire de la Vélo-maritime du Département, notamment en prévoyant les emplacements réservés nécessaires, en concertation avec les Directions des Routes des deux Départements,

ÉMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays d'Honfleur-Beuzeville **sous réserve de :**

- Compléter les Annexes Sanitaires avec un plan du réseau de distribution d'eau potable et de défense extérieure contre l'incendie et des accords écrits de chacun des organismes gestionnaires compétents (communes et syndicats d'eau) sur leur capacité à subvenir aux besoins en eau potable des futurs développements de l'urbanisation,
- Requalifier la zone UI de la scierie d'Equainville, en bordure de la Morelle, en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STeCAL) Na, en tant que secteur diffus au sens de la loi LITTORAL,
- Préserver et sanctuariser les coupures d'urbanisation ainsi que les points de vue emblématiques sur l'estuaire de la Seine sur les communes de CONTEVILLE et de BERVILLE-SUR-MER en :
 - o Reclassant en zone Naturelle le secteur compris entre la RD 312, la rue du bac et le canal à Berville-sur-Mer,
 - o Reclassant en zone Naturelle le secteur situé entre le Sud de la rue de la Pannerie et l'Est de la Rue de la Côte Cousin en tant que respiration paysagère avec le Hameau du Marollet, par ailleurs identifiée par la cartographie des enjeux paysagers du DOO du SCoT,
 - o Reclassant en zone Agricole l'entièreté de la parcelle cadastrée section AD n°411 située au 99, rue Halley à CONTEVILLE, de sorte de préserver la vue sur le grand paysage et l'estuaire depuis le bourg de la commune.

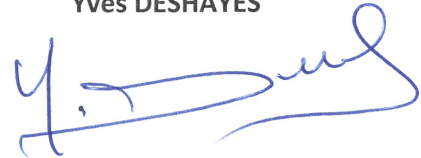
REDIT son engagement à réétudier, dans le cadre de la prochaine modification (ou révision) du SCoT, les modalités d'application de la Loi LITTORAL, en ce qui concerne plus spécifiquement la qualification en « secteurs densément urbanisés » (SDU) des espaces bâtis de plateau (Honnville) et de la Vallée d'Ingrès à LA RIVIÈRE-SAINT-SAUVEUR.



POUR EXTRAIT CONFORME



Yves DESHAYES



Le Président :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération qui sera affichée au siège du Syndicat Mixte
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du Président du Syndicat Mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. L'absence de réponse vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, fait naître un nouveau délai de deux mois au cours duquel peut être saisi le Tribunal Administratif.