

Département du Calvados

Commune de **SAINTE-HONORINE-DU-FAY**

PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2024,

Le Maire



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

Préambule

L'article L153-8 du code de l'urbanisme, octroie aux communes dont la compétence n'a pas été transférée à un EPCI, la faculté d'élaborer leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). La commune de STEIN-BOURG a, par délibération du 17 décembre 2020, engagé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur son territoire.

Le public a deux temps pour s'exprimer :

1. une première phase est réalisée durant l'élaboration du projet de PLU (rapport de présentation, PADD, règlement, annexes...) et fait l'objet d'un bilan qui doit être tiré par le Conseil Municipal en même temps ou avant l'arrêt du projet de PLU ; c'est le temps de la concertation défini à l'article L103-2 du code de l'urbanisme ;
2. une seconde phase s'effectue après l'arrêt du projet de PLU et le bilan de la concertation de la phase d'élaboration du PLU. Cette seconde phase consiste d'une part en la mise à disposition du public du projet de PLU arrêté et des avis émis par les Personnes Publiques Associées sur celui-ci et d'autre part en une enquête publique d'un mois conduite par un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif et réalisée à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées.

L'action publique repose de plus en plus sur l'information et la mise en place d'un dialogue constructif avec les populations concernées.

L'article L153-11 du code de l'urbanisme précise que dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune, "l'autorité compétente [...] prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation". Celle-ci doit, conformément à l'article L103-3 du code de l'urbanisme associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées.

Cette délibération précise les modalités de concertation prévues par la commune :

- Les études seront tenues à la disposition du public, à la mairie, pendant toute la durée de l'élaboration jusqu'à l'arrêt du projet de PLU. Le dossier sera constitué et complété au fur et à mesure de l'avancement des études;
- Le public pourra en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture, et faire connaître ses observations en les consignant dans un registre ouvert à cet effet ;
- Une réunion publique sera organisée pour présenter le projet de révision.

Tout au long de son élaboration, le PLU a fait l'objet d'une concertation avec la population ; celle-ci fait l'objet du bilan présenté ci-après.

Les outils de la concertation

• INFORMATION DE LA POPULATION

- La délibération prescrivant le PLU a été affichée, à l'extérieur de la mairie, pendant une durée d'un mois.
- Un avis mentionnant la décision communale de prescrire la révision du PLU a été inséré dans le journal local Ouest France, le 22 janvier 2021.
- La rubrique PLU du site internet de la commune a été mise à jour au fur et à mesure des étapes de l'élaboration du dossier de PLU. Le dossier prêt à être arrêté est disponible depuis le 24 mai 2024.
- La commune a réalisé pour signaler l'organisation de la réunion publique : un affichage sur les espaces dédiés – un avis sur le site internet de la commune et sur l'application Panneaupocket.
- La commune a publié des articles d'informations sur le Plan Local d'Urbanisme dans les journaux municipaux de décembre 2022 et 2023.

• MISE À DISPOSITION DES PIÈCES DU PLU

- Les pièces du PLU ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de leur validation par la commission d'urbanisme :
 - ✓ le diagnostic et le PADD à partir de janvier 2023,
 - ✓ les pièces réglementaires à partir de janvier 2024. Entre janvier et septembre 2024, plusieurs versions de travail ont été mises à disposition.

• RÉUNION PUBLIQUE

- Une réunion publique s'est tenue le 10 juin 2024 et a permis :
 - ✓ De rappeler le contexte d'élaboration et le cadre réglementaire du PLU ;
 - ✓ De présenter le projet politique de la commune ;
 - ✓ D'expliquer les principes de la traduction réglementaire – le zonage, le règlement, les orientations d'aménagement - pour permettre aux habitants de consulter les documents en mairie ;
 - ✓ De répondre aux questions d'ordre général.
- La réunion a concerné environ 45 personnes, et a fait l'objet d'un compte-rendu.

- **CONCERTATION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

- Le 19 janvier 2021, un courrier a été envoyé aux Personnes Publiques Associées, les informant de l'élaboration du PLU de SAINTE-HONORINE-DU-FAY.
- Une réunion a eu lieu avec ces personnes publiques le 27 janvier 2023, et elles leur ont permis, ainsi qu'aux services de l'Etat de formuler des remarques sur le projet avant la traduction règlementaire.
- Une réunion des personnes publiques associées s'est tenue le 26 janvier 2024 et a permis aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées de formuler des remarques sur le projet avant l'arrêt.
- Ces réunions ont fait l'objet d'un compte rendu.

- **REGISTRE**

Le registre de concertation est disponible à la mairie depuis le 17 décembre 2020. Les remarques sont presque exclusivement des demandes de constructibilité. Une demande d'étoilage pour permettre le changement de destination d'un bâtiment a été réalisée.

La prise en compte des remarques a été réalisée au fil des études PLU afin de réajuster le document lorsque cela était possible.

Le public a pu également envoyer ses remarques par courrier postal ou par mail à la mairie de SAINTE-HONORINE-DU-FAY : ces courriers ou courriels adressés par la population ont été annexés au registre de la concertation.

Les observations du public sont consignées dans les tableaux suivants.

- **AUTRES MOYENS OFFERTS AU PUBLIC POUR FORMULER SES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS**

- Des envois d'information à toute personne en ayant fait la demande au cours de la procédure d'élaboration ont été effectués.
- D'autre part, des rendez-vous à la mairie sont organisés sur demande de la population pour échanger et expliquer les choix retenus, le futur zonage etc.

- **REUNIONS DE TRAVAIL AVEC LE CONSEIL MUNICIPAL/ COMMISSION**

- **13** réunions de travail ont eu lieu dans la phase d'études du PLU avec le Conseil Municipal
- 4 réunions techniques avec les partenaires et porteurs de projet.

- **DEBATS SUR LE PADD**

- Le PADD a fait l'objet d'un débat lors du conseil municipal du 14 mars 2024.

Nature et analyse des remarques exprimées

Nature des remarques	Réponses apportées
Réunion publique du 10 juin 2024	
Une question est posée pour expliquer l'identité des Personnes Publiques Associées :	<p>Les personnes publiques associées sont : l'Etat et ses différents services (DDTM, ARS, UDAP...), la Région, le Département, les trois Chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture), le syndicat mixte compétent en matière de SCoT, l'autorité compétente en matière de transports urbains. A leurs demandes, peuvent être consultées les EPCI voisins, les maires des communes voisines...</p> <p>Ces personnes publiques ont un statut particulier dans le déroulement de la procédure :</p> <ul style="list-style-type: none"> • elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant la révision du PLU ; • elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure ; • le projet de PLU arrêté leur est transmis pour avis ; • leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier de PLU soumis à enquête publique. <p>L'association est l'occasion pour ces personnes publiques d'expliquer et d'exprimer leurs attentes et leurs objectifs stratégiques tels qu'ils résultent de l'exercice de leurs propres compétences, mais aussi de rappeler et de préciser les principes de fond de la loi sur la base de problématiques et des enjeux à venir qu'ils auront identifiés.</p>
Un habitant interroge sur le stade de la procédure :	<p>Le projet de PLU, tel qu'il a été présenté ce soir, est disponible en mairie et sur le site internet de la commune. La commune a choisi de prolonger la concertation durant tout l'été pour que les habitants puissent prendre connaissance du projet et poser leurs éventuelles questions et/ou observations. La phase administrative démarrera donc au mois de septembre avec la clôture de la concertation et l'arrêt du projet (délibération du Conseil Municipal). Commencera ensuite la phase de recueil d'avis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la consultation des personnes publiques ayant vocation à être associées à l'élaboration du PLU ; elles ont trois mois pour exprimer leur avis ; • l'enquête publique, qui dure au moins un mois, pour recueillir les observations de toute personne intéressée.
Une discussion est engagée sur les impacts liés au développement résidentiel au Sud du bourg, notamment en termes de flux routiers supplémentaires.	<p>Monsieur MAUGER explique tout d'abord que les accès au futur quartier feront l'objet d'une concertation préalable auprès de l'Agence Routière Départementale. Les premières discussions avec le Conseil Départemental montrent que les futurs accès ne montrent pas de problématiques particulières.</p> <p>Monsieur MAUGER explique que le traitement paysager du futur quartier et l'aménagement des futurs accès participeront à l'apaisement de la circulation le long du réseau routier départemental.</p> <p>Pour ce qui est de la circulation en cœur de bourg, les aménagements routiers et la réglementation routière (zone 30) sur la rue principale impliquent une surintensité relative du trafic aux heures de pointe. L'idée d'un sens unique avait été étudiée pour la rue principale du bourg, mais abandonnée pour ne pas pénaliser la dynamique commerciale du centre-ville.</p>
Un habitant demande qui doit entretenir les espaces non utilisés par les agriculteurs le long des habitations :	<p>Monsieur MAUGER indique que les agriculteurs ont désormais l'obligation de respecter des distances minimales entre leurs zones d'épandage et les zones d'habitation. Cette distance à respecter peut être comprise entre 3 et 20 mètres selon le type de cultures et le type de produits. Ces zones de non traitement concilient protection des riverains et les activités agricoles. Ces espaces tampons doivent néanmoins être entretenus par l'agriculteur.</p>

Nature et analyse des remarques exprimées

Nature des remarques	Réponses apportées
Réunion publique du 10 juin 2024 (suite)	
Un habitant indique posséder une grange en zone UB : est-il possible de la rénover ?	Madame CHAUVIN indique que la zone urbaine d'une manière générale permet : la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que le changement de destination. Elle attire l'attention sur les granges ou autres anciens bâtiments agricoles qui seraient situés en zone A et N du projet de PLU : le règlement écrit autorise leur réfection. Pour un changement de destination, il faut que le bâtiment soit préalablement identifié au sein du règlement graphique (étoilage). Si un projet de mutations de bâtiments agricoles existe sur le territoire communal, les propriétaires concernés peuvent se manifester pour que la commission d'urbanisme étudie ce potentiel mutable. Le bâtiment en question doit posséder un intérêt patrimonial et/ou architectural.
Monsieur LEREVEREND – conseiller municipal – souhaite préciser que d'autres possibilités de zones à urbaniser auraient pu être mises en place comme celles existantes dans le PLU en vigueur.	Monsieur MAUGER indique que les zones à urbaniser du PLU en vigueur étaient localisées de part et d'autre du chemin de l'Ormelée. Ce chemin, véritable couloir de déplacements doux pour les habitants, doit être préservé et rester apaisé. Madame CHAUVIN souligne que l'un des objectifs de la révision du PLU était la relocalisation des secteurs de développement communal : le maintien de ces secteurs AU n'était donc pas envisageable. Elle rappelle que c'est un choix politique (PADD) débattu au sein du Conseil Municipal.

Nature et analyse des remarques exprimées

Date	Type	Parcelle	Objet	Observations	Prise en compte dans le PLU
22/01/2021	Registre	ZH0081	Demande que la parcelle ZH0081 soit intégrée en zone constructible	Mitage de l'espace agricole et naturel proscrit : seules les annexes et extension à usage d'habitation sont autorisés dans la zone N	Maintien en zone N
5/10/2021	Registre	ZK41 et ZK57	Demande que les parcelles ZK41 et 57 soient intégrées en zone constructible	Echange de courriels les 12 et 14 avril 2022 Mitage de l'espace agricole et naturel proscrit : seules les annexes et extension à usage d'habitation sont autorisés dans la zone N	Maintien en zone A Secteur concerné par le périmètre de protection du captage AEP
2/03/2024	Courriels	ZA16 ZA41	Demande s'il est possible d'implanter un garage, atelier, abris de jardins sur sa propriété.	Il sera possible d'implanter des annexes sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'emprise, de densité et d'implantation exposées dans le règlement écrit.	Annexes et extensions des constructions d'habitations existantes autorisées en zone A et N du PLU
12/03/2022 22/04/2023	Courriels	ZC99	Demande que la parcelle ZC99 soit intégrée en zone constructible	Appartient à l'enveloppe urbaine du hameau de Bretteville Production d'une étude zone humide écartant l'existence de ZH sur la parcelle	Intégration en zone UB Etude ZH annexée au dossier de PLU (pièce F4)
30/04/2024	Courrier	ZK239	Demande que la parcelle Zk239 soit intégrée en zone constructible	Parcelle ne figurant pas sur le dernier millésime du cadastre Il est demandé au pétitionnaire de fournir un plan d'implantation précis de ce futur garage pour étudier cette demande.	Demande non prise en compte à ce stade – dans l'attente d'éléments complémentaires à fournir durant l'enquête publique.
18/07/2024	Courriel	AE7	Maintien de la parcelle AE7 en zone constructible	Parcelle située au sein de l'aire urbaine du bourg de Sainte-Honorine du Fay	Maintien en zone urbaine (secteur UB)

Nature et analyse des remarques exprimées

Date	Type	Parcelle	Objet	Observations	Prise en compte dans le PLU
2/09/2024	Courriel	ZC100	Demande le classement de cette parcelle dans le PLU en projet	Parcelle bâtie au sein du hameau de Bretteville, intégrée au sein de la zone Aa du PLU actuel. Rectification de l'erreur matérielle	Intégration de la parcelle en zone UB du PLU
3/09/2024	Registre	ZC112	Demande la possibilité de transformer un bâtiment en logement	Bâtiment ne présentant pas d'intérêt architectural / patrimonial Absence d'activité agricole	Pas d'étoilage pour les hangars agricoles sans intérêt architectural et/ou patrimonial
1/10/2024	Courriel	AD162	Demande la possibilité de réaliser un double garage au Nord de la parcelle AD163, sur la parcelle AD162 (espace agricole)	Demande impliquant une consommation d'espace agricole	Le jardin d'agrément a été intégralement intégré au sein de la zone UB, laissant des emprises constructibles non négligeables ne nécessitant pas la consommation d'espaces agricoles supplémentaires.

- **CONCLUSION**

Une concertation s'est donc tenue de manière continue durant toute l'élaboration du PLU.

La commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY a tenu à associer l'ensemble de la population, notamment par la tenue d'un registre, l'organisation d'une réunion publique ou encore par la publication. Durant la procédure, la commune a réceptionné courriers et mails relatifs à la révision du PLU.

Les modalités initialement prévues par le Conseil Municipal ont été respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière, d'informer, de débattre ou de communiquer.

Globalement, il ressort une participation de l'ensemble de la population, plus particulièrement au cours de la réunion publique qui a été organisée. La mise à disposition des différents documents (documents de travail format papier ou téléchargeables par internet) a été aussi utile puisqu'elle a suscité des retours (lettres, prises de rendez-vous, observations orales auprès des services ou des membres de l'équipe municipale)...).

Les suggestions soulevées lors de la concertation ont permis d'enrichir le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté.

