

SIVOM de FALAISE SUD
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Modification n°2

ANNEXES
Avis des Personnes Publiques Associées

2017/1867

Calvados



LE DÉPARTEMENT

CAEN, le **1.- SEP. 2017**

Affaire suivie par Antoine GUERIN
Chef de mission planification territoriale
☎ : 02.31.57.16.95
e-mail : antoine.guerin@calvados.fr

Monsieur Louis GARCIA
Président du SIVOM de Falaise Sud
Mairie de La Hoguette

14700 LA HOGUETTE

Objet : Modification n° 2 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 n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de votre syndicat.

L'un des objectifs de cette procédure porte sur l'adaptation de l'échéancier des zones d'urbanisation future inscrites au règlement du document d'urbanisme.

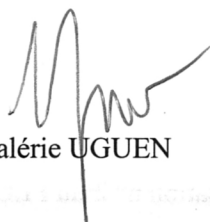
Parmi ces sites de développement dédiés à l'habitat, une zone d'urbanisation AU, initialement programmée pour être aménagée à long terme, située au hameau Saint-Clair de la commune de La Hoguette, est désormais classée en zone de développement à court terme 1AU. La proposition d'aménagement, dessinée sur le schéma de la page 27 de la notice de présentation, projette la réalisation d'une voie structurante au cœur de la zone dont une des extrémités débouche à l'est sur le chemin de Vaux. Il convient de noter que ce chemin rural est raccordé au sud sur la RD 658. Cependant, ce débouché n'est pas aménagé. Par conséquent, le Département est opposé à la possibilité de diriger la circulation vers la RD 658. Le flux devra être orienté vers la voie communale dite rue de plany à l'extrémité nord du chemin de Vaux.

Par ailleurs, une adaptation similaire du règlement du PLUI est proposée à Villy-lez-Falaise. Une zone d'urbanisation AU est reclassée en zone 1AU afin qu'elle puisse être urbanisée à court terme. Un accès groupé pour l'ensemble de la zone est proposé depuis la RD 69 par le schéma de principes d'aménagement affiché en page 25 de la notice de présentation. Cette disposition est conforme aux prescriptions usuelles du Département. Au demeurant, la création de ce nouveau débouché nécessitera l'obtention préalable d'une permission de voirie auprès des services du Département.

En conclusion, le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de modification n° 2 du PLUI du SIVOM de Falaise Sud assorti d'une réserve quant à l'interdiction de diriger le flux de circulation du chemin de Vaux vers la RD 658.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour Monsieur le Président du Conseil
départemental,
et par délégation,
Le directeur domanialités et planification territoriale



Valérie UGUEN

Copie : chrono, MPT, ARD de Falaise
Madame Clara DEWAELE-CANOUEL et Monsieur Claude LETEURTRE, Conseillers départementaux de Falaise

**SIVOM DE FALAISE-SUD
Monsieur Louis GARCIA
Président
Mairie de La Hoguette
Le bourg
14700 LA HOGUETTE**

N/Réf. :

BC/CC 2017

Objet :

Avis modification PLUi Falaise-Sud

DATP

Mel : ccheriaux@caen.cci.fr

Caen,

Le 15 septembre 2017

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du SIVOM des communes rurales du Canton de Falaise-Sud.

Le SIVOM des communes du canton de Falaise-Sud comptait 10 303 habitants au 1er janvier 2014.

La CCI Caen Normandie partage la modification du PLUi qui porte sur :

- La modification de la réglementation sur les toitures ; la modification de l'article A7 ; la mise en application de la loi Macron ; l'identification de bâtiments pouvant admettre un changement de destination ; la suppression d'un emplacement réservé sur Damblainville ; la redéfinition de l'échéance des zones à urbaniser

En conséquence, la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie émet un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du SIVOM de Falaise-Sud.

Je vous rappelle qu'en vertu de l'article R 123-19, le présent avis doit être annexé au dossier soumis à la consultation lors de l'enquête publique.

Je vous saurais gré de me transmettre le dossier définitif (en version numérique de préférence) après approbation par le conseil municipal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,
Michel COLLIN





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

Nos réf : DU-rép-2017-ND/21

Pôle territoires

Service aménagement

Secrétariat : 02 31 70 25 20

amenagement@calvados.chambagri.fr

Dossier suivi par Nicolas Dariès

Monsieur le Président
SIVOM DE FALAISE SUD
Mairie de La Hoguette
14700 LA HOGUETTE

Objet : Modification du PLU du SIVOM de Falaise Sud

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

Hérouville-Saint-Clair, le 15 Septembre 2017

Monsieur le Président,

Par un courrier en date du 18 Août 2017, reçu le 21 Août, vous nous avez fait parvenir le projet de modification du PLU du SIVOM de Falaise Sud. Nous vous remercions pour cette transmission et en application de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, nous vous adressons notre avis.

Le but de cette procédure est notamment de modifier la réglementation sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone A, ainsi que de modifier les échéances des zones à urbaniser. Pour les zones A et N, elle vise à encadrer la réalisation des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation, et à identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

La modification de l'article A7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives va dans le sens d'une meilleure utilisation de l'espace disponible pour l'activité agricole.

La redéfinition de l'échéance des zones à urbaniser se traduit par des interversions entre zones AU et 1AU. À Villy Lez Falaise, cela n'induit pas d'impact significatif sur l'activité agricole. À La Hoguette, nous comprenons la logique de l'ouverture à l'urbanisation de la zone du hameau de St Clair avant celle du bourg, même si nous aurions préféré le phasage contraire.

Votre projet modifie le règlement des zones A et N suivant des orientations qui nous paraissent équilibrées vis-à-vis de la préservation de l'activité agricole.

Nous notons cependant que, dans le cadre des Cahiers du CAUE sur « la prise en compte des annexes et extensions en zones A et



N des PLU existants », nous n'avions pas opéré de distinction entre les annexes pour animaux et les annexes simples, et préconisé un périmètre d'implantation moyen de 40 m vis-à-vis de l'habitation existante. Dans votre projet, cette distance n'apparaît pas pour les abris pour animaux et nous vous demandons de l'introduire.

Les volets de densité sont par ailleurs cohérents avec nos principes. Nous avons toutefois relevé une contradiction sur la surface de plancher totale des extensions figurant dans l'article 2 (valeur de 250 m²) et dans l'article 9 (valeur de 130 m²). Nous préconisons avec le CAUE une valeur maximale de 130 m².

Nous attirons votre attention sur les bâtiments qui ont été identifiés comme pouvant changer de destination à proximité de sites agricoles en activité et engendrant des périmètres de réciprocité, ce qui pourrait être le cas du bâtiment situé le long de la RD 248 sur la parcelle B404 à Damblainville. Nous vous demandons de bien vouloir retirer leur identification, sauf s'ils sont directement liés à un projet agricole. En effet, dans un tel contexte les risques de conflits de voisinage, par l'introduction de tiers et de non-respect des périmètres de réciprocité, nous semblent importants.

En considération de ces éléments, nous émettons un **avis favorable** sur votre projet, **sous réserve de la prise en compte de nos remarques.**

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

Le Président
Michel LEGRAND



PRÉFÈTE DE LA RÉGION NORMANDIE

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
DE NORMANDIE

Caen, le 10 octobre 2017

UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE DU CALVADOS

L'architecte des bâtiments de France

—
Affaire suivie par
Jérôme Beaunay, architecte des bâtiments de France
Catherine Montagne, gestion administrative
Tél : 02.31.15.61.00
Courriel : sdap.calvados@culture.gouv.fr
—

à

Monsieur le Président
SIVOM de Falaise Sud
mairie de La Hoguette
14700 LA HOGUETTE

Objet : LA HOGUETTE – prescription de modification du PLU

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 18 août 2017, vous m'informez de votre décision de prescrire la modification n°2 du PLU de La Hoguette.

Le rapport de présentation de cette modification annonce la suppression d'une disposition se rapportant aux pentes de toit, notamment « ~~Les toitures seront composées de deux versants à pente symétrique~~ » afin de pouvoir diversifier les formes d'architecture.

La modification plutôt que la suppression cette disposition ne semble indispensable, à savoir : « *dans le cas d'une toiture à deux pentes, les deux versants seront symétriques* ».

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

L'architecte des bâtiments de France
adjoit au chef de l'unité départementale



Jérôme BEAUNAY

Copie à :
DDTM _ SUDR



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER

Caen, le **28 NOV. 2017**

Service urbanisme, déplacements, risques

Affaire suivie par : Renaud MARTEL
Email : renaud.martel@calvados.gouv.fr
Tél. : 02 31 43 16 88

Monsieur le Président
SIVOM de Falaise Sud
Mairie de la Hoguette
14 700 LA HOGUETTE

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 18 août 2017, vous avez sollicité l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le règlement du PLU de SIVOM Falaise Sud.

L'avis de la commission sur ce dossier est nécessaire, car le règlement prévoit des dispositions permettant les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et naturelles, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article L151-12 du Code de l'urbanisme).

Pour faire suite à cette demande, vous trouverez ci-joint l'avis exprimé par la CDPENAF lors de la commission du 7 novembre 2017.

Je vous rappelle que cet avis doit 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 7 novembre 2017

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Modification du PLU de SIVOM Falaise Sud – avis sur les dispositions du règlement permettant les extensions et annexes de bâtiments d’habitation existants dans les zones agricoles et naturelles, en dehors des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées (STECAL), dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère (article L151-12 du code de l’urbanisme).

Considérant :

- que le critère d’emprise au sol est incohérent pour les bâtiments dont la surface de plancher inférieure à 100 m²,
- l’absence du critère de densité,
- que les justifications apportées sont minimales et non territorialisées,
- qu’ainsi l’emprise au sol des extensions ou annexes ne définit pas, dans tous les cas de figure, un plafond maximal en m², ce qui ne garantit pas le caractère mesuré des extensions et annexes,

la CDPENAF émet un **avis défavorable** sur les dispositions du règlement du PLU permettant les extensions et annexes des bâtiments d’habitation existants.

Pour le président de la CDPENAF


Le directeur adjoint

Yves Simon