



# Rapport de Présentation

Livret 2 : Justification des choix

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

Version pour approbation décembre 2024

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLUi en date du 11/12/2024*

# SOMMAIRE

|                                                                                                                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>INTRODUCTION.....</b>                                                                                                                                    | <b>3</b>   |
| LE CONTENU DE LA PARTIE JUSTIFICATION DES CHOIX.....                                                                                                        | 4          |
| LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES A L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME : .....                                                                          | 5          |
| LES ENJEUX DES PRINCIPALES " LOIS-CADRES " POUR LE PLUi.....                                                                                                | 6          |
| <b>CHAPITRE 1 : LA JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES .....</b>                                         | <b>7</b>   |
| I. Synthèse des enjeux issus du diagnostic territorial et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) .....                                                  | 9          |
| II. La justification de la structure du PADD retenue.....                                                                                                   | 13         |
| III. Les perspectives d'évolution du territoire.....                                                                                                        | 15         |
| IV. Les choix en matière de modération de la consommation d'espaces.....                                                                                    | 26         |
| V. Le bilan des disponibilités foncières en comblement de l'enveloppe urbaine.....                                                                          | 42         |
| VI. Les impacts en matière de choix d'urbanisation sur les terres agricoles.....                                                                            | 49         |
| VII. La prise en compte des éléments de rang supérieur .....                                                                                                | 53         |
| <b>CHAPITRE 2 : LES DECLINAISONS REGLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : PRESENTATION THEMATIQUE.....</b>                     | <b>54</b>  |
| I. La maîtrise du développement résidentiel et de ses impacts fonciers.....                                                                                 | 56         |
| II. L'environnement, le patrimoine et les paysages .....                                                                                                    | 80         |
| III. Le cadre de vie .....                                                                                                                                  | 91         |
| IV. Les énergies .....                                                                                                                                      | 101        |
| V. Les mobilités .....                                                                                                                                      | 102        |
| VI. Le développement économique.....                                                                                                                        | 105        |
| VII. L'offre en équipement et service .....                                                                                                                 | 127        |
| VIII. Le bilan des Secteurs de Taille et de capacité d'accueil limitées : STECAL.....                                                                       | 129        |
| IX. Les dispositions de la Loi Littoral .....                                                                                                               | 132        |
| <b>CHAPITRE 3 : RESUME DE LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....</b>   | <b>150</b> |
| I. La méthodologie choisie .....                                                                                                                            | 151        |
| II. Les résultats de la consommation d'espace .....                                                                                                         | 151        |
| III. Le bilan de la limitation de la consommation d'espace.....                                                                                             | 151        |
| <b>CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD.....</b>                                                           | <b>153</b> |
| I. Les grands principes de l'élaboration du règlement.....                                                                                                  | 155        |
| II. Les grands principes des zones .....                                                                                                                    | 161        |
| III. Les règles associées aux prescriptions graphiques .....                                                                                                | 180        |
| <b>CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD .....</b> | <b>190</b> |
| I. Les principes généraux d'aménagement des OAP.....                                                                                                        | 192        |
| II. La localisation des sites de projets.....                                                                                                               | 192        |
| III. Les éléments de programmation des OAP .....                                                                                                            | 192        |

# INTRODUCTION

## Le contenu de la partie justification des choix

Au regard de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le PLUi doit présenter dans la justification des choix :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation **avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables** ;
- **La nécessité des dispositions édictées par le règlement** pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- **La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation** mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- **La délimitation des zones** prévues par l'article L. 151-9 ;
- **L'institution des zones à urbaniser** prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 ;
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Par ailleurs, cette partie doit également être établie au regard de l'article R 151-4 du code de l'urbanisme qui demande d'identifier **les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan local d'urbanisme intercommunal**.

**Ainsi, le présent livret 2 est structuré pour répondre point par point aux exigences de contenu du code de l'urbanisme concernant la justification des choix.**

Nous renvoyons au livret 1 du présent rapport de présentation, qui (respect de l'article R 151-1 du code de l'urbanisme) :

- Expose les principales conclusions du diagnostic ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- Analyse l'état initial de l'environnement

Ainsi qu'au livret 3 dédié à l'évaluation environnementale comme demandé par l'article R 151-3 du code de l'urbanisme.

## Le respect des objectifs fixés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation.

### Equilibre

Le projet définit un développement territorial qui intègre l'intensification urbaine, promeut un développement urbain maîtrisé, tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire.

### Diversité

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

### Préservation

Le projet participe à la sécurité et à la salubrité publiques, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLUi a été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Ainsi que par des dispositions réglementaires (loi-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

## Les enjeux des principales " lois-cadres " pour le PLUi

La loi SRU (Solidarité et Intensification urbaine) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant :

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité.

De plus, la loi « ALUR » encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des possibilités de plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

Enfin, la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

La loi « ELAN » portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique adoptée le 23 novembre 2018 introduit plusieurs dispositions concernant l'élaboration des documents d'urbanisme permettant de lever certaines contraintes à la constructibilité en zone non urbaine notamment pour la réalisation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole, ainsi que des ajustements de la Loi Littoral.

La loi Climat et Résilience fixant l'objectif d'atteindre à l'horizon 2050 le zéro artificialisation nette à l'échelle nationale puis dans un premier temps de diviser par deux la consommation d'espace entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021. La loi climat et résilience a été promulguée en août 2021, soit environ 2 ans après la prescription du PLUi. Les élus ont tenu compte des objectifs poursuivis par la loi dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

# **Chapitre 1 : la justification des choix pour établir le Projet d'Aménagement et Développement Durables**



Le PADD occupe une place centrale (pivot) entre le rapport de présentation et la traduction réglementaire du projet (règlement écrit, règlements graphiques et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer d'une part l'intérêt commun tout en préservant d'autre part les intérêts communaux.

Il s'agit d'un document accessible, lisible et qui doit être « déclinable ».

Le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic ;
- D'une réflexion prospective : choix d'un scénario de développement ;
- La prise en compte du SCoT Nord Pays d'Auge et de la Loi Littoral ;

C'est à partir de ces trois éléments que les élus positionnent leurs ambitions politiques et élaborent les grandes orientations du PADD.

**Le présent chapitre présente ainsi les enjeux issus du diagnostic territorial ainsi que les réflexions prospectives ayant permis d'élaborer le PADD.**

### Article L151-5 du code de l'urbanisme.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant*

*la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.*

## I. Synthèse des enjeux issus du diagnostic territorial et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)

### 1. Enjeux issus du diagnostic territorial

L'élaboration du diagnostic territorial, première partie du rapport de présentation a permis de faire émerger des enjeux par thématique à prendre en compte lors des réflexions sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

#### 1.1. Dynamiques démographiques

- Assurer le maintien de l'équilibre générationnel sur le territoire en poursuivant l'accueil de familles sur les pôles urbains.
- Relancer l'attractivité de la ville centre et celles des communes littorales en frange Ouest par le développement de produits adaptés.
- Anticiper le vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire par une programmation en équipements et logements spécifiques.
- Prendre en compte le contraste démo-géographique entre la frange littorale Ouest et les communes de l'Est du territoire en déclinant une offre cohérente par commune.
- Reconquérir les espaces délaissés et le parc vacant dans le centre-ville de Honfleur dans une logique de modération de l'extension urbaine sur la commune voisine.

#### 1.2. Habitat

- **Répondre à tous les parcours résidentiels et à l'évolution de ces derniers** : accession / locatif / seniors / etc. selon les secteurs et favoriser les fluidités au sein des différents segments de parc.
- Privilégier les actions sur le parc existant en cœur de bourg sur les communes en développement.
- Viser la réhabilitation, l'amélioration, et l'adaptation du parc des propriétaires occupants.
- Permettre un rééquilibrage territorial de l'offre en logements locatifs sociaux au travers une approche multi-échelle (quartiers, communes et territoire communautaire).

- Développer l'offre en petits logements sociaux individuels (T1/T2) répondant à la demande et aux capacités des ménages.
- **Répondre à la diversité des demandes** : « vieillissement » / habitat adapté PMR, pression sur les petits logements T1-T2 et peu de mobilité sur cette offre (jeunes, aînés, sortant de structures, ...).

### 1.3. Economie

- Affirmer une structuration de l'offre foncière à vocation économique en lien avec l'armature du territoire.
- Redynamiser le secteur secondaire en s'appuyant sur les atouts du territoire : maintenir une mixité fonctionnelle dans les quartiers et améliorer l'intégration des activités artisanales en milieu urbain.
- Accompagner l'offre foncière en lien avec la tertiarisation de l'économie locale et régionale (économie présentielle) et les caractéristiques du tissu économique local.
- Consolider, structurer et valoriser les savoir-faire locaux.
- Conserver un tissu économique diversifié tout en recherchant les secteurs pouvant avoir un effet moteur sur le territoire.
- S'appuyer sur les structures et infrastructures existantes en tant que leviers du développement économique : aménagement numérique, desserte routière et ferroviaire, flux internes au territoire.

### 1.4. Equipements, commerces et services

- Renforcer l'attractivité commerciale de l'hypercentre honfleurais et requalifier son entrée de ville.
- Garantir le maintien d'un équilibre géographique et quantitatif répondant aux différentes échelles de rayonnement.
- Prendre en compte de nouvelles formes de commerces (drive, e-commerce, plateformes de producteurs...).
- Promouvoir un équilibre entre les pôles commerciaux de rayonnement supra-communal/inter-quartier et les centralités des communes.
- Améliorer la clarification et la lisibilité des sites d'implantation commerciale, ainsi que la qualité urbaine des grands pôles commerciaux (paysages, accès, confort, stationnement) en tirant parti de projets phares (Normandy Outlet dont la desserte tous modes doit être améliorée).
- Maintenir une offre attractive et diversifiée au plus près des habitants et notamment dans les centralités afin d'éviter un recours systématique à la voiture.
- Développer une offre commerciale répondant aux besoins quotidiens des habitants dans les communes pôles, dans une logique de revitalisation et d'animation des centres-bourgs (poursuivre la démarche engagée sur Beuzeville en cœur de ville).

### 1.5. Les mobilités

- Poursuivre les tendances positives au report modal (essor de la marche à pied, stabilité de la part modale voiture).
- Le renforcement des performances des modes alternatifs pour les rendre plus attractifs (vélo, transports collectifs et intermodalité).
- Assurer le maintien et la qualité du réseau viaire existant et de la lisibilité de sa hiérarchie.
- Limiter les effets de la périurbanisation autour de la ville d'Honfleur sur la génération de flux automobiles.
- Concilier l'attractivité résidentielle du territoire en répondant aux besoins des habitants en matière de stationnement avec l'amélioration des espaces publics notamment par la réduction de l'impact du stationnement.
- Encourager la politique du covoiturage notamment sur les flux domicile-travail vers le Havre.
- Développer la stratégie des courtes-distances et l'aménagement de voies cyclables autour de deux axes : le cyclotourisme et les mobilités du quotidien.
- Tirer parti de l'ancienne voie ferrée entre Honfleur et Pont-Audemer pour valoriser durablement le territoire.

## 2. Les enjeux issus de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)

De même que pour le diagnostic territorial, la construction et les réflexions autour de l'Etat Initial de l'Environnement ont également fait émerger des enjeux autour des thématiques propres à la protection de l'environnement, la résilience territoriale et la protection du paysage.

### 2.1. Identité paysagère

- **Maintien du bocage**, en particulier sur le secteur sud Beuzeville, Boulleville, Saint-Maclou et de façon générale, notamment sur les plateaux.
- **Préservation des vergers**, notamment haute-tige.
- **Maintien de coupures vertes** entre secteurs agglomérés.
- **Maîtrise de l'urbanisation**, en particulier sur les secteurs impactant le Grand Paysage (*ex : coteaux Rivière-Saint-Sauveur*).
- **Insertion paysagère de l'urbanisation récente et à venir**, notamment par le végétal.
- **Inspiration** dans les modèles d'aménagement et d'architecture à rechercher pour les opérations nouvelles **dans les formes anciennes**.
- **Maintien d'un cadre vert et naturel** pour l'arrivée sur le territoire depuis le pont de Normandie.
- **Poursuite des efforts pour contrer les dynamiques d'enfrichement**, pour éviter la fermeture du paysage dans les vallées et sur la plaine alluviale (côté Est).

- **Requalification de certaines entrées de villes**, dont l'arrivée Est sur Beuzeville par la RD675 et l'entrée Est sur Honfleur par la RD580.
- **Anticipation des évolutions liées au dérèglement climatique**, qui concernent l'ensemble des motifs paysagers du territoire et en particulier les abords de l'estuaire.

## 2.2. Les risques naturels et technologiques

- Prendre en compte l'aggravation des risques liés à l'eau induits par la crise climatique en cours et notamment l'élévation du niveau marin d'un mètre d'ici 2100.
- Prendre en compte les risques liés aux mouvements de terrain lors de la construction de nouveaux bâtiments et installations.
- Prendre en compte la présence d'un réseau routier lié à des nuisances sonores et aux risques de transport de matières dangereuses lors de l'expansion urbaine.

## 2.3. Energie / climat

- Prendre en compte le dérèglement climatique qui va continuer de fragiliser la CCPHB.
- Production d'énergie renouvelable à développer afin d'atteindre les objectifs français 2030.
- Renforcer les baisses d'émissions de polluants atmosphériques afin d'atteindre les objectifs européens en 2030.
- Des logements à rénover et repenser.
- La prise en compte des réflexions menées au travers la démarche de PCAET.

## 2.4. Les ressources

- Renforcer l'économie et l'urbanisme circulaire.
- Tendre vers un usage plus sobre et efficient des ressources.
- Renforcer la qualité des eaux.
- Surveiller l'état du parc épuratoire et prioriser le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif suffisamment dimensionné.
- Privilégier le recours à des méthodes alternatives de gestion des eaux pluviales.

## 2.5. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

- Prendre en compte et préserver les réservoirs de biodiversité concentrant des milieux naturels remarquables, en particulier en secteurs littoraux et estuariens soumis à une pression urbaine et touristique.
- Préserver les milieux de nature inventoriés (ZNIEFF) et « ordinaires » car non protégés.
- Préserver le réseau de continuités écologiques et participer au confortement/restauration dans les zones peu fonctionnelles sur le plan écologique.

- Planifier un aménagement de l'espace et un développement touristique compatibles avec la sensibilité écologique du territoire : limitation de la consommation foncière et des activités impactantes pour la biodiversité, réflexion sur la place de la nature en ville.
- Limiter le déclin du maillage bocager et préserver les haies au service des continuités écologiques.
- Intégrer les enjeux de biodiversité en frange et au sein des zones urbaines et des sites de projet.
- Anticiper et limiter les fragilités de la Trame Verte et Bleue au regard des effets du changement climatique.

## II. La justification de la structure du PADD retenue

La définition du projet de territoire s'est appuyée sur une réflexion prospective menée de manière **itérative**, par la réflexion autour de scénarii décrivant les degrés d'ambitions et d'exigences. Ces scénarii ont eu pour but de poser un certain nombre de questionnements, dont les réponses furent les fondements du PADD. **À titre d'exemples, les sujets suivants ont été abordés, questionnés et leurs impacts évalués en vue de positionner idéalement le curseur dans les choix de développement :**

- *Démographie : quelles perspectives d'ici à 2034 ? Comment répondre aux besoins ?*
- *Attractivité résidentielle et forme urbaine : quelles évolutions anticiper ?*
- *Impacts sur la mobilité : comment les anticiper ?*
- *Potentiel de développement économique : comment le révéler ?*
- *Les capacités de développement : comment se développer de manière responsable, en respectant un équilibre fragile entre activités humaines et préservation des ressources naturelles (espace, eau, air ...) ?*
- *Quelle place pour la nature et la biodiversité dans le projet ? Comment intégrer les réflexions liées aux trames vertes et bleues et en faire des éléments du projet plutôt que des contraintes ?*
- *Quels impacts environnementaux du projet ?*
- *Quelles échelles et quelles temporalités ?*

Cette réflexion a amené les élus à structurer le projet de tel sorte qu'il :

- **Définit le cadre de la stratégie économique du territoire, autour des pôles d'emplois majeurs (Beuzeville, Bouleville / Saint-Maclou et Honfleur) et des atouts du territoire (artisanat, industrie, tourisme et agriculture). Encadrée par un accompagnement dans le parcours fonciers et immobiliers des entreprises présentes et à venir.**

L'économie du territoire de la CCPHB connaît une dynamique certaine. Les emplois sont en hausse constante depuis plusieurs décennies mais couplé à un phénomène de périurbanisation notamment sur Honfleur et une tertiarisation de plus en plus importante. Le nombre d'emploi dans le secteur tertiaire marchand connaît une forte progression depuis le début des années 2000 (portée par l'attractivité touristique du territoire notamment) et à l'inverse les emplois dans le secteur secondaire et primaire sont en baisse constante. Face à ce constat, le projet politique souhaite inverser la tendance et viser un développement du secteur artisanal et industriel sur la durée du PLUi. Pour cela, le territoire veut s'appuyer sur ses atouts et miser sur un développement des zones d'activités économiques et portuaires et contrôler le développement du secteur touristique notamment pour

Honfleur tout en privilégiant une meilleure irrigation de l'ensemble du territoire avec en complément le maintien et le confortement du secteur primaire notamment agricole.

- **Définit les conditions du renforcement de l'armature territoriale. Positionnement de Beuzeville et Honfleur comme pôles urbains principaux, les communes qui leurs sont liées comme pôles relais permettant une complémentarité entre ces polarités et le réseau de bourgs ruraux et littoraux (maillage rural).**

Il s'agit ici d'affirmer la structure du territoire qui est en adéquation avec les dispositions contenues dans le SCoT.

Le territoire de la CCPHB est un territoire polarisé autour des deux communes de Beuzeville et Honfleur, autour desquelles gravitent des pôles relais qui viennent en appui de ces pôles principaux pour permettre une meilleure organisation des bassins de vie.

Le reste du territoire est constitué de bourgs de plus petite taille et de villages plus ou moins important, organisés autour des deux pôles avec une dynamique de développement différenciée selon les contraintes règlementaires et naturelles auxquels ils sont exposés.

Afin de conforter le développement de son territoire, la CCPHB entend s'appuyer sur l'armature territoriale déjà en place et confortée dans le SCoT, à savoir :

- Les pôles principaux de Beuzeville et Honfleur
- Les pôles relais respectifs de Boulleville Saint-Maclou et d'Equemauville, de Gonneville-sur-Honfleur, de La Rivière Saint-Sauveur, d'Ablon.
- Le réseau de bourgs ruraux et littoraux formant le maillage rural du territoire

Les notions de cadre de vie et de renforcement des pôles guident le projet de développement du territoire. Les objectifs en matière de production de logements, de densité, de localisation préférentielle des équipements et des services et de consommation d'espace ont été adaptés en lien avec l'armature du territoire et ses particularités.

- **Définit le cadre de la stratégie de l'habitat afin de garantir une diversification de l'offre pour permettre aux ménages résidents et nouveaux ménages d'avoir un parcours résidentiel complet sur l'ensemble du territoire (petits logements, logements seniors, logements locatifs, etc.)**

La CCPHB connaît une croissance démographique ralentie depuis le début des années 2010, qui a fait suite à une dynamique soutenue depuis le début des années 2000. Le territoire doit proposer une offre de logements permettant de répondre aux besoins nouveaux identifiés dans le diagnostic (vieillesse de la population, décohabitation, augmentation des prix du foncier) et permettant de contrer le développement des résidences secondaires et la baisse continue de la population à l'œuvre sur le pôle principal de Honfleur. Pour cela, le territoire souhaite s'engager vers une répartition cohérente et adaptée de la production de logements au regard de la structuration territoriale et vers une diversification de l'offre d'habitat.

- **Définit, la mise en valeur et la préservation du cadre de vie dans toutes ces composantes : naturelles (grands paysages, paysages ordinaires, espaces de nature en ville) patrimoniales**

**(patrimoine bâti, petit patrimoine), animation des centres-bourgs (commerces et services de proximité, équipements), gestion des risques et des nuisances auprès de la population.**

Transversal aux trois axes du PADD, le maintien et confortement du cadre de vie est le socle fondateur du projet de territoire. La préservation des paysages et du patrimoine bâti est un enjeu majeur pour la CCPHB.

Le PADD du PLUi du Pays de Honfleur Beuzeville s'articule autour de 3 axes thématiques (économie, habitat et environnement/paysage/cadre de vie) traitant des enjeux évoqués précédemment. Ces axes thématiques sont déclinés par orientations puis objectifs clefs.

### III. Les perspectives d'évolution du territoire

**Le scénario de développement du territoire repose sur le croisement de deux paramètres clés : le résultat du croisement des données issues du diagnostic et l'affirmation du projet politique des élus du territoire.**

#### 1. Le scénario de développement démographique et de l'habitat

Le scénario démographique du territoire est basé sur plusieurs éléments clés :

- Une analyse rétrospective des dynamiques territoriales observées.
- Une vision prospective sur l'évolution des modes de vie et des aspirations sociales.
- Une volonté politique qui porte un objectif de développement conjuguant stratégie intercommunale et positionnement local.

##### 1.1. Eléments de cadrage : SCoT

1°) Le SCoT fait état à l'horizon 20 ans d'une croissance de 0.7 % par an considérant les dynamiques d'emplois et démographiques ainsi que la volonté politique d'un territoire plus mixte et actif. Sur l'ensemble du Nord Pays d'Auge, cette dynamique démographique représenterait une augmentation de 16 000 habitants sur 20 ans, soit environ 120 000 habitants.

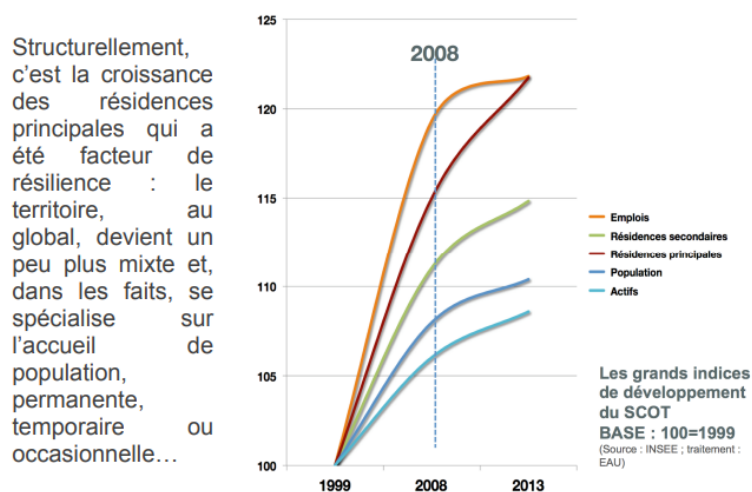


*Schéma issu du rapport de présentation du SCoT Nord Pays d'Auge*

## JUSTIFICATION DES CHOIX

Le SCoT détaille les objectifs de croissance démographique et la production de logements associée pour atteindre ces objectifs à l'échelle du territoire d'ici 20 ans. L'ensemble global de production de logements est également précisé par EPCI puis par polarité et ensembles de communes. Les pôles correspondent aux polarités principales du territoire (Beuzeville et Honfleur) ainsi que les communes associées (pôles relais).

Le SCoT définit également des objectifs de densité en lien avec l'armature du territoire. Ces densités, exprimées en densités brutes sont un minimum à atteindre sur l'ensemble des sites de projets en extension à l'échelle communale.

### Extraits du SCoT Nord Pays d'Auge

| Les objectifs de nouveaux logements à horizon 20 ans                                                                                                                                        |                                  |                                 |                                              |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                                                                                                                   |              |                                                  |        |                                                               |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------|--------|
| EPCI ET ARMATURE URBAINE                                                                                                                                                                    | Population<br>2019<br>estimation | Logements<br>2019<br>estimation | Indicateurs<br>logements<br>commencés<br>/an |               | Objectif de<br>population<br>2039                                                                                                                                                                                                                                                               | Evolution de<br>la population<br>2019-2039 | Objectif de nouveaux<br>logements total à 20 ans<br>(incluant renouvellement du parc et<br>gestion de la vacance) |              | Poids du parc<br>de logement en<br>% dans l'EPCI |        | Répartition de<br>l'effort<br>constructif en<br>% dans l'EPCI |        |
|                                                                                                                                                                                             | Nombre                           | Nombre                          | 2008-<br>2014<br>Inclus                      | 2005-<br>2014 | Nombre                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nombre                                     | Nombre                                                                                                            | Nb / an      | 2014                                             | à 2039 | 2005-<br>2014                                                 | à 2039 |
| <b>Terre d'Auge</b>                                                                                                                                                                         | <b>20 181</b>                    | <b>12 521</b>                   | <b>103</b>                                   | <b>141</b>    | <b>24 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>3819</b>                                | <b>3 501</b>                                                                                                      | <b>175</b>   |                                                  |        |                                                               |        |
| Pôle de PONT L'EVEQUE<br>et communes associées : Annebault, Beaumont-en-Auge,<br>Blangy-le-Château, Bondebosc, Bonnevilliers-Louvet, Le<br>Brais-en-Auge                                    | 8 877                            | 5 351                           | 35                                           | 51            | 12 450                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3573                                       | 2 136                                                                                                             | 107          | 43%                                              | 48%    | 37%                                                           | 61%    |
| autres communes (37)                                                                                                                                                                        | 11 304                           | 7 170                           | 68                                           | 89            | 11 550                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 246                                        | 1 365                                                                                                             | 68           | 57%                                              | 52%    | 63%                                                           | 39%    |
| <b>Cœur Côte Fleurie</b>                                                                                                                                                                    | <b>21 200</b>                    | <b>40 544</b>                   | <b>152</b>                                   | <b>210</b>    | Maintien / croissance légère de la<br>population permanente (Insee), mais<br>l'évolution du parc de logements doit<br>tenir compte des spécificités<br>touristiques et de la bi-résidence,<br>gommant la distinction entre<br>populations permanente et temporaire<br>au sens statistique Insee |                                            | <b>4 171</b>                                                                                                      | <b>209</b>   |                                                  |        |                                                               |        |
| Pôle de DEAUVILLE-TROUVILLE<br>et communes associées : Banville-sur-Mer, Blonville-sur-<br>Mer, Saint-Amour, Touques, Tourgéville, Villers-sur-Mer,<br>Saint-Gilles-des-Bois, Villerville   | 20 845                           | 40 206                          | 148                                          | 207           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            | 4 117                                                                                                             | 206          | 99%                                              | 99%    | 98%                                                           | 99%    |
| autres communes (2)                                                                                                                                                                         | 355                              | 338                             | 4                                            | 4             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            | 54                                                                                                                | 3            | 1%                                               | 1%     | 2%                                                            | 1%     |
| <b>Pays de Honfleur Beuzeville</b>                                                                                                                                                          | <b>28 137</b>                    | <b>17 712</b>                   | <b>286</b>                                   | <b>293</b>    | <b>35 400</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>7263</b>                                | <b>6 020</b>                                                                                                      | <b>301</b>   |                                                  |        |                                                               |        |
| Pôles HONFLEUR et BEUZEVILLE<br>et communes associées : Ablon, Boulleville / Saint-<br>Medou, Equeuville, Gonzeville-sur-Honfleur, La Rivière-<br>Saint-Sauveur                             | 20 339                           | 13 528                          | 220                                          | 240           | 26 750                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6411                                       | 4 982                                                                                                             | 249          | 75%                                              | 78%    | 82%                                                           | 83%    |
| autres communes (15)                                                                                                                                                                        | 7 798                            | 4 184                           | 66                                           | 53            | 8 650                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 852                                        | 1 038                                                                                                             | 52           | 25%                                              | 22%    | 18%                                                           | 17%    |
| <b>Normandie Cabourg Pays d'Auge</b>                                                                                                                                                        | <b>31 772</b>                    | <b>34 474</b>                   | <b>225</b>                                   | <b>271</b>    | <b>36 700</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>4928</b>                                | <b>6 726</b>                                                                                                      | <b>336</b>   |                                                  |        |                                                               |        |
| Pôles<br>Cabourg/Dives-sur-mer/ Houlgate/ Dozulé/ Merville-<br>Francville-Plage/ Varaville, Rinvillier/Hirouvillotte/<br>Amfreville-Barent-Escoville                                        | 24 047                           | 29 847                          | 172                                          | 213           | 27 700                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3653                                       | 5 646                                                                                                             | 282          | 87%                                              | 87%    | 79%                                                           | 84%    |
| Communes d'appui du pôle Dozuléen et<br>du Campus cheval : Argenville, Basseville,<br>Oisquerville-en-Auge, Goustranville, Putot-en-Auge, Saint-<br>Jouin, Saint-Léger-Dubosc, Saint-Samson | 1 728                            | 1 008                           | 6                                            | 9             | 2 000                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 272                                        | 280                                                                                                               | 14           | 3%                                               | 3%     | 3%                                                            | 4%     |
| autres communes (20)                                                                                                                                                                        | 5 998                            | 3 619                           | 46                                           | 49            | 7 000                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1002                                       | 800                                                                                                               | 40           | 10%                                              | 10%    | 18%                                                           | 12%    |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                | <b>101 290</b>                   | <b>105 251</b>                  | <b>765</b>                                   | <b>915</b>    | <b>117 600</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>16 310</b>                              | <b>20 418</b>                                                                                                     | <b>1 021</b> |                                                  |        |                                                               |        |

Ces objectifs de nouveaux logements s'inscrivent dans un objectif global à l'échelle du SCoT de diversification de l'offre de logements. Il s'agit de favoriser l'accueil de jeunes et d'actifs aux profils mixtes, tout en intégrant les enjeux de réponse aux besoins d'une population multi-générationnelle et des spécificités touristiques du territoire. Ces objectifs intègrent aussi une baisse légère de la part de résidences secondaires dans le parc total du SCoT par rapport à aujourd'hui, pour tenir compte notamment du prolongement de la bi-résidence.

## JUSTIFICATION DES CHOIX

| EPCI ET ARMATURE URBAINE                                                                                                                                                                     | Objectif de nouveaux logements total à 20 ans (incluant renouvellement du parc et gestion de la vacance) | Objectif de nouveaux logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine |               | Nombre de nouveaux logements en extension | Indicateur de densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension soumises à permis d'aménager (cf. ci-avant) | Consommation maximale d'espace à 20 ans (VRD et équipements inclus, hors grandes infrastructures et équipements supra-scot) |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                                                                                                                              | Nombre                                                                                                   | %                                                                  | Nombre        | Nombre                                    | Logements/ha                                                                                                                    | Ha                                                                                                                          | Ha/an      |
| <b>Terre d'Auge</b>                                                                                                                                                                          | <b>3 501</b>                                                                                             | <b>48%</b>                                                         | <b>1 671</b>  | <b>1 830</b>                              |                                                                                                                                 | <b>121</b>                                                                                                                  | <b>6</b>   |
| <b>Pôle de PONT L'EVEQUE</b><br>et communes associées : Annebault, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château, Bonnebosc, Bonneville-la-Louvet, Le Breuil-en-Auge                                   | 2 136                                                                                                    | 45%                                                                | 961           | 1 175                                     | 19                                                                                                                              | 62                                                                                                                          | 3          |
| autres communes (37)                                                                                                                                                                         | 1 365                                                                                                    | 52%                                                                | 710           | 655                                       | 11                                                                                                                              | 60                                                                                                                          | 3          |
| <b>Cœur Côte Fleurie</b>                                                                                                                                                                     | <b>4 171</b>                                                                                             | <b>69%</b>                                                         | <b>2 889</b>  | <b>1 282</b>                              |                                                                                                                                 | <b>65</b>                                                                                                                   | <b>3,2</b> |
| <b>Pôle de DEAUVILLE-THOUVILLE</b><br>et communes associées : Benerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Saint-Amoult, Touques, Tourgéville, Villers-sur-Mer, Saint-Gatien-des-Bois, Villerville | 4 117                                                                                                    | 70%                                                                | 2 865         | 1 252                                     | 20                                                                                                                              | 63                                                                                                                          | 3          |
| autres communes (2)                                                                                                                                                                          | 54                                                                                                       | 43%                                                                | 23            | 31                                        | 14                                                                                                                              | 2                                                                                                                           | 0,1        |
| <b>Pays de Honfleur Beuzeville</b>                                                                                                                                                           | <b>6 020</b>                                                                                             | <b>48%</b>                                                         | <b>2 884</b>  | <b>3 136</b>                              |                                                                                                                                 | <b>168</b>                                                                                                                  | <b>8</b>   |
| <b>Pôles HONFLEUR et BEUZEVILLE</b><br>et communes associées : Ablon, Boulleville / Saint-Maclo, Équemauville, Gonzeville-sur-Honfleur, La Rivière-Saint-Sauveur                             | 4 982                                                                                                    | 50%                                                                | 2 490         | 2 493                                     | 21                                                                                                                              | 119                                                                                                                         | 6          |
| autres communes (15)                                                                                                                                                                         | 1 038                                                                                                    | 38%                                                                | 394           | 643                                       | 13                                                                                                                              | 49                                                                                                                          | 2          |
| <b>Normandie Cabourg Pays d'Auge</b>                                                                                                                                                         | <b>6 726</b>                                                                                             | <b>46%</b>                                                         | <b>3 118</b>  | <b>3 608</b>                              |                                                                                                                                 | <b>195</b>                                                                                                                  | <b>10</b>  |
| <b>Pôles</b><br>Cabourg/Dives-sur-mer/ Houlgate, Dozulé, Merville-Franceville-Plage/ Varaville, Ranville/Hirouville/Andréville/Bavent/Escoville                                              | 5 646                                                                                                    | 48%                                                                | 2 707         | 2 939                                     | 20                                                                                                                              | 144                                                                                                                         | 7          |
| <b>Communes d'appui du pôle Dozuléen et du Campus cheval</b> : Angerville, Basseneville, Cricqueville-en-Auge, Goustranville, Putot-en-Auge, Saint-Jouin, Saint-Léger-Dubosq, Saint-Samson   | 280                                                                                                      | 38%                                                                | 106           | 174                                       | 14                                                                                                                              | 13                                                                                                                          | 1          |
| autres communes (20)                                                                                                                                                                         | 800                                                                                                      | 38%                                                                | 304           | 496                                       | 13                                                                                                                              | 38                                                                                                                          | 2          |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                 | <b>20 418</b>                                                                                            | <b>51,7%</b>                                                       | <b>10 561</b> | <b>9 857</b>                              | <b>18</b>                                                                                                                       | <b>548</b>                                                                                                                  | <b>27</b>  |

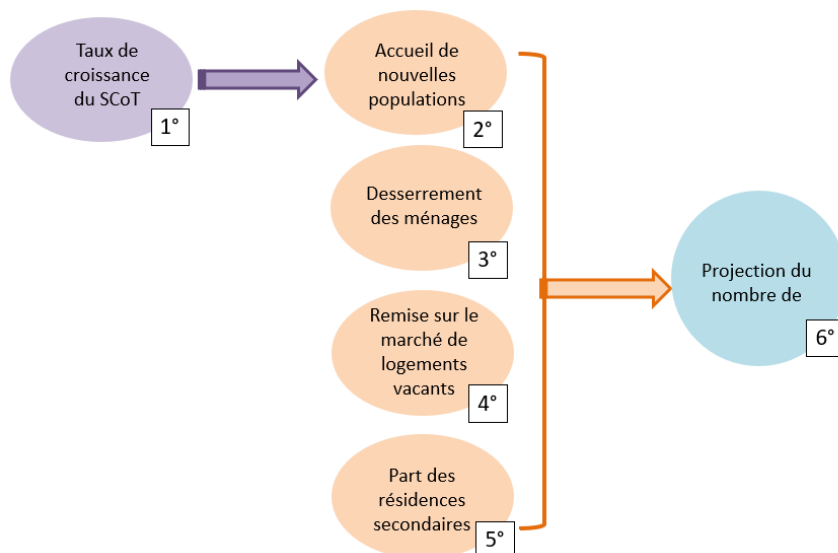
La répartition des constructions promeut l'intensification des pôles principaux (Beuzeville et Honfleur) et des communes associées tout en maintenant un développement maîtrisé sur les autres communes. A ce titre, une répartition minimale de la production de logements sur les pôles doit être garantie.

Dans le cadre du projet de PLUi, la part de la production de logements neufs sur les pôles principaux et communes associées **est de 80% et de 20% sur les autres communes.**

## 1.2. Scénario démographique et objectif de production de logements

**Volet méthodologique : calcul du nombre théorique de logements à bâtir entre 2024 et 2034 pour arriver au scénario de croissance démographique établi dans le cadre du SCoT.**

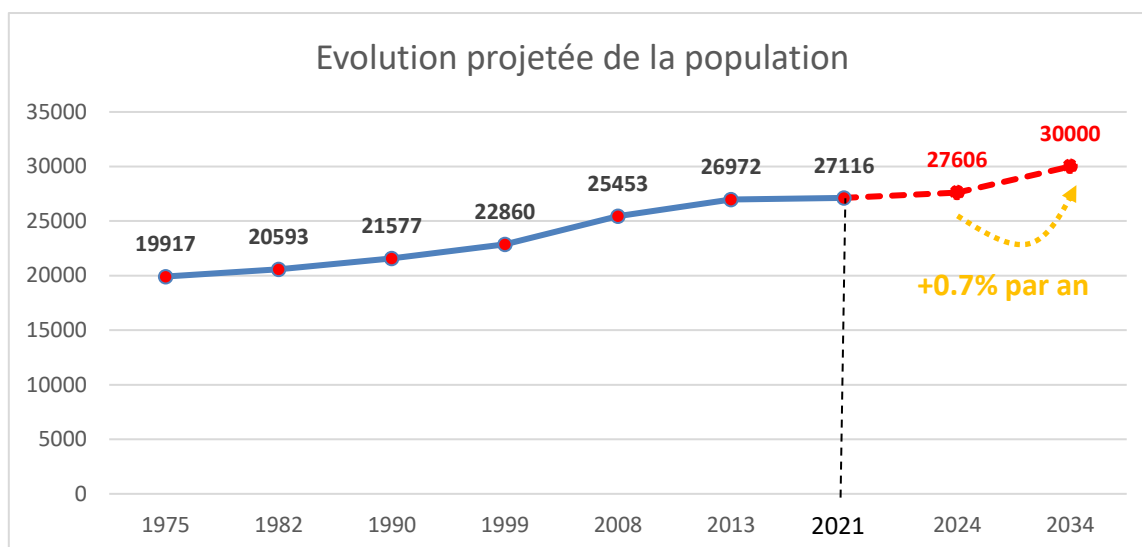
*Schéma explicatif détaillant le calcul des besoins en logement*



Cette méthode de calcul se base sur les taux de croissance définis au SCoT et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré en parallèle du PLUi. La CCPHB connaît un ralentissement démographique depuis le début des années 2010 et la commune de Honfleur perd de la population, pour permettre au pôle principal d'inverser la tendance, le territoire doit s'adapter aux évolutions sociodémographiques à l'œuvre et se donner les moyens d'ajuster sa programmation de logements. Il est également nécessaire de s'engager dans une répartition de la production de logements équilibrée et cohérente par rapport à l'armature territoriale précédemment définie.

**La CCPHB s'est positionnée sur un scénario démographique projeté qui fixe un objectif de population à atteindre de l'ordre de 30 000 habitants à horizon 2034, soit une évolution annuelle de +0.7% de sa population.**

Ces objectifs sont supérieurs au regard des hypothèses d'évolution démographique à l'échelle départementale selon l'INSEE (-0,46% d'habitants/an sur la période 2018-2070 pour l'Eure et -0,16% d'habitants/an pour le Calvados selon l'étude de l'INSEE du 24 novembre 2022). En effet, d'après cette étude, les départements de l'Eure et du Calvados seraient confrontés à un retournement de tendance majoritairement défavorable par rapport au passé récent (2013-2018) et perdraient un nombre croissant d'habitants à l'horizon 2070, en raison d'un déficit naturel important. Cependant, il est à noter que le territoire de Beuzeville-Honfleur jouit d'une attractivité supérieure à la moyenne des territoires de chacun des départements, les chiffres détaillés dans le livret 1 du rapport de présentation le démontrant.



Ce scénario est issu de la volonté des élus du territoire de :

- Renforcer la place de Honfleur et Beuzeville dans leurs bassins de vie respectifs, en adéquation avec les dispositions du SCoT ;
- Répartir une production de logements proportionnée et adaptée aux réalités territoriales ;
- Promouvoir un développement mesuré, limitant ses impacts sur les espaces agricoles.

**Le territoire prévoit d'accueillir environ 200 habitants supplémentaires par an. Au total, la population projetée est d'environ 30 000 habitants à l'horizon 2034.**



**3°)** Cet élément est croisé avec l'estimation du **desserrement des ménages**. Ce dernier est un phénomène national lié à des évolutions sociétales (augmentation des familles monoparentales, ménages de jeunes actifs seuls...) et démographiques (vieillesse de la population). Au regard des éléments de diagnostic présentés dans le livret 1 du rapport de présentation, la structure de la population a été analysée pour projeter un nombre de personne par ménage théorique d'ici à 2034. **Sur ce poste, une poursuite des tendances passées a été projetée (-0,6%/an)** considérant que la progression du vieillissement des ménages sur le territoire serait à minima équivalente à la suite de la dynamique démographique soutenue connue dans les années 2000.



4°) Le troisième élément constitutif du scénario démographique concerne la remise sur le marché de logements vacants. Le territoire a la particularité d'avoir un parc de logements vacant située dans la moyenne nationale (aux alentours de 8%). Bien que ce taux soit modéré à l'échelle du territoire, la part sur les dernières années n'a cessé d'augmenter. Les projections démographiques associées à la mise en place d'une politique de l'habitat (premier PLH en cours de finalisation) amènent à proposer un ralentissement de la progression de la vacance à l'échelle du territoire et une baisse globale du nombre de logements vacants sur la durée du PLUi.

**Le scénario projette un ralentissement de la progression de la vacance de l'ordre de +0.6% / an.**



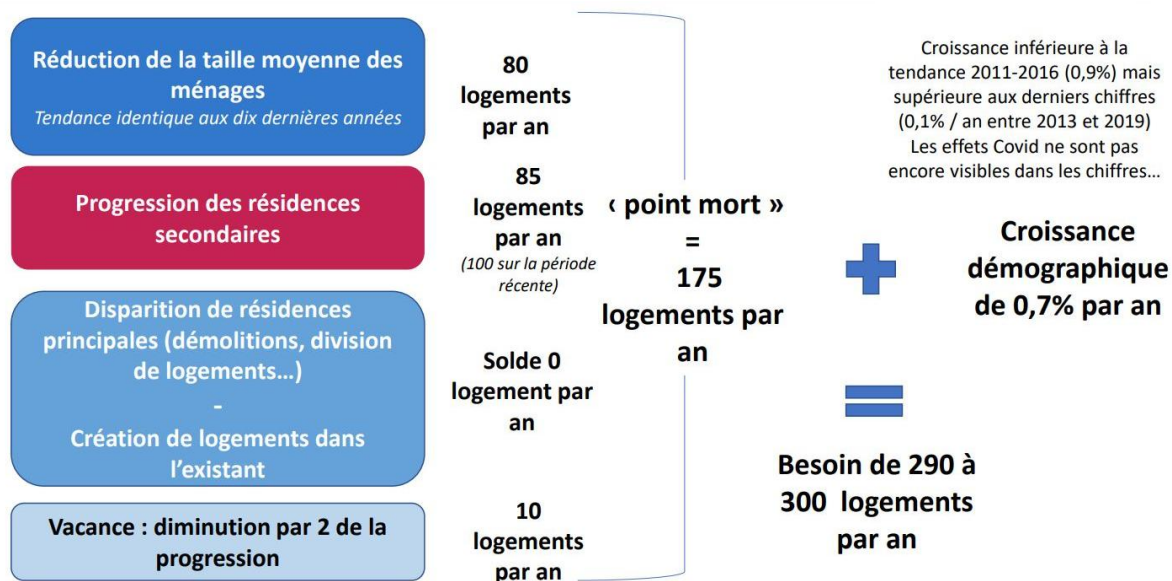
En complément, l'évolution de la part des résidences secondaires est regardée. La part des résidences secondaires ne cesse de croître sur le territoire et s'accroît même sur les dernières années, entraînées par l'attrait touristique important généré par la ville d'Honfleur et plus globalement le Pays d'Auge. Le territoire a conscience de cette problématique et met en place les instruments réglementaires permettant un plus grand contrôle de leur progression. La projection envisagée est à la poursuite de la croissance mais de manière moins importante que sur la période passée (2% / an), conscient que le mécanisme ne peut être inversé de manière brutale et durable au vu des outils réglementaires limités à disposition des élus, notamment pour contrôler le phénomène dans le parc bâti existant. **Toutefois la CCPHB rappelle qu'au travers de ce premier PLUi, elle entend avant tout favoriser le logement à l'année sur tout le territoire.**



Enfin, un taux de renouvellement du parc projeté légèrement positif.

5°) Au total, avec ces éléments, ce sont environ 3 000 logements qu'il a été estimé nécessaire de bâtir entre 2024 et 2034 (10 ans) pour répondre aux objectifs de croissance. Rapporté à une moyenne annuelle, ceci aboutit à environ 300 logements à produire.

## Schéma récapitulant la définition du besoin en logement (issu du PLH)



### 1.3. Comparaison par rapport aux objectifs de production de logement prévus par le SCoT

Dans le tableau ci-dessous extrait du DOO du SCoT Nord Pays d'Auge, l'objectif de production de logement pour la CCPHB est défini pour les 20 prochaines années en lien avec l'objectif démographique fixé. On notera cependant que l'objectif démographique envisagé par le SCoT est plus important que celui prévu par le PADD du présent PLUi. Pour ce qui est du nombre de logement programmé, le SCoT, sur 20 ans, prévoit 6 020 logements soit un rythme d'environ 300 par an et compatible avec les objectifs fixés par le PLUi et son PADD. La répartition envisagée de cette production est également compatible entre les deux documents, le SCoT prévoyant un ratio (pôles relais + communes associées/autres communes) 80/20 et le PLUi actant ce ratio, soit un équilibre plus ambitieux que celui existant actuellement au sein du parc de logements sur le territoire (75/25). A terme cette répartition va permettre un rééquilibrage du poids résidentiel des pôles du territoire tout en maintenant des possibilités résidentielles sur les petites communes du territoire préservant ainsi leur caractère rural. Les objectifs de production de logements et la répartition prévus par le SCoT et déclinés dans le PLUi sont similaires à ceux prévus par le PLH.

## JUSTIFICATION DES CHOIX

Extrait du DOO du SCoT

| Les objectifs de nouveaux logements à horizon 20 ans                                                                                                                             |                            |                           |                                      |           |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      |                                                                                                          |                                            |             |                                                      |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------|--------|
| EPCI ET ARMATURE URBAINE                                                                                                                                                         | Population 2019 estimation | Logements 2019 estimation | Indicateurs logements commencés / an |           | Objectif de population 2039                                                                                                                                                                                                                                              | Evolution de la population 2019-2039 | Objectif de nouveaux logements total à 20 ans (incluant renouvellement du parc et gestion de la vacance) | Poids du parc de logement en % dans l'EPCI |             | Répartition de l'effort constructif en % dans l'EPCI |        |
|                                                                                                                                                                                  | Nombre                     | Nombre                    | 2008-2014 inclus                     | 2005-2014 | Nombre                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nombre                               | Nombre                                                                                                   | Nb / an                                    | 2014 à 2039 | 2005-2014                                            | à 2039 |
| Terre d'Auge                                                                                                                                                                     | 20 181                     | 12 521                    | 103                                  | 141       | 24 000                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3819                                 | 3 501                                                                                                    | 175                                        |             |                                                      |        |
| Pôle de PONT L'ÉVEQUE et communes associées : Annebault, Beaumont-en-Auge, Biangy-le-Château, Bonbosq, Bonnevillain-la-Louvière, Le Brail-en-Auge                                | 8 877                      | 5 351                     | 35                                   | 51        | 12 450                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3573                                 | 2 136                                                                                                    | 107                                        | 43%         | 48%                                                  | 37%    |
| autres communes (37)                                                                                                                                                             | 11 304                     | 7 170                     | 68                                   | 89        | 11 550                                                                                                                                                                                                                                                                   | 246                                  | 1 365                                                                                                    | 68                                         | 57%         | 52%                                                  | 63%    |
| Cœur Côte Fleurie                                                                                                                                                                | 21 200                     | 40 544                    | 152                                  | 210       | Mettre l'accent sur la gestion de la population permanente (lois), mais l'évolution du parc de logements doit tenir compte des spécificités touristiques et de la résidence, gommant la distinction entre populations permanente et temporaire au sens statistique Insee |                                      | 4 171                                                                                                    | 209                                        | 99%         | 99%                                                  | 98%    |
| Pôle de DEAUVILLE-THOUVILLE et communes associées : Basseville-sur-Mer, Basseville-sur-Mer, Saint-Amand, Touques, Tourgéville, Villers-sur-Mer, Saint-Omer-de-Bzès, Villerville  | 20 845                     | 40 206                    | 148                                  | 207       |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      | 4 117                                                                                                    | 206                                        |             |                                                      |        |
| autres communes (2)                                                                                                                                                              | 355                        | 338                       | 4                                    | 4         |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      | 54                                                                                                       | 3                                          | 1%          | 1%                                                   | 2%     |
| Pays de Honfleur Beuzeville                                                                                                                                                      | 28 137                     | 17 712                    | 286                                  | 293       | 35 400                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7263                                 | 6 020                                                                                                    | 301                                        |             |                                                      |        |
| Pôles HONFLEUR et BEUZEVILLE et communes associées : Ablon, Bouffeville / Saint-Macou, Épernayville, Gonneville-sur-Honfleur, La Rivière-Saint-Sauveur                           | 20 339                     | 13 528                    | 220                                  | 240       | 26 750                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6411                                 | 4 982                                                                                                    | 249                                        | 75%         | 78%                                                  | 82%    |
| autres communes (15)                                                                                                                                                             | 7 798                      | 4 184                     | 66                                   | 53        | 8 650                                                                                                                                                                                                                                                                    | 852                                  | 1 038                                                                                                    | 52                                         | 25%         | 22%                                                  | 18%    |
| Normandie Cabourg Pays d'Auge                                                                                                                                                    | 31 772                     | 34 474                    | 225                                  | 271       | 36 700                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4928                                 | 6 726                                                                                                    | 336                                        |             |                                                      |        |
| Pôles Cabourg/Dives-sur-Mer / Houlgate, Dozulé, Merville-Francoville-Plage / Varaville, Ravelle/Hérouville / Amfreville-Barent/Escoville                                         | 24 047                     | 29 847                    | 172                                  | 213       | 27 700                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3653                                 | 5 646                                                                                                    | 282                                        | 87%         | 87%                                                  | 79%    |
| Communes d'appui du pôle Dozuléen et du Campus cheval : Argenville, Basseville, Criqueville-en-Auge, Goustranville, Putot-en-Auge, Saint-Jouin, Saint-Léger-Dubouq, Saint-Samson | 1 728                      | 1 008                     | 6                                    | 9         | 2 000                                                                                                                                                                                                                                                                    | 272                                  | 280                                                                                                      | 14                                         | 3%          | 3%                                                   | 4%     |
| autres communes (20)                                                                                                                                                             | 5 998                      | 3 619                     | 46                                   | 49        | 7 000                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1002                                 | 800                                                                                                      | 40                                         | 10%         | 10%                                                  | 12%    |
| Total                                                                                                                                                                            | 101 290                    | 105 251                   | 765                                  | 915       | 117 600                                                                                                                                                                                                                                                                  | 16 310                               | 20 418                                                                                                   | 1 021                                      |             |                                                      |        |

Ces objectifs de nouveaux logements s'inscrivent dans un objectif global à l'échelle du SCoT de diversification de l'offre de logements. Il s'agit de favoriser l'accueil de jeunes et d'actifs aux profils mixtes, tout en intégrant les enjeux de réponse aux besoins d'une population multi-générationnelle et des spécificités touristiques du territoire. Ces objectifs intègrent aussi une baisse légère de la part de résidences secondaires dans le parc total du SCoT par rapport à aujourd'hui, pour tenir compte notamment du prolongement de la bi-résidence.

### 1.4. Synthèse du scénario de développement

| Période 2024-2034                  |                            |                                                      |                                                      |
|------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Rythme de croissance démographique | Evolution de la population | Production globale sur la période 2024-2034 (10 ans) | Rythme de production annuel projeté à l'horizon 2034 |
| + 0.7%                             | + 2 000 habitants environs | Environ 3 000 logements                              | Environ 300 logements par an                         |

### 1.5. Déclinaison des objectifs chiffrés en lien avec l'armature urbaine

| Hiérarchie urbaine                   | Rythme de production annuel projeté à l'horizon 2034 | Production globale sur la période 2024-2034 (10 ans) | Poids de la production de logements par famille de pôles | Objectifs de production par familles de pôles par an à l'horizon 2034 |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Pôles principaux Beuzeville/Honfleur | Environ 3 000 logements                              | Environ 300 logements par an                         | 55 % de la part de logements                             | Environ 1 700 logements                                               |
| Pôles relais / communes associées    |                                                      |                                                      | 30 % de la part de logements                             | Environ 850-900 logements                                             |
| Réseau de bourgs ruraux              |                                                      |                                                      | 15 % de la part de logements                             | Environ 450-500 logements                                             |

## 2. Intensité urbaine et répartition de la production de logements

### 2.1. Ce que dit le SCoT

Extrait du DOO du SCoT

| EPCI ET ARMATURE URBAINE                                                                                                                                                                    | Objectif de nouveaux logements total à 20 ans (incluant renouvellement du parc et gestion de la vacance) | Objectif de nouveaux logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine |               | Nombre de nouveaux logements en extension | Indicateur de densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension soumises à permis d'aménager (cf. ci-avant) | Consommation maximale d'espace à 20 ans (VRD et équipements inclus, hors grandes infrastructures et équipements supra-scot) |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                                                                                                                             | Nombre                                                                                                   | %                                                                  | Nombre        | Nombre                                    | Logements/ha                                                                                                                    | Ha                                                                                                                          | Ha/an      |
| <b>Terre d'Auge</b>                                                                                                                                                                         | <b>3 501</b>                                                                                             | <b>48%</b>                                                         | <b>1 671</b>  | <b>1 830</b>                              |                                                                                                                                 | <b>121</b>                                                                                                                  | <b>6</b>   |
| <b>Pôle de PONT L'EVEQUE</b><br>et communes associées : Annebault, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château, Bonnebosc, Bonneville-la-Louvet, Le Breuil-en-Auge                                  | 2 136                                                                                                    | 45%                                                                | 961           | 1 175                                     | 19                                                                                                                              | 62                                                                                                                          | 3          |
| <b>autres communes (37)</b>                                                                                                                                                                 | 1 365                                                                                                    | 52%                                                                | 710           | 655                                       | 11                                                                                                                              | 60                                                                                                                          | 3          |
| <b>Cœur Côte Fleurie</b>                                                                                                                                                                    | <b>4 171</b>                                                                                             | <b>69%</b>                                                         | <b>2 889</b>  | <b>1 282</b>                              |                                                                                                                                 | <b>65</b>                                                                                                                   | <b>3,2</b> |
| <b>Pôle de DEAUVILLE-TRUVILLE</b><br>et communes associées : Benerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Saint-Amoult, Touques, Tourgéville, Villers-sur-Mer, Saint-Gatien-des-Bois, Villerville | 4 117                                                                                                    | 70%                                                                | 2 865         | 1 252                                     | 20                                                                                                                              | 63                                                                                                                          | 3          |
| <b>autres communes (2)</b>                                                                                                                                                                  | 54                                                                                                       | 43%                                                                | 23            | 31                                        | 14                                                                                                                              | 2                                                                                                                           | 0,1        |
| <b>Pays de Honfleur Beuzeville</b>                                                                                                                                                          | <b>6 020</b>                                                                                             | <b>48%</b>                                                         | <b>2 884</b>  | <b>3 136</b>                              |                                                                                                                                 | <b>168</b>                                                                                                                  | <b>8</b>   |
| <b>Pôles HONFLEUR et BEUZEVILLE</b><br>et communes associées : Ablon, Bouleville / Saint-Maclo, Équemauville, Gonzeville-sur-Honfleur, La Rivière-Saint-Sauveur                             | 4 982                                                                                                    | 50%                                                                | 2 490         | 2 493                                     | 21                                                                                                                              | 119                                                                                                                         | 6          |
| <b>autres communes (15)</b>                                                                                                                                                                 | 1 038                                                                                                    | 38%                                                                | 394           | 643                                       | 13                                                                                                                              | 49                                                                                                                          | 2          |
| <b>Normandie Cabourg Pays d'Auge</b>                                                                                                                                                        | <b>6 726</b>                                                                                             | <b>46%</b>                                                         | <b>3 118</b>  | <b>3 608</b>                              |                                                                                                                                 | <b>195</b>                                                                                                                  | <b>10</b>  |
| <b>Pôles</b><br>Cabourg/Oives-sur-mer/ Houlgate, Dozulé, Merville-Franceville-Plage/ Varaville, Ranville/Hérouville/Andréville/Barent/Escoville                                             | 5 646                                                                                                    | 48%                                                                | 2 707         | 2 939                                     | 20                                                                                                                              | 144                                                                                                                         | 7          |
| <b>Communes d'appui du pôle Dozuléen et du Campus cheval</b> : Angerville, Basseneville, Criqueville-en-Auge, Goustranville, Putot-en-Auge, Saint-Jouin, Saint-Léger-Dubosc, Saint-Samson   | 280                                                                                                      | 38%                                                                | 106           | 174                                       | 14                                                                                                                              | 13                                                                                                                          | 1          |
| <b>autres communes (20)</b>                                                                                                                                                                 | 800                                                                                                      | 38%                                                                | 304           | 496                                       | 13                                                                                                                              | 38                                                                                                                          | 2          |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                | <b>20 418</b>                                                                                            | <b>51,7%</b>                                                       | <b>10 561</b> | <b>9 857</b>                              | <b>18</b>                                                                                                                       | <b>548</b>                                                                                                                  | <b>27</b>  |

Le SCoT indique une part minimale de la production de logement à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine de 50% pour les pôles de Beuzeville et Honfleur ainsi que les communes associées et 38% minimum pour les autres communes. Ainsi que des indicateurs de densité minimale à atteindre sur les opérations en extension faisant l'objet d'un permis d'aménager.

## 2.2. Déclinaison dans le projet

Afin de permettre la construction de 300 logements par an, tout en réduisant la consommation d'espaces et en répondant aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience ainsi qu'aux prescriptions du SCoT Nord Pays d'Auge, le PLUi de la CCPHB définit des objectifs de production qualitative de logements mais également des objectifs ambitieux en matière de renouvellement urbain. Le territoire s'engage à diversifier son parc de logement en réalisant davantage de logements de petite taille et en locatif, en cohérence avec les besoins de la population à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agira également de promouvoir au travers des nouvelles opérations des formes urbaines plus sobres (économies d'énergies, économie de foncier, etc.) et inciter à la mise sur le marché de logements locatifs sociaux. Cela correspond à un enjeu majeur pour le territoire afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages et insuffler une dynamique d'accueil de population résidente à l'année.

La CCPHB connaît une attractivité modérée sur les dernières années et un développement urbain progressif. Cette dynamique d'urbanisation ne doit pas compromettre les qualités agricoles, paysagères et écologiques du territoire. Ainsi, dans le prolongement du SCoT, le projet vise à :

- Maîtriser le rythme du développement urbain afin qu'il ne perturbe pas le fonctionnement global du territoire, ne porte pas atteinte à l'environnement paysager et agricole et enfin ne fragilise pas la cohésion sociale des habitants ;
- Optimiser l'utilisation du foncier, que ce foncier soit déjà artificialisé (comblement, renouvellement, etc.) ou agricole et naturel. Les règles d'urbanisme ne doivent pas freiner les phénomènes de comblement et de densification. Le développement urbain devra privilégier l'optimisation du foncier déjà urbanisé puis dans un second temps recourir à des extensions urbaines sur des espaces agricoles et naturels si cela est nécessaire.

Le projet de territoire de la CCPHB souhaite mettre l'accent sur la reconquête des espaces disponibles et mutables au sein du tissu urbain existant. A ce titre, il fixe des objectifs de production de logements à réaliser en renouvellement de l'enveloppe urbaine existante.

**Un objectif minimal de 50% de constructions à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est fixé à l'échelle du territoire.** Celui-ci sera réparti sur l'ensemble des communes en fonction du potentiel foncier mobilisable estimé (sur la base de l'inventaire des capacités de densification intégrée au rapport de présentation) sur leurs bourgs et villages.

Pour répondre à ce projet, la collectivité inscrit un objectif de densité minimale de :

- **21 logements à l'hectare pour les deux pôles principaux et les pôles relais,**
- **13 logements à l'hectare pour les autres communes.**

La densité pourra toutefois être adaptée au cas par cas en fonction notamment de la desserte, du type d'assainissement possible et de la configuration de l'assiette du projet. L'objectif de densité affiché correspond à une densité brute, calculée en prenant en compte l'ensemble de la surface d'opération (une opération comprend les voiries, cheminements, liaisons, espaces naturels, espaces verts, végétalisés, arborés, bassins de rétention, noues de filtration, espaces de tri sélectif, jardins familiaux).

Selon les enjeux des secteurs de projets, un gradient de densité a été opéré. En extension, un minimum est demandé en lien avec l'armature du territoire et le SCOT, de 13 à 21 logements à l'hectare en allant des communes rurales vers les pôles principaux. Cette répartition de la densité a servi de base à la réflexion, sur plusieurs secteurs des densités plus importantes ont été imposées notamment en centralité ou à proximité des aménités urbaines.

La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, comprend le potentiel de logements issues de l'étude des capacités de densification (référentiel foncier) et le potentiel de logements issu des secteurs de projet s'inscrivant au sein de l'enveloppe urbaine et pouvant en fonction de l'occupation du sol actuelle être considéré comme consommateur d'espace NAF.

| Production de logements sur le temps du PLUi | Production de logement dans l'enveloppe urbaine | Dont potentiels en diffus identifiés au référentiel foncier (dents creuses, parcelles divisibles, friches) | Dont Potentiel stratégique soumis à OAP sectorielle / zone AU (non-consommateur d'espace) | Dont zone AU en enveloppe urbaine (consommateur d'espace) | Part de la production de logements réalisés dans l'enveloppe urbaine |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 2 852                                        | 2 201                                           | 746                                                                                                        | 778                                                                                       | 677                                                       | 77%                                                                  |

La production de logements en extension comprend les secteurs d'OAP de la zone à urbaniser 1AU et celle de la zone à urbaniser sur le long terme 2AU.

| <b>Production de logements sur le temps du PLU</b> | <b>Production de logements en extension</b> | <b>Part de la production de logements réalisés en extension de l'urbanisation</b> |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2 852</b>                                       | <b>402</b>                                  | <b>14%</b>                                                                        |

A cela, il faut ajouter 247 potentiels changements de destination vers l'habitat et 2 potentiels au sein de STECAL habitat en zone agricole et naturels.

Soit :

- 2 201 logements neufs à construire au sein des secteurs de projet en enveloppes urbaines, soit 77 % de la production ;
- 402 logements neufs à construire au sein des secteurs de projet en extension urbaine, soit 14 % de la production ;
- 247 logements issus des potentiels changements de destination, soit 9 % de la production.

## IV. Les choix en matière de modération de la consommation d'espaces

### 1. La consommation d'espace

« Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme »

#### 1.1. Ce que dit le SCoT

Extrait du DOO du SCoT

| EPCI ET ARMATURE URBAINE                                                                                                                                                                      | Objectif de nouveaux logements total à 20 ans (incluant renouvellement du parc et gestion de la vacance) | Objectif de nouveaux logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine |               | Nombre de nouveaux logements en extension | Indicateur de densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des opérations en extension soumises à permis d'aménager (cf. ci-avant) | Consommation maximale d'espace à 20 ans (VRD et équipements inclus, hors grandes infrastructures et équipements supra-scoT) |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                                                                                                                                                                               | Nombre                                                                                                   | %                                                                  | Nombre        |                                           |                                                                                                                                 | Ha                                                                                                                          | Ha/an      |
| <b>Terre d'Auge</b>                                                                                                                                                                           | <b>3 501</b>                                                                                             | <b>48%</b>                                                         | <b>1 671</b>  | <b>1 830</b>                              |                                                                                                                                 | <b>121</b>                                                                                                                  | <b>6</b>   |
| <b>Pôle de PONT L'EVEQUE</b><br>et communes associées : Annebault, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château, Bornbosq, Bonneville-la-Louvet, Le Breuil-en-Auge                                     | 2 136                                                                                                    | 45%                                                                | 961           | 1 175                                     | 19                                                                                                                              | 62                                                                                                                          | 3          |
| <b>autres communes (37)</b>                                                                                                                                                                   | 1 365                                                                                                    | 52%                                                                | 710           | 655                                       | 11                                                                                                                              | 60                                                                                                                          | 3          |
| <b>Cœur Côte Fleurie</b>                                                                                                                                                                      | <b>4 171</b>                                                                                             | <b>69%</b>                                                         | <b>2 889</b>  | <b>1 282</b>                              |                                                                                                                                 | <b>65</b>                                                                                                                   | <b>3,2</b> |
| <b>Pôle de DEAUVILLE-TROUVILLE</b><br>et communes associées : Benerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Saint-Armoult, Touques, Tourgéville, Villers-sur-Mer, Saint-Gatien-des-Bois, Villerville | 4 117                                                                                                    | 70%                                                                | 2 865         | 1 252                                     | 20                                                                                                                              | 63                                                                                                                          | 3          |
| <b>autres communes (2)</b>                                                                                                                                                                    | 54                                                                                                       | 43%                                                                | 23            | 31                                        | 14                                                                                                                              | 2                                                                                                                           | 0,1        |
| <b>Pays de Honfleur Beuzeville</b>                                                                                                                                                            | <b>6 020</b>                                                                                             | <b>48%</b>                                                         | <b>2 884</b>  | <b>3 136</b>                              |                                                                                                                                 | <b>168</b>                                                                                                                  | <b>8</b>   |
| <b>Pôles HONFLEUR et BEUZEVILLE</b><br>et communes associées : Ablon, Boulleville / Saint-Maclou, Equemauville, Gonneville-sur-Honfleur, La Rivière-Saint-Sauveur                             | 4 982                                                                                                    | 50%                                                                | 2 490         | 2 493                                     | 21                                                                                                                              | 119                                                                                                                         | 6          |
| <b>autres communes (15)</b>                                                                                                                                                                   | 1 038                                                                                                    | 38%                                                                | 394           | 643                                       | 13                                                                                                                              | 49                                                                                                                          | 2          |
| <b>Normandie Cabourg Pays d'Auge</b>                                                                                                                                                          | <b>6 726</b>                                                                                             | <b>46%</b>                                                         | <b>3 118</b>  | <b>3 608</b>                              |                                                                                                                                 | <b>195</b>                                                                                                                  | <b>10</b>  |
| <b>Pôles</b><br>Cabourg/Dives-sur-mer/ Houlgate/ Dozulé/ Merville-Franceville-Plage/ Varaville/ Ranville/Hirouvillotte/ Amfreville-Barent/ Escoville                                          | 5 646                                                                                                    | 48%                                                                | 2 707         | 2 939                                     | 20                                                                                                                              | 144                                                                                                                         | 7          |
| <b>Communes d'appui du pôle Dozuléen et du Campus cheval</b> : Angerville, Basseneville, Oricqueville-en-Auge, Goustranville, Putot-en-Auge, Saint-Jouin, Saint-Léger-Dubosq, Saint-Samson    | 280                                                                                                      | 38%                                                                | 106           | 174                                       | 14                                                                                                                              | 13                                                                                                                          | 1          |
| <b>autres communes (20)</b>                                                                                                                                                                   | 800                                                                                                      | 38%                                                                | 304           | 496                                       | 13                                                                                                                              | 38                                                                                                                          | 2          |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                  | <b>20 418</b>                                                                                            | <b>51,7%</b>                                                       | <b>10 561</b> | <b>9 857</b>                              | <b>18</b>                                                                                                                       | <b>548</b>                                                                                                                  | <b>27</b>  |

#### 1.2. Méthodologie

Ainsi, le PLUi de la CCPHB vise à déterminer les surfaces consommées dans les années passées et s'inscrire en cohérence avec le souci de modération de la consommation d'espaces. Cette étude est déterminée dans les temporalités suivantes :

- 2011-2021 (temporalité d'analyse de la loi Climat et Résilience) : Analyse par ortho-photo de la consommation d'espaces à vocation habitat, équipements et économie.
- 2021-2023 (complément pour atteindre les 10 ans avant l'arrêt du PLUi) : Analyse des autorisations d'urbanisme déposées et acceptées sur la période.

**Objectif de l'étude :**

- Déterminer les espaces agricoles et naturels qui ont été consommés par le développement urbain (détails sur la localisation, l'enveloppe globale, etc.)
- Obtenir un rythme de la consommation d'espace en fonction des vocations en particulier pour l'habitat et l'activités économiques.

**Les résultats de cette étude permettront de déterminer les objectifs de limitation de la consommation d'espace inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et analyse croisée avec d'autres études du diagnostic.**

**Méthodologie appliquée et résultats pour la temporalité 2011-2021 :**

- Mobilisation de l'analyse de l'ortho-photo entre les deux dates données et analyse des éléments ayant été construits sur la période.
- Utilisation de la base de données « MAJCS » : fichiers fonciers (services du cadastre) renseignant la date de première construction d'une parcelle (seules les constructions à destination d'habitat sont renseignées au sein de cette base de données, servant pour le calcul de la Taxe d'Habitation notamment).
- Vérification que la construction concernée a bien consommé l'intégralité de la parcelle (exemple d'une annexe sur une parcelle de 3 000 m<sup>2</sup>)
- Comparaison des orthophotographies afin d'évaluer le foncier consommé par le développement économique, les équipements, les infrastructures...

Pour chaque espace consommé, deux critères ont été renseignés à chaque fois :

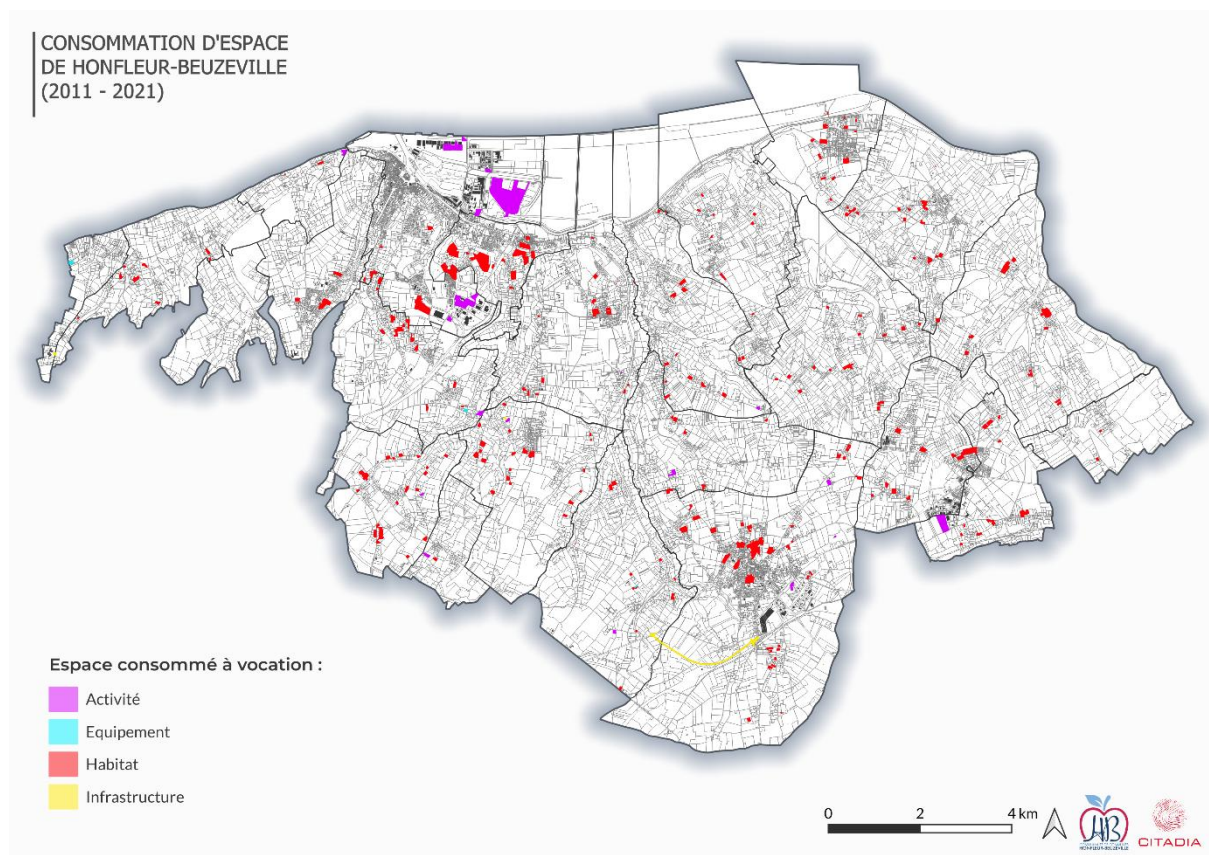
- La destination de la construction / installation générant la consommation d'espace : habitat, activités, équipements / infrastructures.
- Le mode de développement associé à chaque espace « consommé » : dans les enveloppes urbaines des bourgs, en extension des bourgs ou en urbanisation diffuse.



*Exemple : extrait de l'analyse de la consommation d'espace sur une commune extérieure au territoire*

**Sur la période 2011-2021, 220 ha ont été artificialisés (soit 22 ha par an en moyenne).** Cette consommation d'espace fut principalement à vocation résidentielle (151 ha). Les zones d'activités

économiques ont consommé 62 ha d'espaces naturels ou agricoles, incluant la création de bâtiments à vocation économique dans le diffus. Enfin, les infrastructures (voies, ouvrages collectifs) et équipements ont consommé 7 ha.

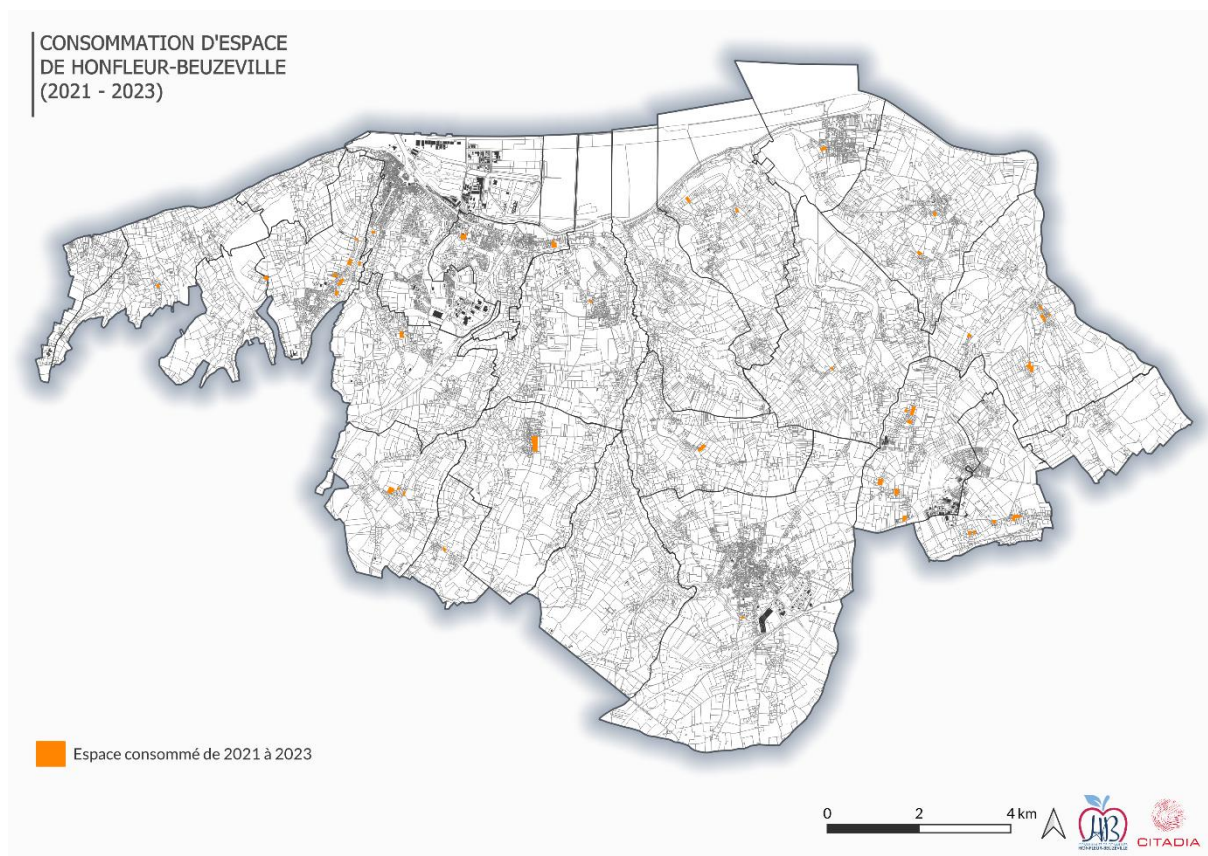


### Méthodologie appliquée et résultats pour la temporalité 2021-2023 :

Une méthodologie similaire a été mise en place pour compléter l'analyse de la consommation d'espace jusqu'à 10 ans avant l'arrêt du projet de PLUi. A défaut de pouvoir exploiter les photos aériennes récentes et les données MAJCS/fichiers fonciers l'analyse s'est appuyée sur les autorisations d'urbanisme (PA/PC) délivrées sur la période.

L'analyse s'est efforcée de prendre en compte autant que possible les autorisations délivrées sur **l'année 2023 en cours sans pour autant pouvoir intégrer une année d'analyse complète.**

**Ainsi, l'analyse sur la période 2021-2023 fait état d'une consommation d'espace de 20,8 ha toute vocation confondue.** En prenant en compte l'analyse de la consommation d'espace sur la période 2011-2021, à savoir 220 ha (soit 22 ha/an), qu'il est nécessaire de diviser par deux sur la période 2021-2031 (objectif fixé par la loi Climat et Résilience) le rythme à atteindre sur cette période sera de 11 ha/an. **Au vu de l'analyse effectuée sur les deux premières années du pas de temps 2021-2031, la consommation d'espace du territoire s'inscrit dans l'objectif de réduction de la consommation d'espace fixé par la loi Climat et Résilience et n'entraîne pas la nécessité d'un effort supplémentaire sur la durée du PLUi.**



### 1.3. Bilan modération de la consommation d'espace NAF projetée

L'analyse de la modération de la consommation d'espace se réalise par rapport aux surfaces projetées consommatrice d'espace en accord avec les surfaces projetée par le PADD sur la période 2024-2034. La consommation d'espace projetée et la consommation d'espace étudiée sur la période passée (2011-2021) se font sur les même pas de temps à savoir 10 ans. Les chiffres sont représentés dans le tableau ci-dessous.

L'enveloppe foncière de consommation d'espace maximale fixée dans le PADD a été déterminée en partant des postulats suivants :

- Tenir l'objectif de division par deux de la consommation d'espace sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021, sachant que le pas de temps du PLUi correspond à 2024-2034 soit 7 années sur cette période.
- Envisager une nouvelle division par deux de la consommation d'espace à partir de 2031, soit une réduction de 75% par rapport à la période 2011-2021, soit les 3 années restantes du PLUi jusqu'en 2034 (non incluse).

**Ainsi au regard de l'analyse de la consommation d'espace sur la période 2011-2021 et dans l'optique de tenir ces objectifs, l'enveloppe foncière de consommation d'espace du PLUi sur la période 2024-2034 ne devra pas être supérieure à 93,5 ha.**

| Sur 10 ans                    | Sur la période passée (2011-2021) | Projeté dans le PADD (2024-2034) |                                    | Secteurs AU consommateurs d'espace positionnés au règlement graphique (2024-2034) |                                    |
|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                               |                                   | Sur les 10 ans du PLUi           | Modération par rapport à 2011/2021 | Sur les 10 ans du PLUi                                                            | Modération par rapport à 2011/2021 |
| Habitat                       | 151                               | 70                               | 53%                                | 55                                                                                | 63%                                |
| Economie                      | 62                                | 30                               | 51%                                | 30                                                                                | 51%                                |
| Equiperment et infrastructure | 7                                 | /                                | 100%                               | 5                                                                                 | 28%                                |
| Total                         | 220                               | 100                              | 55%                                | 90                                                                                | 59%                                |

## 2. La stratégie de développement économique

### 2.1. Stratégie retenue pour le développement des zones d'activités économiques

Le territoire de la CCPHB est marqué par une économie large et diversifiée et profite d'un positionnement géographique privilégié au sein du triangle métropolitain normand. Le paradoxe étant qu'un ralentissement général des emplois et une baisse des emplois des secteurs primaire et secondaire est à l'œuvre sur le territoire qui progressivement se résidentialise. Face à ce constat, la CCPHB souhaite inverser la tendance et viser une croissance des emplois artisanaux et industriels sur la durée du PLUi. Pour cela, le territoire veut s'appuyer sur ses atouts et miser sur un développement de l'ensemble des secteurs d'activités porteurs de son économie.

En lien avec l'armature territoriale du PLUi, le développement économique devra se faire avec **l'objectif de renforcer les pôles économiques structurantes** présents sur le territoire.

*Extrait du PADD*

- *Consciente que le développement économique doit irriguer l'ensemble du territoire, la CCPHB souhaite que l'enveloppe foncière dédiée soit répartie entre les pôles de, Beuzeville Boulleville / Saint-Maclou et Honfleur en majorité mais également se laisser la possibilité d'accompagner le développement d'une offre foncière à destination des entreprises artisanales sur l'ensemble du territoire.*
- *Les pôles de Boulleville-Saint-Maclou et de Beuzeville bénéficient d'un positionnement au plus près de l'axe Caen-Rouen, c'est pourquoi les fonctions productives au sein des ZAE y seront privilégiées : logistique, industrie, artisanat et tertiaire d'envergure ;*
- *Le pôle d'Honfleur regroupe environ 65% du foncier économique aménagé et viabilisé (ZA du Plateau, ZA Cours Jean de Vienne, Parc d'activités Honfleur Calvados, Port, etc.). Il s'agira d'une part de prévoir l'extension urbaine de la ZA du Plateau, d'autre part de penser la recomposition spatiale de ces zones, l'optimisation et la reconversion des friches.*

De ce fait, la CCPHB se fixe pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation à vocation économique **une surface de 30 hectares, correspondant aux besoins identifiés pour le territoire sur la durée du PLUi**. Le territoire a connu une consommation d'espace à vocation économique ralentie sur les dernières années du fait des difficultés à mobiliser le foncier, ce qui a eu pour effet de retarder des projets de création ou d'extension de zones d'activités économiques. Pour rappel, 62 ha ont été consommés pour

le développement économique sur la période 2011-2021, mais seulement 57 ha l'ont été en extension ou création de zones d'activités économiques. L'objectif du PLUi est de modérer la consommation d'espace NAF de près de 50% sur sa durée mais également de recentrer le développement sur les pôles économiques du territoire que sont Beuzeville, Bouleville/Saint-Maclou et Honfleur. Concernant la modération de la consommation et les objectifs définis ci-avant, le choix a été fait de réaliser un effort plus important sur le développement résidentiel pour pouvoir affirmer sa stratégie de développement économique et rattraper le retard dans le développement économique des dernières années.

### *Extrait du PADD*

- *Répartir l'offre foncière prévue par le SCoT en extension des zones d'activités économiques existante ou en créant de nouvelles zones d'activités économiques. Cette enveloppe foncière, représentant environ 30 hectares, concerne les nouvelles urbanisations sur les espaces naturels et agricoles repérés pour les 10 prochaines années et non les espaces de friches ou les espaces déjà aménagés ou partiellement urbanisés (Port et PACH). Le déploiement opérationnel de cette enveloppe foncière de 30 hectares sera échelonné sur la durée de vie du PLUi pour garantir une urbanisation progressive et adaptée au besoin de la communauté de communes.*
- *Une dizaine d'hectare supplémentaire sur le pôle de Beuzeville sera prévue à plus long terme avec les outils adaptés du PLUi pour permettre à la collectivité de mettre en œuvre sa stratégie d'acquisition du foncier.*
- *La CCPHB souhaite d'ores et déjà se doter d'une vision claire et à long terme de sa stratégie foncière de développement économique, tout en restant en cohérence avec l'enveloppe de 50 hectares prévue par le SCoT avec notamment une orientation de son développement représentant une enveloppe foncière d'une dizaine d'hectares en plus des précédentes, à l'est de la commune de Beuzeville et en extension de la ZAE de Bouleville pour profiter de la proximité de l'A13, ainsi qu'à Honfleur au nord de la ZA du Plateau.*

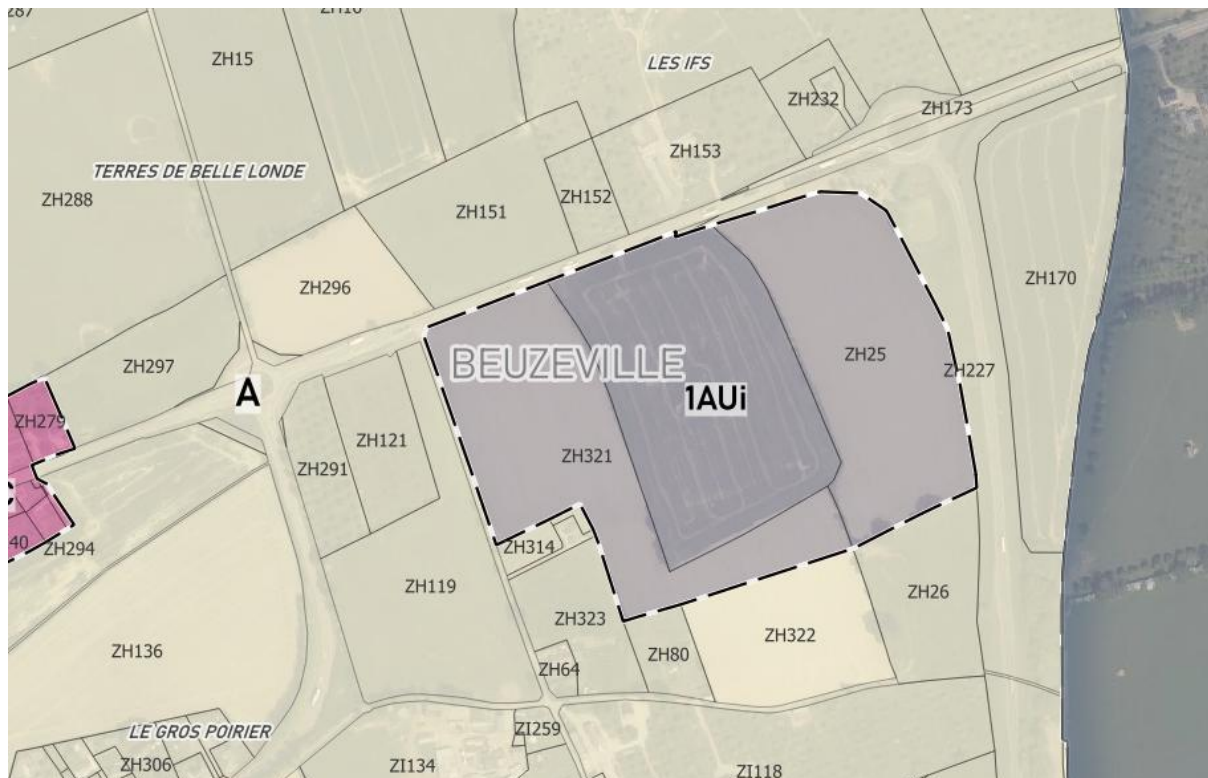
En accord avec la stratégie foncière de développement économique énoncée dans le PADD, 30 hectares de zones 1AUi seront à matérialiser sur le plan de zonage. Ces extensions et créations de zones d'activités économiques seront localisées en grande majorité sur les pôles économiques du territoire que sont Beuzeville, Bouleville/Saint-Maclou et Honfleur. Les différents sites choisis sont présentés et justifiés ci-dessous.

**Cette enveloppe sera mobilisée en priorité en extension des zones d'activités économiques structurantes du territoire et mentionnées ci-dessous**, afin de pouvoir accueillir de nouvelles activités artisanales et industrielles, nécessaire à la croissance des emplois sur le territoire.

**La création de zones d'activités économique** sera permise très ponctuellement pour le développement d'une zone nouvelle d'activités économiques à Beuzeville. Les autres sites inscrits au plan de zonage se localisent tous en continuité de zones d'activités économiques existantes ou sur des secteurs déjà artificialisés.

L'ouverture à l'urbanisation à vocation économique se justifie au regard du besoin de développement des zones d'activités économiques structurantes du territoire. Par ailleurs, la disponibilité actuelle en renouvellement des zones (surfaces cessibles à l'intérieur de leur périmètre actuel) demeure très limitée ; sur l'ensemble des ZAE du territoire (hors espace portuaire), **seul environ 7,3 hectares reste disponible pour accueillir de nouvelles entreprises.**

**Le site de la Route de Saint-Maclou à Beuzeville**, représentant une surface de 15 ha. L'emprise de cette zone correspond à la future zone d'activités économiques communautaire de Beuzeville, l'intercommunalité étant porteuse de ce projet au regard des besoins pressentis pour la prochaine décennie et de l'absence de toute opportunité foncière à proximité immédiate des zones d'activités économiques déjà existantes.



*Extrait du plan de zonage localisant la nouvelle zone d'activités économiques à Beuzeville*

La localisation de cette zone résulte en partie des conclusions d'une étude de positionnement réalisée en 2009 qui faisaient notamment ressortir l'excellente position géographique de l'échangeur et la qualité des aménagements et services proposés à cet endroit et des divers études conduites aux échelles intercommunales. A l'époque plusieurs scénarios d'aménagement étaient envisagés et c'est ce site qui a été retenu pour accueillir le projet de nouvelles zones d'activités économiques.

La Communauté de communes envisage de développer cette zone sous la forme d'un « éco-site » qui devra assurer une continuité paysagère avec le milieu naturel par une végétalisation adéquate et par une homogénéité des bâtiments favorisée par des éco-constructions pour devenir un lieu de vie et d'échanges. L'effort devra porter sur une architecture bioclimatique et une efficacité énergétique basée sur la cogénération. Il sera établi un plan homogène paysager entre les parcelles réservées aux entreprises et celles dédiées aux espaces verts. La zone pourra être mixte dans le but de réaliser un bilan si possible équilibré des émissions de CO<sub>2</sub>. L'établissement de cette zone est planifié depuis une dizaine d'année et devrait voir le jour sur la première partie d'application du PLUi la communauté de communes étant en train de finaliser l'acquisition de l'ensemble du foncier.

Pour autant, la zone 1AU constitue une extension sur des espaces agricoles et se trouve à proximité d'une implantation cidricole AOC, ce qui a nécessité de nombreuses négociations entre les différentes parties pour aboutir à la délimitation finale, l'intérêt de cette zone d'activités ayant été souligné par l'ensemble des acteurs locaux.

L'intérêt de ce projet est partagé d'une manière générale par l'ensemble des élus locaux. Les documents supra-territoriaux et notamment le SCoT Nord Pays d'Auge a délivré un avis favorable assorti de prescriptions pour l'élaboration du PLU de Beuzeville dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées en avril 2017 et fournit une note circonstanciée sur l'intérêt de la zone d'activités de Beuzeville au sein du territoire auquel elle se rattache à présent, du fait notamment de son rôle de « pôle d'arrière-pays », complémentaire aux pôles urbains du littoral, qu'elle doit jouer pleinement en lien avec l'Axe Seine. Par ailleurs, le SCoT approuvé après l'approbation du PLU de Beuzeville en 2020 a confirmé la nécessité de la réalisation de cette zone en intégrant la prescription suivante au DOO.

*Extrait du DOO du SCoT Nord Pays d'Auge*

» Le pôle à développer de « Beuzeville, Saint-Maclou-Boulleville ».

Ce pôle a pour objectif de développer une offre foncière et immobilière cohérente entre les espaces économiques de Beuzeville et Saint-Maclou:

- pour un ancrage des fonctions productives (industrie, artisanat, tertiaire, PME-PMI, TPE-TPI...) sur les axes A13 et A29, en dynamique avec Honfleur et l'estuaire de la Seine, ainsi que des fonctions de fret ferré vers Glos/Risle.
- pour une offre artisanale en accès au bassin de consommation nord-est du NPA, composante d'une irrigation économique de proximité complémentaire au secteur Honfleurais et de Pont-l'Evêque.
- Le développement de l'offre par création de nouveaux parcs d'activité et/ou en extension de parcs existants recherchera un fléchage lisible de l'offre économique à l'échelle du pôle. Ce fléchage sera recherché, le cas échéant, avec le secteur de Honfleur et le pôle de la ZA du Plateau afin, notamment, de mieux positionner le développement d'immobilier artisanal et de services aux entreprises.

Les PLU(i) relayeront cet objectif dans leur projet de développement et organiseront un aménagement de qualité des parcs :

- tenant compte des centres-villes des 2 communes afin de limiter les nuisances sonores directes sur ces espaces ;
- tenant compte des covisibilités avec l'A13 afin de mettre en œuvre une insertion paysagère soignée par des espaces tampons de transition avec les espaces agricoles et naturels (bocage, ambiance de vergers...) qui contribuent aussi à limiter les pressions en termes de flux pluviaux ;
- en veillant à ne pas impacter le site NATURA 2000 de la Corbie.

Néanmoins, la délimitation de la zone a été retravaillée en partenariat avec l'INAO, lors de l'élaboration du PLU de Beuzeville, du fait de sa position en entrée de ville et de la proximité de l'exploitation cidricole, qui nécessitent d'avoir un projet réfléchi et intégré aux composantes locales. Le projet a ainsi été modifié selon les orientations suivantes :

- Rendu à l'usage agricole d'une partie de la parcelle ZH255 contiguë à la parcelle ZH26 (propriété de la SCEA TOUTAIN) afin d'envisager l'implantation d'un nouveau verger si acquisition de cette bande par la SCEA TOUTAIN ;
- Mise en place d'une bande de protection phonique et visuelle (talus arboré ou merlon planté d'arbustes) ;
- Création d'un écran paysager composé d'arbres fruitiers (éventuellement des pommiers si contrat avec un producteur pour l'entretien) sur une bande de 15 mètres de large le long de

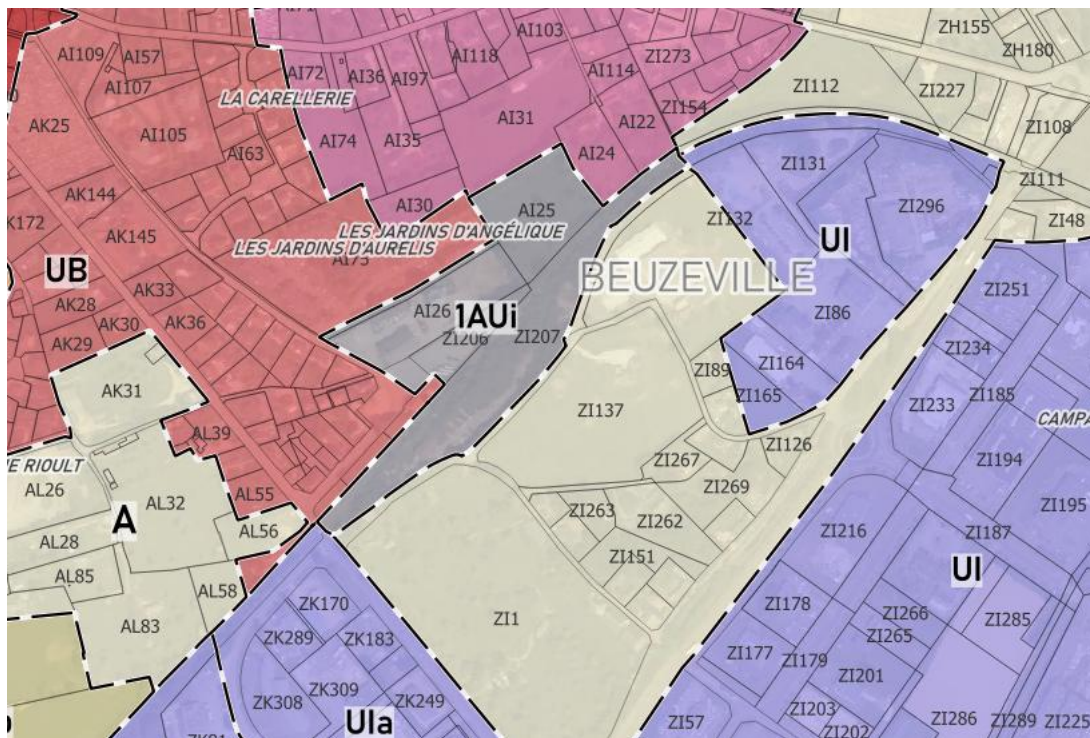
la RD675 et de l'A13 afin de masquer les vues directes sur les bâtiments, tout en mettant l'accent sur le paysage de vergers, caractéristique des appellations Calvados et Calvados Pays d'Auge.

Dans ce contexte, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création d'un écran paysager composé d'arbres fruitiers sur une bande de 15 mètres de large le long de la RD675 et de l'A13 pour respecter l'environnement de pré-vergers. Cet aménagement doit permettre de masquer les vues les plus directes sur les bâtiments tout en laissant échapper les perspectives nécessaires à l'effet « vitrine ». Il s'agit également d'exclure tout accès direct sur le chemin de la Couterie, de maintenir un aménagement de qualité ainsi que de préserver une bande tampon le long de la zone agricole en prévoyant un retrait des constructions de 15 mètres et la création d'un talus planté, cela afin d'éviter tout impact sur le paysage.

Du fait de la présence des infrastructures qui la bordent, cette zone est également soumise aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Ainsi, une étude particulière visant à fixer les mesures nécessaires pour limiter les nuisances, réduire les risques et assurer la qualité de l'urbanisme et des paysages au droit de ces voies est insérée dans le dossier de PLU (cf. annexe dossier OAP). Les orientations d'aménagement et de programmation fixées pour cette zone (cf. dossier OAP).

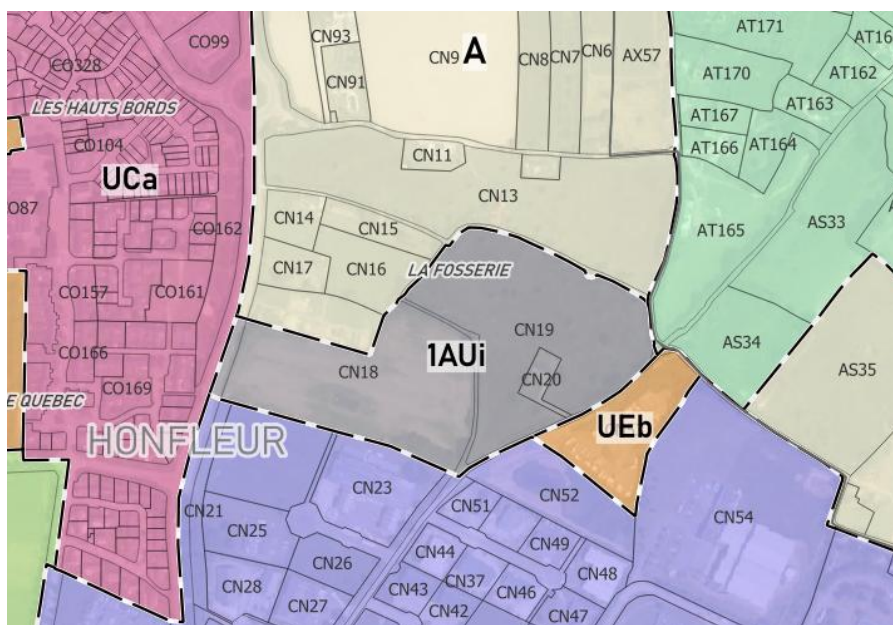
En conclusion, la délimitation de cette zone et les prescriptions qui y sont fixées doivent permettre d'assurer un développement économique raisonné du territoire, limitant les impacts sur le paysage, l'environnement et l'agriculture...

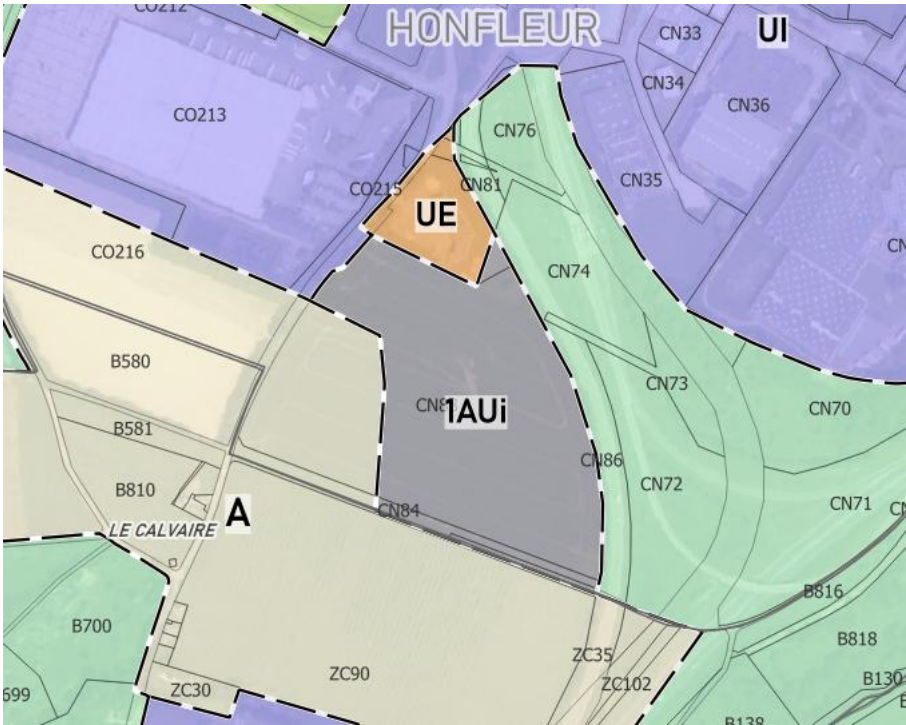
**Le site de la Gare à Beuzeville** représentant une surface de 4,5 hectares pour une consommation d'espace NAF effective de 1 hectare. La commune de Beuzeville et la CCPHB porte un projet de requalification de l'interface entre le bourg composé de zone mixte à dominante résidentielle et les zones d'activités économiques au sud au sud de l'ancienne voie ferrée. Pour cela le site de la Gare à Beuzeville est fléché à vocation économique pour permettre d'aménager cette interface avec une vocation tertiaire et artisanale et également organiser le réaménagement de la gare avec une éventuelle remise en fonction de la voie ferrée reliant Paris à Honfleur. Ce secteur présente aussi l'avantage d'être déjà très artificialisé et n'engendrer qu'une consommation d'espace NAF réduite de 1 hectare avec l'intégration à la zone 1AU de la parcelle AI25 permettant un aménagement plus cohérent du secteur le long de la voie ferrée.



*Extrait du plan de zonage*

**Les extensions de la zone d'activités économiques de la Fosse sur le plateau à Honfleur** pour une superficie de 12 hectares. Afin d'équilibrer l'offre de développement économique et irriguer l'ensemble du territoire, des surfaces ont été positionnées en extension de la zone d'activités économiques de la Fosse située sur le plateau à Honfleur. Deux sites d'extension ont été fléchés au nord pour 6,4 hectares et au sud pour 5,6 hectares. Ces deux secteurs s'inscrivent dans le prolongement de la zone existante. Au nord, le site aura un impact moindre avec les zones résidentielles grâce à la séparation acoustique que forme la RD 579. Il est à noter également que les parcelles sont propriétés de la CCPHB et de la ville d'Honfleur. Au sud l'extension est déjà existante au PLUi en vigueur sur la partie calvadosienne de la CCPHB en zone UI. Elle est repositionnée en zone 1AU, puisqu'il s'agit d'espace vierge de toute construction, agricole et répondant ainsi à la définition de la zone à urbaniser.





*Extraits du plan de zonage*

Le tableau ci-dessous récapitule le décompte des surfaces et la consommation d'espace NAF engendrée au global à l'échelle de la CCPHB pour le développement économique.

| Commune    | Secteur                             | Surface (ha) | Consommation d'espace |
|------------|-------------------------------------|--------------|-----------------------|
| Honfleur   | Fosserie Nord                       | 6,4          | 6,4                   |
|            | Fosserie SDIS                       | 5,6          | 5,6                   |
| Beuzeville | Route Saint-Maclou                  | 15           | 15                    |
|            | Gare                                | 4,5          | 1                     |
| CCPHB      | STECAL économie<br>(Ncn, Nt et Nt1) | 2,7          | 2,7                   |
| Total      |                                     | 34,2         | 30,7                  |

Les surfaces induites par les extensions et créations de zones d'activités économiques du territoire identifiées dans le PLUi sont compatibles avec les prescriptions du SCoT Nord Pays d'Auge. **La CCPHB prévoit une surface d'environ 30 hectares pour le développement des zones d'activités sur la durée du PLUi**, tandis que le SCoT prévoit une offre en extension maximale de 50 ha sur 20 ans. Le PLUi inscrit donc **un objectif 40% inférieur à l'enveloppe identifiée par le SCoT**. Les 20 derniers hectares de l'enveloppe prescrite par le SCoT sont prévus également à plus long terme mais sans faire l'objet d'une délimitation au plan de zonage, 10 de ces 20 hectares étant prévus sur la commune de Beuzeville comme le précise le PADD.

L'enveloppe de consommation foncière maximale des espaces d'activités en extension à horizon 20 ans n'excèdera pas 178 ha à l'échelle du NPA et **se répartit comme suit :**

- **Terre d'Auge : 36 hectares maximum**
- **Cœur Côte Fleurie : 32 hectares maximum**
- **Pays de Honfleur Beuzeville : 50 hectares maximum**
- **Normandie Cabourg Pays d'Auge : 60 hectares maximum**

**Cette consommation concerne les nouvelles urbanisations et non les espaces de friches ou les espaces déjà aménagés ou partiellement urbanisés comme le Parc Honfleur Calvados, ou les friches liées à l'aéroport, par exemple). Elle ne concerne pas non plus les espaces liés à l'activité agricole équine du pôle cheval qui ne seront pas artificialisés.**

*Extrait du DOO du SCoT Nord Pays d'Auge*

Au travers de son projet de territoire, la CCPHB souhaite poursuivre les efforts en matière d'aménagement qualitatif des zones d'activités économiques. Pour cela, le PLUi encourage à la prise en compte de l'insertion paysagère et architecturale en amont des projets, ainsi que le traitement végétalisé des espaces communs/libres, la mise en place d'une offre de stationnement proportionnée aux projets d'implantation ou de développement des entreprises et la valorisation des modes de déplacement doux, par la création de voix cyclables et piétonnes. Ces actions contribueront également à modérer la consommation d'espace destinée à l'activité économique.

L'artisanat et l'industrie représente une part importante de la vie économique du territoire et la CCPHB entend l'amplifier pour inverser la tendance de la courbe des emplois sur ce secteur d'activité. Le PADD fixe une orientation dans ce sens au sein de l'axe A orientation 4 : « Au sein des zones urbaines et sous réserve d'activités économiques compatibles la mixité fonctionnelle et la mixité des usages seront facilitées pour le développement d'une offre artisanale et de services ». Le développement des activités est un des objectifs politiques de la collectivité, le PLUi entend leur donner les moyens de s'implanter au mieux dans le tissu bâti existant. Ainsi les dispositions réglementaires des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC et UD) admettent la possibilité d'implantation et d'évolution d'activité artisanales compatibles et non nuisibles pour l'habitat.

## **2.2. Stratégie retenue pour l'économie en campagne**

Toutefois, la question des activités isolées situées en espace rural mérite également d'être traitée. Le Pays d'Auge est historiquement marqué par un mitage important de l'espace rural, le PLUi au-delà de viser un développement en centralité pour l'habitat et les activités ne peut occulter le fait qu'un nombre important d'activités économiques de plus ou moindre ampleur sont déjà présentes au sein de l'espace rural et qu'il est nécessaire de les prendre en compte dans le cadre du projet de PLUi. Le code de l'urbanisme, permet en zones A et N des possibilités d'évolution limitée pour les bâtiments existants à vocation habitat, mais cette possibilité n'est pas transposable aux activités économiques existantes. La mise en place de **STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) à vocation économique** vise à répondre à cette problématique en admettant l'évolution ou la création des bâtiments nécessaires au développement des activités économiques. Ainsi et en conformité avec les

dispositions du code de l'urbanisme (article L.151-13) et des documents de rang supérieur, le PLUi de la CCPHB admet les possibilités d'évolutions suivantes de manière limitée : en règle générale, uniquement les extensions limitées des constructions existantes et ponctuellement en plus, pour un nombre de STECAL réduit, des constructions nouvelles dans la limite des emprises fixées au règlement graphique. En outre, le règlement de l'ensemble des STECAL vise, conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, à définir en plus des dispositions sur l'emprise au sol, des règles spécifiques en matière de hauteur et d'implantation pour garantir le caractère limité de l'urbanisation de ces secteurs.

Cette orientation va dans le sens du maintien des activités économiques déjà implantées sur le territoire. La volonté est ici de leur donner l'opportunité d'évoluer tout en définissant des règles permettant d'encadrer leur développement.

### 3. Les choix de développement en matière d'habitat

#### 3.1. Justification du détournement des zones urbaines

La mise en place d'une méthodologie commune de définition des enveloppes urbaines vise également à accompagner le territoire dans ces objectifs annoncés de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette méthode a permis de d'ajuster la zone urbaine au plus proche du bâti et d'exclure de nombreux fonds de parcelles non bâtis. La multiplicité des documents d'urbanisme en vigueur ou caduc au moment de l'élaboration du PLUi (Plans d'occupation des sols et Plan Local d'Urbanisme communal ou intercommunal, ...) et réalisés dans des temporalités et contextes législatifs différents a abouti à une hétérogénéité dans le tracé des zones urbaines. On entend par espace urbanisé, **toute surface construite ou artificialisée, à un moment T**. Cette précision est utile, car cette définition ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbaines des POS ou des PLU(i), parfois plus larges. Dans un souci de rigueur méthodologique et de traitement équitable entre communes, il convient de prendre pour référence la zone effectivement urbanisée.

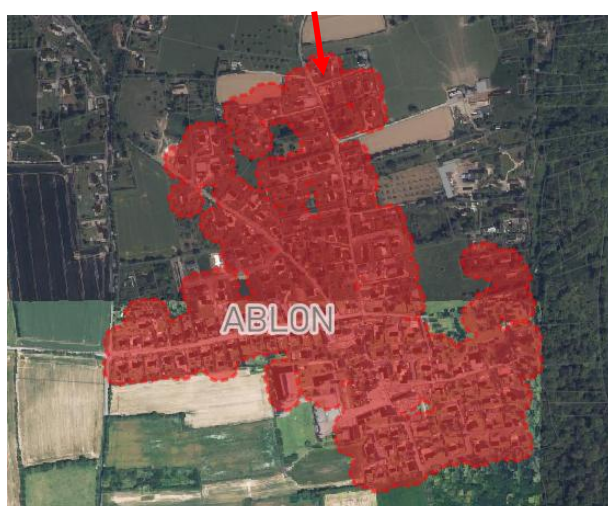
Ainsi, les enveloppes des zones urbaines du territoire ont été retracées au regard d'une méthodologie commune à l'ensemble du territoire et appuyée sur des éléments factuels d'occupation du sol.

- La présence de réseaux en capacité d'accueillir de nouvelles constructions conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

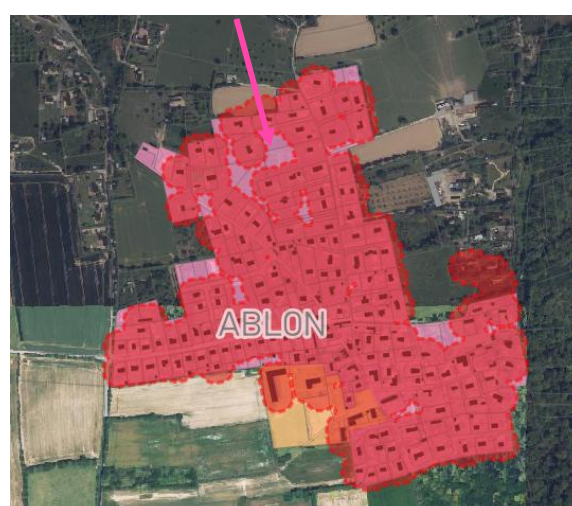
*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

- L'occupation effective du sol, tenant compte de la présence d'équipements.
- La notion d'inter distance, une distance maximale de 50 mètres justifiant la continuité bâtie entre les différentes constructions (sur la base du cadastre 2021).

### Zone tampon 25m autour de chaque bâti



### Zone urbaine



*Exemple superposition des zones tampons sur le bâti avec la zone urbaine retenue sur le bourg d'Ablon*

Cette méthodologie permet de dégager les « dents creuses » rendues constructibles dans le cadre de la zone urbaine (U) proposé sur ces espaces.

#### ► Prescriptions.

##### Définition :

L'enveloppe urbaine est une délimitation, « une ligne continue », qui contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s), formant un ensemble morphologique cohérent.

Elle concerne les centres bourgs de chaque commune ainsi que, exceptionnellement, les « villages » importants ou espaces urbanisés constituant une deuxième centralité au sein d'une même commune.

Les communes sont amenées à délimiter cette enveloppe en prenant en compte des espaces non urbanisés éventuellement enclavés en fonction de leur fonctionnalité agricole, forestière et des enjeux de maintien d'une agriculture péri-urbaine, maraîchère notamment.

**Enveloppe urbaine « optimale » si les zones 1 & 2 sont espaces agricoles productifs**



Espace agricole productif = espace exploité ou intégré au cycle de l'exploitation d'un agriculteur

*Extrait du DOO du SCoT sur la délimitation de l'enveloppe urbaine*

### 3.2. Stratégie retenue pour l'habitat en campagne

Dans le cadre de la mise en place de son PLUi, la CCPHB a fait le choix de proposer une zone U sur plusieurs villages et hameaux du territoire afin de prendre en compte comme pour les activités économiques, le mitage historique du territoire du Pays d'Auge, mais également les choix de développement émis par les différents projets d'aménagement des communes du territoire. La réglementation vise à un engagement politique, en effet, le descriptif légal de la zone U indique une capacité suffisante des réseaux pour accueillir de nouvelles constructions. En rendant constructibles

certains villages et hameaux et en y proposant un zonage U, la CCPHB et les communes qui la compose s'engagent dans une nécessaire capacité en termes de réseaux.

La méthodologie suivante menée de manière itérative a permis de repérer les villages et hameaux présentant un caractère stratégique. Les modalités de développement du territoire sont les suivantes :

1. **Développement prioritaire des agglomérations et bourgs** : d'abord dans l'enveloppe urbaine, puis en extension, si besoin est, par rapport au projet de développement global à l'échelle du territoire.
2. **Développement possible de certaines villages et hameaux mais de manière limitée** (zone U) et uniquement en comblement des dents creuses par rapport au projet de développement global à l'échelle du territoire.
3. **Pas de développement des entités bâties les moins significatives sauf s'il compense une impossibilité de développement dans le bourg et qu'il est strictement limité au comblement des dents creuses.**

Une analyse minutieuse des villages et hameaux du territoire reposant sur les critères suivants a été menée par SIG :

- Risques (PPR mouvement de terrain, zones inondables, submersion marine, ...) => **Exclusion**
- Desserte (recul par rapport aux routes départementales) => **Exclusion**
- Présence des réseaux (assainissement collectif et / ou capacité des sols à l'assainissement autonome) => **Critère valorisant**
- Proximité de la centralité communale => **Critère valorisant**
- Intérêt patrimonial et paysager => **Exclusion**
- Intérêt environnemental (zones humides, Trame Verte et Bleue, Natura 2000...) => **Exclusion**
- Interaction avec l'activité agricole (parcelles utilisées pour l'agriculture, proximité avec des sites d'exploitation agricole) => **Exclusion**
- **Minimum de 30 habitations**

La qualité du bâti a également été analysée, les écarts répertoriés s'organisent autour d'une structure urbaine ancienne dans laquelle de l'habitat plus récent est venu renforcer les entités. Après une analyse exhaustive de l'ensemble des villages et hameaux du territoire, certaines entités urbaines ont été repérées comme étant constructibles en dents creuses.

Plusieurs villages qui respectent les critères définis ci-dessus, ne font pas l'objet d'un classement en zone U. Plusieurs raisons expliquent ce classement en zone A ou N :

- application des dispositions de la loi Littoral conformément aux prescriptions du SCoT Nord Pays d'Auge (cf partie dédiée dans le présent livret 2) ;
- projet d'aménagement communal qui souhaite privilégier les constructions sur la centralité ;
- un caractère paysager ou patrimonial à préserver, qui explique la volonté politique des élus de ne pas vouloir densifier ces espaces.

Ainsi, l'analyse du territoire à la suite de la méthodologie fine présentée ci-avant a permis d'aboutir à l'identification des villages et hameaux, identifiés sur la carte ci-dessous, au sein de la zone U. Pour

rappel les centralités de chaque commune lorsqu'elles existent peu importe le nombre d'habitation sont systématiquement identifiées en zone U.

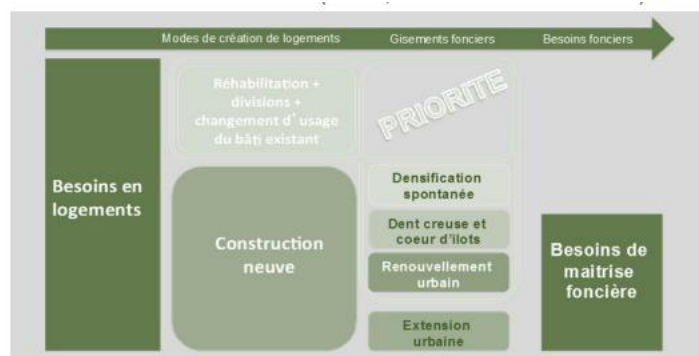
**L'ensemble des secteurs retenus au sein de la zone U a fait partie de l'étude du référentiel foncier. Aussi, les gisements fonciers recensés sont intégrés au potentiel de logements et aux objectifs de production de logements inscrits dans le PADD.**

## V. Le bilan des disponibilités foncières en comblement de l'enveloppe urbaine

« Le rapport de présentation analyse [...] la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

### 1. Objectifs de l'étude

Le développement urbain des bourgs villages et hameaux a engendré des espaces délaissés, vides de toute construction. Ces dents creuses, cœurs d'îlots, larges parcelles se situent à proximité des commerces, services et principaux équipements. Elles présentent un fort potentiel pour la dynamique des territoires. Elles permettent également de proposer des espaces constructibles sans pour autant consommer d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Aujourd'hui, l'enjeu autour de ces espaces est renforcé par l'introduction depuis la loi ALUR et renforcé par la loi Climat et résilience d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.



*Extrait du DOO du SCoT sur la priorisation des capacités foncières*

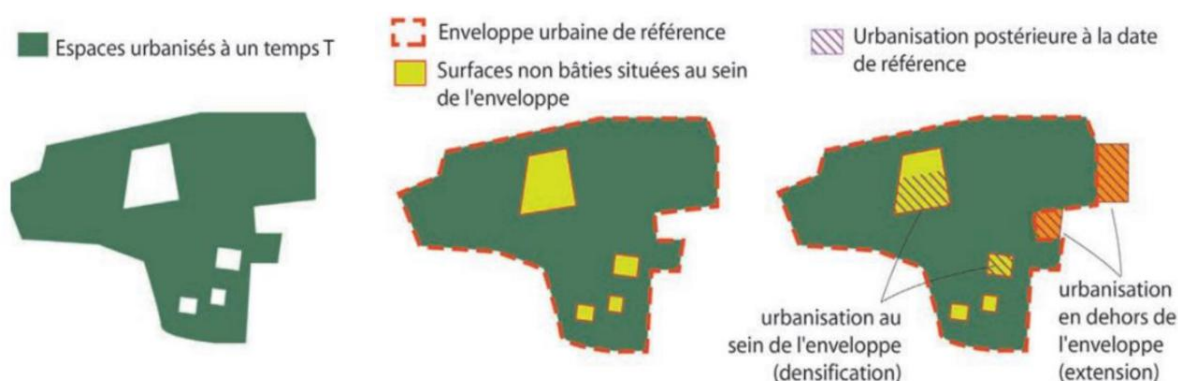
Les résultats de cette étude permettront de déterminer la part du développement de l'habitat et de l'économie qui se réalisera en renouvellement urbain.

Afin d'estimer au plus près le nombre de constructions réalisables au sein des enveloppes urbaines existantes, les communes du territoire se sont prêtées à l'exercice du référentiel foncier. Cet exercice a pour vocation d'identifier les surfaces potentiellement disponibles en renouvellement urbain sur la durée du PLUi. Dans l'objectif d'utiliser de manière économe les ressources foncières présentes, un inventaire exhaustif du potentiel de densification des zones urbaines a été réalisé. Celui-ci prend en compte l'analyse de l'évolution des bourg, villages et hameaux.

Les intérêts sont multiples :

- Identifier au sein des enveloppes urbaines / zones urbaines les gisements fonciers bâtis et non bâtis.
- Apporter un éclairage sur la capacité de la collectivité à mobiliser son foncier pour répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain inscrits dans les documents supra-communaux et le PADD.

- Réguler les marchés fonciers et immobiliers via la gestion du foncier maîtrisé en renouvellement urbain.
- Limiter les risques liés au développement de l'habitat diffus (cadre de vie, atteinte des objectifs, etc...).
- Valoriser les centres-villes et centres-bourgs en leur redonnant dynamisme et attractivité.
- Favoriser la diversification du parc de logements, en proposant une offre de logements dense (maisons de ville, appartements) de taille adaptée aux besoins locaux.



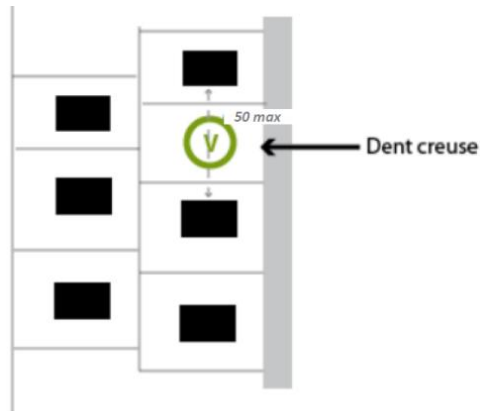
## 2. Méthodologie de travail

Le repérage des potentiels fonciers s'appuie sur la méthodologie de définition des enveloppes urbaines explicitées au sein du présent document. Un potentiel foncier doit respecter les critères suivants :

- Etre desservie par les réseaux et être en capacité d'accueillir une ou plusieurs nouvelles constructions ;
- Etre vierge de toute urbanisation dans le cas d'une dent creuse ou déjà bâti s'il s'agit d'une parcelle à densifier ou d'une friche ;
- Etre localisée entre deux constructions localisées à moins de 50 mètres de part et d'autres dans le cas d'une dent creuse ou d'une parcelle à densifier ;
- Etre desservi par une voie ou disposer d'une solution d'accès ;
- Ne pas faire l'objet de contraintes topographiques, environnementales ou risques spécifiques.

Le travail de repérage du référentiel foncier se fait dans un premier temps automatiquement sur SIG (Système d'Information Géographique), il consiste en plusieurs étapes :

- La sélection des zones inéligibles (zones naturelles, parcs urbains, zones d'activités, zones humides, etc...).
- Le découpage des enveloppes urbaines (bourgs, villages et hameaux conformément à la méthodologie résumées ci-avant).
- Le repérage des potentiels fonciers via le lancement d'une requête (identification des parcelles non bâties de 200 m<sup>2</sup> minimum et parcelles densifiables de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de superficie).
- La qualification des gisements fonciers (dents creuses, friches, parcelles densifiables, espace à requalifier, ...).
- L'amendement de l'étude par les élus (allers-retours entre le bureau d'études et les communes) pour supprimer ou ajouter de nouveaux potentiels.



| Application foncière                      |                      | CITADIA                                                 |                       |
|-------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| Import des données                        | Enveloppe urbaine    | Potentiel foncier                                       | Visualisation         |
| Quitter le serveur                        |                      |                                                         |                       |
| <b>Potentiel Foncier</b>                  |                      |                                                         |                       |
| Surface minimale de la parcelle non bâtie | : 200 m <sup>2</sup> | Surface minimale de la parcelle bâtie                   | : 2000 m <sup>2</sup> |
| CES maximum de la parcelle divisible      | : 40 %               | Surface minimale du résultat de la division parcellaire | : 200 m <sup>2</sup>  |
| Distance du Buffer pour le test           | : 10 m               | Distance Buffer autour du bâti                          | : 8 m                 |
| <a href="#">Valider les paramètres</a>    |                      |                                                         |                       |

*Critères mis en place pour identifier les dents creuses (parcelle non bâtie) et les parcelles densifiables (parcelle bâtie)*

Ce travail réalisé est en lien direct avec la stratégie de développement économe en foncier proposée dans le cadre du PADD du PLUi. Le PLUi vise à mobiliser en premier lieu les potentiels fonciers en renouvellement urbain identifiés dans cette étude comme secteurs de projets avant de projeter de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.

La difficulté en matière de mobilisation de ces espaces réside dans leur caractère contraint. Le parcellaire multiple, rend l'acquisition des terrains difficile et parfois coûteuse. Les stratégies individuelles ne facilitent pas l'émergence de projet d'aménagement d'ensemble et la proximité du voisinage nécessite une réflexion approfondie en matière d'aménagement du site. Toutefois, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et au regard des enjeux environnementaux soulevés dans un document tel que le PLUi, ces espaces de densification s'avèrent grandement stratégiques.

Ainsi, la mise en place d'une méthodologie spécifique, appuyée sur les critères d'élaboration de l'enveloppe urbaine a permis de faire émerger des espaces au sein du tissu urbain amenés à accueillir des projets d'aménagement d'ensemble.

Ces surfaces, une fois identifiées, ont été soumises à un arbitrage au cas par cas, en fonction des contraintes du sites (topographie, zones humides, boisements, dureté foncière ...). **Au total, ce sont près de 96 hectares qui ont ainsi été mobilisés sur la base de potentiel foncier stratégique et diffus soit une production totale escomptée de 1 535 logements.**

Cette étude a également permis d'identifier le foncier stratégique au regard de sa surface et localisé au sein de l'enveloppe urbaine sur lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été proposées.

**Exemples de sites de projet stratégiques en renouvellement urbain, définies comme site de projet :**



*Exemple d'un secteur de projet en renouvellement urbain dans le bourg d'Ablon*



*Secteur de projet en renouvellement urbain sur une friche au niveau de l'entrée de ville Est à Honfleur*

Les autres surfaces identifiées ont, soit été préservées en dents creuses, soit fait l'objet de prescriptions graphiques visant à les préserver de l'urbanisation.

### 3. Les résultats de l'étude

Ces surfaces en renouvellement urbain et non consommatrice d'espace, une fois identifiées, ont été soumises à une validation au cas par cas, en fonction des contraintes des sites (topographie, zones humides, boisements,...). Sur l'ensemble des éléments repérés via la méthodologie SIG, les gisements exclus ont fait l'objet de motivations précises ou d'un relais réglementaire. C'est le cas de jardin notamment, qui, s'ils ne sont pas identifiés en dents creuses, font l'objet d'une protection loi paysage. **Au total, ce sont près de 96 hectares qui ont ainsi été identifiés comme potentiels fonciers en renouvellement urbain mobilisables dans le cadre du PLUi.**

**Les 96 hectares identifiés prennent en compte le potentiel foncier en renouvellement urbain** (dents creuses, cœur d'îlots, friches et parcelles densifiables) identifié dans les bourgs mais également au sein des villages et hameaux densifiable du territoire retenus en zone U (explication de la méthodologie de définition des villages dans la justification des choix).

Parmi les potentiels fonciers, il est important de retenir également qu'une partie considérée comme stratégique de par la surface et fait l'objet d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) sectorielles permettant de leur affecter une densité minimale de construction. **Ainsi sur les 96 hectares de potentiels identifiés, 28 hectares font l'objet d'une OAP sectorielle.** Le reste du potentiel est considéré comme étant du diffus, c'est-à-dire qu'il sera mis en œuvre au cas par cas de manière spontanée sur la durée du PLUi. **D'autre part le dossier des OAP comprend un principe qui impose une certaine densité de constructions pour tous les potentiels présentant une superficie de plus de 1 500 m<sup>2</sup>.**

Ces surfaces estimées en renouvellement urbain revêtent certes, un caractère stratégique dans le cadre de l'urbanisation des communes, mais disposent toutefois de facteurs limitants. La maîtrise foncière privée largement majoritaire de ces espaces pose la question de leur mobilisation dans le temps du PLUi. Ses secteurs, soumis à des logiques de rétention foncière, de choix individuels, de situations personnelles complexes qui peuvent difficilement être estimés comme totalement disponibles dans le cadre de l'accueil de nouveaux logements d'ici à 2034.

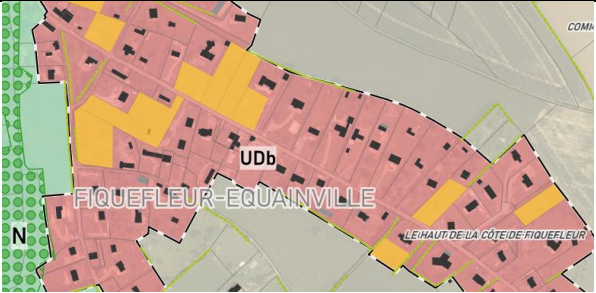
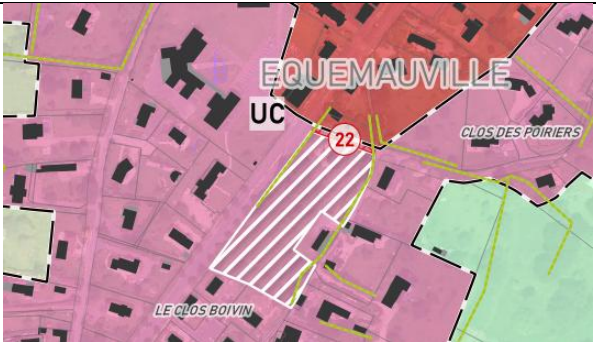
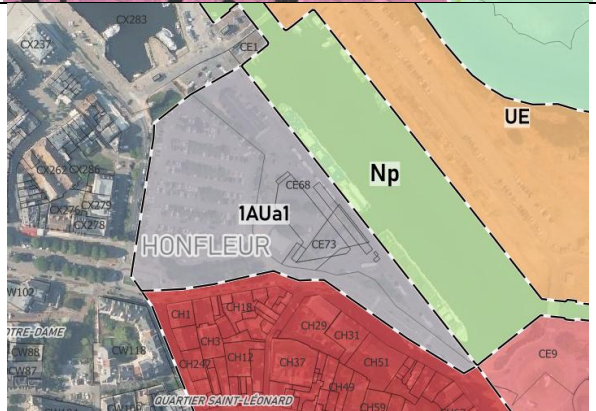
*En annexe du présent document, un atlas localisant les dents creuses identifiées à l'échelle communale est présenté.*

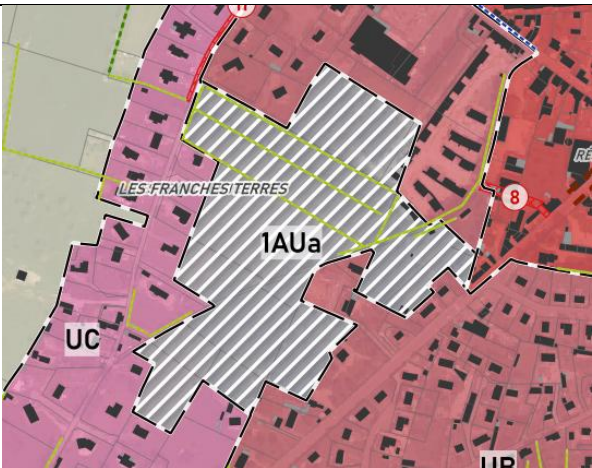
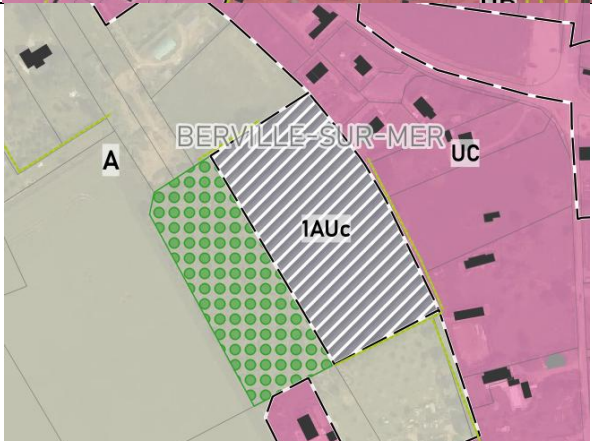
#### 4. Synthèse des études de consommation d'espace et du référentiel foncier

| DIAGNOSTIC                                                               |                                    | PADD                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Bilan de la consommation d'espace passé habitat en extension (2011-2021) | Potentiel de densification recensé | Objectif de modération de la consommation d'espace habitat en extension (zones AU) |
| 220ha                                                                    | 96 ha                              | 70 ha                                                                              |

| TRADUCTION REGLEMENTAIRE                                                                 |                                                                                     |                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Espace artificialisé ou non et mobilisé en renouvellement urbain sans consommer d'espace | Dont sites identifiés comme stratégique et faisant l'objet d'une OAP (zone U/1AUa1) | Surface 1AU consommatrice d'espace – Urbanisation encadrée par des OAP |
| 96 ha                                                                                    | 28 ha                                                                               | 58,1 ha                                                                |

#### Exemples des différentes typologies de foncier mobilisées dans le cadre du PLUi

|                                                                                                                                                                              |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Espace artificialisé ou non en diffus et mobilisé en renouvellement urbain sans consommer d'espace (en zone U)                                                               |   |
| Espace artificialisé ou non en diffus et mobilisé en renouvellement urbain sans consommer d'espace et identifiés comme stratégique et faisant l'objet d'une OAP (zone U)     |  |
| Espace artificialisé ou non en diffus et mobilisé en renouvellement urbain sans consommer d'espace et identifiés comme stratégique et faisant l'objet d'une OAP (zone 1AUa1) |  |

|                                                                                                                               |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Surface 1AU consommatrice d'espace s'insérant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine – Urbanisation encadrée par des OAP</p> |   |
| <p>Surface 1AU consommatrice d'espace et en extension de l'urbaine – Urbanisation encadrée par des OAP</p>                    |  |

Les trois premiers exemples présentés dans ce tableau, ne sont pas considérés comme générant de la consommation d'espace. Pour justifier ce choix, le PLUi s'est appuyé sur la définition apportée par la loi Climat et Résilience à l'article 194. La consommation d'espaces y est de la façon suivante : « *la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ». Ainsi les espaces retenus à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur de faible superficie et ne répondant pas à une occupation du sol agricole, naturel et/ou forestière à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ne correspondent pas à la définition de la consommation d'espace. Il semble nécessaire de bien faire la distinction entre consommation d'espaces et artificialisation des sols en reprenant les définitions issues de la loi Climat et Résilience, l'appréciation des efforts de modération sur la durée du PLUi devant se faire par rapport à la consommation d'espace. Pour rappel l'artificialisation est définie comme « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* » par l'article 192 de la loi Climat et résilience.

## VI. Les impacts en matière de choix d'urbanisation sur les terres agricoles

### 1. Méthodologie et esprit du projet

La prise en compte de l'agriculture a été permanente durant l'élaboration du PLUi. Ces enjeux et orientations sont consignés dans le PADD. Ce dernier accorde une place première au maintien des activités agricoles et à leur développement en tant que ressource identitaire pour le territoire. Parmi les orientations définies figurent les éléments suivants :

- Protéger l'outil productif agricole (foncier, site, siège, installation, etc.) en évitant ou limitant le morcellement des exploitations agricoles et en accompagnant le développement des exploitations agricoles ;
- Limiter les pressions urbaines sur les outils agricoles en maîtrisant la constructibilité en campagne et sur la frange littorale ;
- Valoriser la diversité des systèmes agricoles locaux : polyculture, élevage, maraîchage, etc. qui participe à l'économie locale et à la diversité des paysages et notamment à préserver le maillage bocager et boisé.

La sensibilité agricole aux projets de développement à vocation résidentielle et économique a donc fait l'objet d'une attention particulière et détaillée. Les élus du territoire, dans leurs choix de développement se sont positionnés au regard des enjeux agricoles inhérents à leurs communes. **Les objectifs de modération de la consommation d'espace vont également dans le sens de la préservation des espaces cultivés.**

La prise en compte fine des interactions entre l'agriculture, l'urbanisme et les projets a nécessité de disposer de données agricoles générales pour chaque commune.

Aussi, le diagnostic agricole, formalisé par la chambre d'agriculture de Normandie a permis d'asseoir la stratégie de développement du territoire sur des données factuelles :

- Les sièges d'exploitation en activité et les sites de production secondaire ;
- Les bâtiments agricoles en activité, à vocation d'élevage ou de matériel/stockage.

Ces données ont permis de formaliser des choix en matière de stratégie de développement en extension (limitation des extensions sur les parcelles exploitées et à proximité de sites d'exploitation) mais également aux zones rendues constructibles en village (comblement de dents creuses admis au regard, notamment, de la situation agricole). Le zonage du PLUi tient compte de ces informations, avec des ajustements précis. Le détournage en zone A des sites d'exploitation agricole (y compris en zone N) est systématique pour permettre l'évolution et le maintien des activités agricoles existantes. Ces éléments ont également été intégrés dans les choix en matière de bâtis pouvant changer de destination.

Ces données sont complétées d'une connaissance des destinations des sols au regard du dernier Registre Parcellaire Graphique (RPG) disponible, défini à partir des déclarations PAC effectuées par les agriculteurs. Pour évaluer l'impact potentiel des projets d'aménagement sur les exploitations agricoles, une seconde analyse a donc été engagée à partir du RPG afin de mesurer les impacts agricoles sur les parcelles déclarées comme cultivées.

Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, la mesure de l'impact effectif sur l'agriculture consiste tout d'abord à mobiliser les informations rassemblées :

- quelles sont les exploitations potentiellement impactées (proximité des bâtis agricoles par rapport au projet d'aménagement) ?
- quel est le mode d'occupation du sol par l'agriculture (au regard du Registre Parcellaire Graphique) impacté potentiellement par la zone de projet ?

## 2. Bilan des surfaces agricoles impactées par le projet

Une analyse à l'échelle de l'ensemble des communes du territoire ayant des projets d'urbanisation (zone AU délimitée au plan de zonage) a été réalisée par traitement géomatique. Cette analyse a été effectuée en croisant les différents items cités ci-dessous :

- localisation des sièges d'exploitations et périmètres liés ;
- secteurs de projet (OAP) définis au plan de zonage ;
- le Registre Parcellaire Graphique (RPG).

Cette analyse s'accompagne également d'un bilan des surfaces impactées par des sites de projet.

Au total, toutes vocations confondues se sont 56 ha de surfaces déclarées au RPG qui sont impactées par des sites de projets. Sur ces 56 ha, ce sont 47 ha qui sont localisés en zone 1AU. L'économie est la destination qui impacte le plus les surfaces agricoles avec 3 secteurs concernés pour une surface de 35 ha de zones à urbaniser à vocation économique, localisées sur des espaces identifiés au RPG.

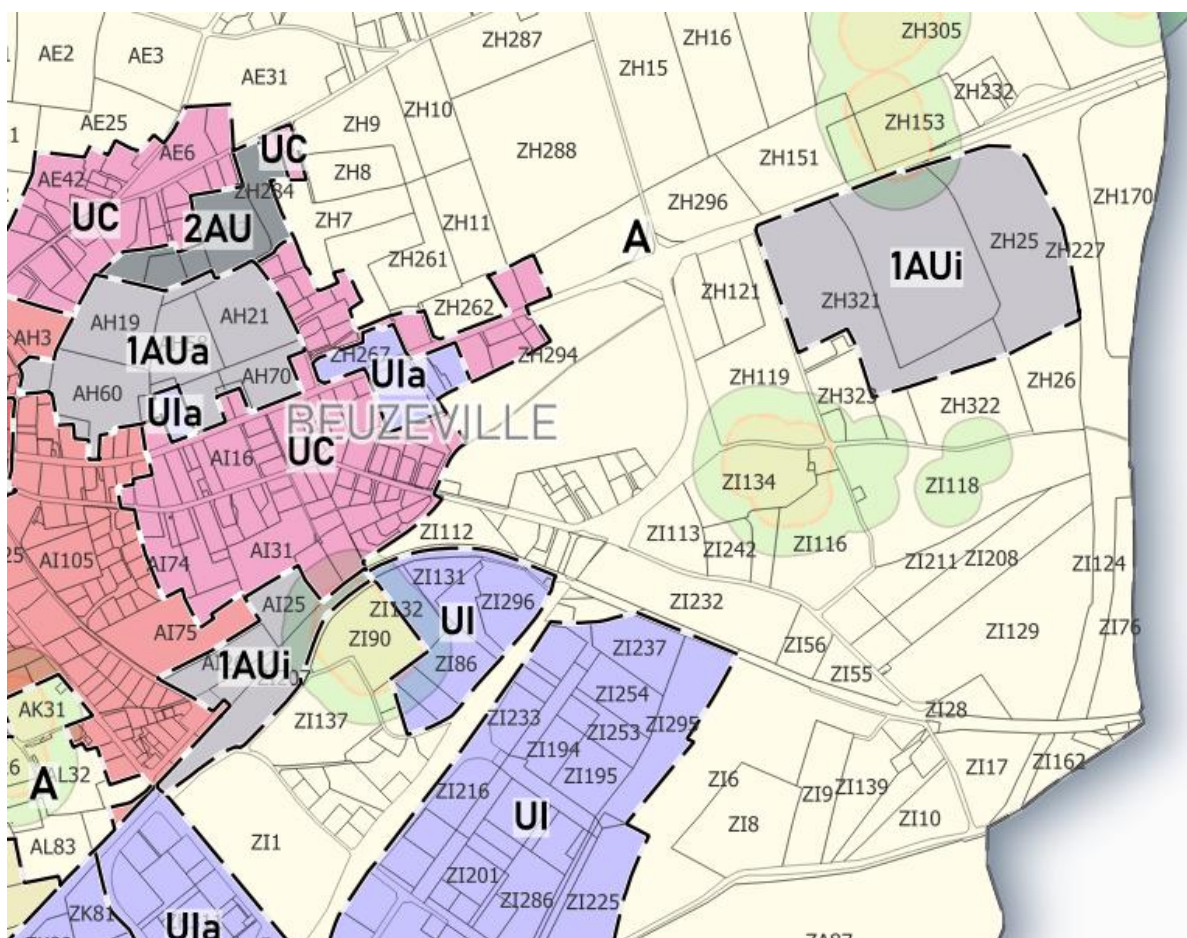
En termes de cultures, ce sont les prairies temporaires qui sont les plus impactées par les projets d'extension de l'urbanisation (19 ha). Les cultures de maïs (12 ha), et de blé (9.7ha) et colza (9,9 ha) sont également soumises à la pression urbaine.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif des types de cultures impactées.

| Commune                    | Type de zone  | Blé tendre | Colza | Gel (surfaces gelées sans production) | Légumes ou fleurs | Maïs grain et ensilage | Prairies permanentes | Prairies temporaires | Vergers | Total général |
|----------------------------|---------------|------------|-------|---------------------------------------|-------------------|------------------------|----------------------|----------------------|---------|---------------|
| ABLON                      | Total commune |            |       |                                       |                   | 2,14                   |                      |                      |         | 2,14          |
|                            | 1AUB          |            |       |                                       |                   | 2,14                   |                      |                      |         | 2,14          |
| BEUZEVILLE                 | Total commune | 4,79       | 9,90  | 0,75                                  |                   |                        | 2,33                 | 1,46                 |         | 19,23         |
|                            | 1AUa          |            |       |                                       |                   |                        | 1,33                 | 0,91                 |         | 2,24          |
|                            | 1AUI          | 4,79       | 9,9   |                                       |                   |                        | 1,00                 |                      |         | 15,69         |
|                            | 2AU           |            |       | 0,75                                  |                   |                        | 0                    | 0,55                 |         | 1,30          |
| BOULLEVILLE                | Total commune |            |       |                                       |                   |                        | 3,30                 |                      |         | 3,30          |
|                            | 1AUC          |            |       |                                       |                   |                        | 3,30                 |                      |         | 3,30          |
| EQUEMAUVILLE               | Total commune |            |       |                                       |                   |                        | 2,60                 | 0,97                 |         | 3,57          |
|                            | 1AUB          |            |       |                                       |                   |                        | 2,60                 | 0,97                 |         | 3,57          |
| FATOUVILLE-GRESTAIN        | Total commune |            |       |                                       |                   |                        |                      |                      |         | 0,00          |
|                            | 1AUC          |            |       |                                       |                   |                        |                      |                      |         | 0,00          |
| GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR    | Total commune |            |       |                                       |                   |                        | 0,87                 |                      |         | 0,87          |
|                            | 1AUB          |            |       |                                       |                   |                        | 0,87                 |                      |         | 0,87          |
| HONFLEUR                   | Total commune | 4,97       |       |                                       |                   | 8,86                   | 3,69                 |                      | 0,33    | 17,85         |
|                            | 1AUa          | 0,02       |       |                                       |                   | 6,30                   |                      |                      |         | 6,31          |
|                            | 1AUI          |            |       |                                       |                   | 2,57                   | 3,27                 |                      | 0,33    | 11,12         |
|                            | 2AUe          | 4,96       |       |                                       |                   |                        | 0,42                 |                      |         | 0,42          |
| LA RIVIERE-SAINT-SAUVEUR   | Total commune |            |       |                                       | 0,21              |                        | 0,50                 |                      | 0,05    | 0,77          |
|                            | 1AUB          |            |       |                                       | 0,21              |                        |                      |                      |         | 0,21          |
|                            | 1AUC          |            |       |                                       |                   |                        | 0,50                 |                      | 0,05    | 0,56          |
| ST-PIERRE-DU-VAL           | Total commune |            |       |                                       |                   |                        | 1,09                 |                      |         | 1,09          |
|                            | 1AUC          |            |       |                                       |                   |                        | 1,09                 |                      |         | 1,09          |
| ST-SULPICE-DE-GRIMBOUVILLE | Total commune |            |       |                                       |                   | 0,45                   |                      |                      |         | 0,45          |
|                            | 1AUC          |            |       |                                       |                   | 0,45                   |                      |                      |         | 0,45          |
| Total général              |               | 9,76       | 9,90  | 0,75                                  | 0,21              | 11,45                  | 14,39                | 2,43                 | 0,39    | 49,27         |
| % surface                  |               | 20%        | 20%   | 2%                                    | 0%                | 23%                    | 29%                  | 5%                   | 1%      | 100%          |

Seuls quatre secteurs de projets intersectent des enjeux agricoles ou des sièges d'exploitation agricoles. Ces sites de projet sont localisés sur les communes de Beuzeville, La Rivière-Saint-Sauveur et Honfleur. Ils concernent :

- Deux secteurs de projet destinés à l'extension ou la création de zones d'activités économiques sur la commune de Beuzeville. L'espace 1AU<sub>i</sub> déconnecté du tissu urbain et représentant une surface de 15 ha a fait l'objet de nombreuses discussions pour aboutir au tracé représenté sur les plans de zonage du PLUi et déjà acté sur le PLU communal de Beuzeville (*cf justification dans le point IV du présente chapitre*). Le site agricole concerné est localisé de l'autre côté de la voie et sera de fait peu ou pas impacté par cette zone. L'autre secteur concerné est celui de la Gare à Beuzeville, il s'agit d'un espace fortement artificialisé qu'il est nécessaire de reconverter sur la durée du PLUi et qui s'inscrit pleinement dans la tâche urbaine de Beuzeville de l'autre côté de la voie ferrée. Ainsi les espaces agricoles situés au sud de la voie ne seront pas impactés.



*Extrait des secteurs concernés par des périmètres agricoles (en orange périmètre réglementaire en vert périmètre de retrait privilégié par la chambre d'agriculture)*

- Un secteur de projet destinée à de l'habitation sur la commune de la Rivière Saint-Sauveur, s'inscrivant lui aussi pleinement dans la tâche urbaine de l'agglomération Honfleur/La Rivière-Saint-Sauveur et non concerné par un périmètre réglementaire. L'espace occupé par l'exploitation agricole n'étant pas impacté directement.



## **VII. La prise en compte des éléments de rang supérieur**

### **1. Le SCoT Nord Pays d'Auge**

Les éléments relatifs au SCoT sont cités dans les différentes démonstrations présentées dans ce document. Les éléments quantitatifs (production de logement, développement économique, ...) et les éléments qualitatifs (mesures relatives aux commerces, à l'intégration de la loi Littoral, ...) sont cités en référence au sein de l'analyse de la traduction du PADD dans les pièces réglementaires. La prise en compte des objectifs environnementaux est intégrée au sein de l'évaluation environnementale du document.

### **2. Les dispositions de la Loi Littoral**

Une partie du chapitre 2 est dédiée à l'application de la Loi Littoral (confère chapitre 2 partie « I »)

### **3. L'évaluation environnementale**

L'évaluation environnementale (Livret 3) présente de manière détaillée la compatibilité et la prise en compte des documents de rang supérieur : SDAGE, SGAE, etc

## **Chapitre 2 : les déclinaisons réglementaires du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : Présentation thématique**

**Article R151-2 du code de l'urbanisme :**

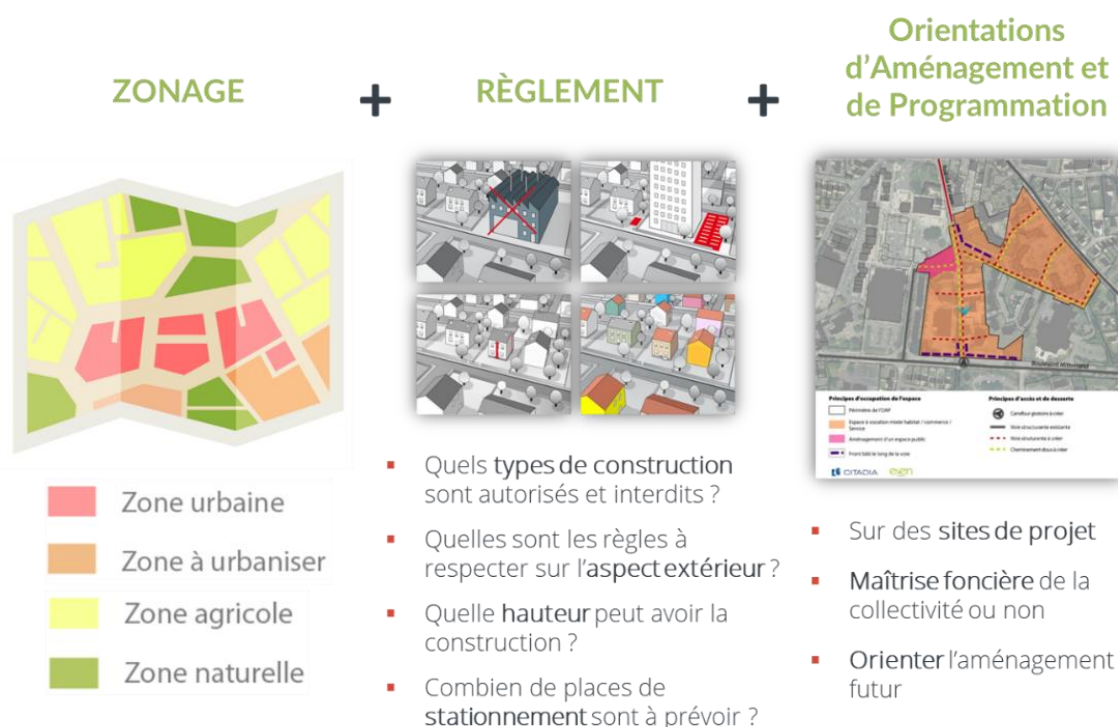
« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;  
[...] »

Au-delà de la réponse aux questions listées ci-dessus, le PADD comprend les orientations générales concernant l'habitat, le développement économique et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD aborde de nombreux autres sujets, à savoir : les orientations générales concernant les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs ; les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

**Le parti pris du projet de territoire est de mettre en avant l'armature naturelle, paysagère et patrimoniale du territoire comme support du développement. Cette volonté est déclinée de manière transversale à travers les 3 axes du projet. Les orientations du PADD sont traduites au travers des pièces réglementaires du PLUi : Zonage, Règlement associé et Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques.**



Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.

La complémentarité entre les orientations du PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques sera analysée dans le cadre de la présente démonstration.

Ceci répond à la disposition suivante de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme :

*« La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables »*

L'ensemble des outils de zonage : règlement et prescriptions se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD. Dans le présent chapitre des extraits du règlement écrit et du plan de zonage feront référence à des éléments de traduction réglementaire des objectifs du PADD.

Ceci répond à la disposition suivante de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme :

*« La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone »*

## I. La maîtrise du développement résidentiel et de ses impacts fonciers

*Quelques éléments de diagnostic sur le développement urbain du territoire :*

- 212 logements construits par an en moyenne entre 2015 et 2023, contre 246 sur la période 2008-2013 dont à peu près 49% en collectifs sur la période 2014-2019 (source Sit@del). Plus de 300 logements réalisés en 2022 et 2023.
- Des besoins sociodémographiques plus variés, notamment avec le vieillissement de la population et le desserrement des ménages, avec une adaptation progressive de l'offre (progression des petits logements) à la demande (petits ménages), mais une typologie de résidences principales qui restent encore largement axée sur les grands logements.
- Environ 70% de la consommation d'espace passée en extension dédiée au développement de l'habitat (soit 151 hectares) sur la période 2011-2021.

Afin de traduire le modèle de développement urbain prôné par les évolutions législatives récentes et le SCoT, des études urbaines ont été réalisées et sont présentées dans le présent document ainsi que dans le livret 1.

C'est la somme des choix politiques effectués dans le SCoT et les analyses issues de ces études urbaines qui permettent de justifier la mise en œuvre de ce projet de développement résidentiel maîtrisé.

Le PLUi répond à l'ambition politique posée par le SCoT de produire un nombre similaire de logements observé dans le passé tout en :

- Préservant la qualité paysagère et l'activité agricole sur le territoire de la CCPHB et en consommant moins d'espace
- Prônant un aménagement urbain qualitatif.

Les études ci-dessous sont présentées dans le rapport de présentation et ont permis aux élus de disposer d'études fines en mesure d'éclairer leurs choix sur le développement résidentiel :

- L'analyse de la consommation d'espace (présentée dans le chapitre 1 du présent et dans le livret 1 du rapport de présentation, des cartes à l'échelle communale sont également annexées au présent document).
- Le référentiel foncier (présentée dans le chapitre 1 du présent et dans le livret 1 du rapport de présentation, des cartes à l'échelle communale sont également annexées au présent document).

Les pages suivantes sont ainsi dédiées à la mise en évidence des choix réalisés pour mener à bien ces études urbaines et décliner les orientations du PADD consacrées au développement résidentiel, à savoir :

- La définition des enveloppes urbaines : la limite des espaces urbanisés ;
- La mise en œuvre d'outil d'intensification des espaces urbanisés ;
- La maîtrise du développement résidentiel en campagne : une armature rurale (hors communes soumises à la Loi Littoral) ;
- La limitation des espaces à ouvrir à l'urbanisation en extension des espaces urbanisés ;
- La diversification des formes urbaines.

### **1. La définition des enveloppes urbaines : la limite des espaces urbanisés**

Le mitage de l'espace agricole, qui représente une spécificité historique du territoire, conjugué à l'urbanisation linéaire le long de certains axes d'entrées de ville ainsi que la géographie des lieux (topographie, etc.) ont brouillé la limite de l'enveloppe urbaine. Ces limites imprécises entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devaient être déterminées de manière fine afin d'ajuster le zonage aux regards des enjeux territoriaux. Cette étude permet ainsi de délimiter les enveloppes urbaines et d'autre part d'apprécier les continuités ou discontinuités de ces enveloppes urbaines.

La méthodologie mise en œuvre pour délimiter les enveloppes urbaines (cf chapitre 1 point IV.3 du présent document) a servi de base pour délimiter les différentes zones urbaines du territoire.

Il est à noter que les parcelles ou ensemble de parcelles ayant fait l'objet d'un Permis d'Aménager et ou d'un Permis de Construire, ont été intégrées à l'enveloppe urbaine (permis d'aménager et ou permis de construire délivré avant l'arrêt du PLUi en novembre 2023). Ces cas concernent les opérations d'aménagement lancées après 2021 (cadastre utilisé pour l'étude) et qui n'apparaissent pas forcément encore sur le cadastre utilisé pour la sortie des plans de zonage. Les cartes du référentiel foncier en annexe permettent d'identifier les parcelles considérées comme « déjà bâti ».



*Exemple de parcelles non bâties au cadastre et sur la photo aérienne et qui ont fait l'objet d'un Permis d'Aménager avant l'arrêt du PLUi et seront de fait zonées U.*

La délimitation de ces enveloppes urbaines a ensuite servi de base à la réflexion des élus en matière de choix d'aménagement et de définition des zonages.

À noter que l'enveloppe urbaine est un indicateur de référence du PLUi qui permet de distinguer le développement urbain qui s'effectue en intensification urbaine de celui qui s'effectue en extension urbaine, elle a servi de base également à l'étude des capacités de densification (référentiel foncier).

## **2. La mise en œuvre d'outil d'intensification des espaces urbanisés pour limiter la consommation d'espace**

### **2.1. L'étude des capacités de densification des espaces urbanisés (référentiel foncier)**

Afin de réduire la consommation d'espace agricole et naturel, le PLUi a encouragé à la valorisation des espaces disponibles au sein des tissus urbains lâches des centralités, villages et hameaux du territoire, aussi appelé intensification urbaine.

Afin d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (Art R.151-1 du code de l'urbanisme) un référentiel foncier a été réalisé. La méthodologie mise en œuvre pour le réaliser est détaillée dans le chapitre 1 point IV du présent document.

# ZONES U POTENTIEL FONCIER ABLON



- Zonage**
- Zones U
- Potentiel foncier**
- Dents creuses  
XX Nombre de logements potentiels
  - Division parcellaire  
XX Nombre de logements potentiels
  - Friche  
XX Nombre de logements potentiels
  - Foncier économique
  - Non retenu (déjà bâti, non accessible, risques, etc.)
- Information**
- Zones humides prélocalisées



Réalisation : Citadia Conseil - Octobre 2023  
Sources : IGN Photographie aérienne 2018 (27), 2020 (14)  
DREAL 2016, 2022  
DOT (14) 2022



## Extrait de l'étude des capacités de densification réalisée dans le cadre du PLUi sur la commune d'Ablon

L'étude menée sur le référentiel foncier montre un potentiel en intensification urbaine à l'échelle du territoire conséquent mais inégalement répartis entre les différentes communes. En effet, les communes ne présentent pas la même morphologie urbaine, la même construction territoriale, ce qui influence fortement l'identification de potentiels fonciers et immobiliers : tissus urbains plus ou moins lâches, gabarits variés des constructions, dimension rurale ou urbaine des espaces urbanisés, pression foncière ou immobilière (prix au m<sup>2</sup>), etc. Enfin, l'étude a permis de mettre en évidence que plusieurs dynamiques spontanées de renouvellement urbain étaient déjà à l'œuvre sur le territoire.

L'étude a conforté les objectifs fixés par le SCoT en matière d'intensification urbaine. Le PLUi a ainsi été plus ambitieux en matière de densification urbaine et de réduction des impacts sur les espaces NAF.

Les résultats du référentiel foncier ont ensuite été encadrés par le PLUi et ainsi sont classés en deux types par commune :

- Les secteurs stratégiques soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ;
- Le potentiel non stratégique en diffus, comptabilisé dans les calculs et encadrés soit par un principe de densification des espaces bâtis inscrit dans le dossier OAP soit non encadrés par une règle d'urbanisme spécifique.

### **Focus sur le principe de densification des espaces bâtis**

Ce principe a été souhaité par les élus de la CCPHB afin de permettre une maîtrise des surfaces stratégiques repérées par l'étude des capacités de densification. Sur les secteurs présentant une superficie de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, les élus ont jugé que plus d'une construction est souhaitable, mais la superficie et les enjeux en termes d'aménagement ne sont pas suffisants pour matérialiser une OAP sectorielle. Ainsi le principe de densification des espaces bâtis pose des dispositions générales sur l'ensemble de ces secteurs sur les questions de densité, d'accès et de desserte de voirie, mais sans matérialiser de principes sous forme de schéma d'aménagement. A noter qu'une souplesse d'application a été insérée concernant la zone UD, où les dispositions réglementaires ne permettront pas forcément d'atteindre le seuil de densité minimal prescrit par ce principe des OAP.

## **2.2. La prise en compte du référentiel foncier**

Au vu des configurations urbaines propres à chaque commune et chaque village et hameau constructible du territoire, il est nécessaire d'adapter les potentiels de construction propres à chaque potentiel foncier. Ainsi l'étude des capacités de densification s'est appuyée sur les dispositions réglementaires (implantation, hauteur et emprise au sol des constructions) propres à chaque zone urbaine mixte à dominante résidentielle pour estimer le nombre de constructions envisageables. Ces dispositions réglementaires sont présentées dans le tableau ci-dessous.

| <b>Zones</b> | <b>Implantation par rapport aux voies</b>                       | <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>                                                                          | <b>Emprise au sol maximale à l'échelle de l'unité foncière</b> | <b>Hauteur maximale</b>                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| UA           | Alignement                                                      | Dans une bande de 20 mètres alignement ou à une distance de 2 mètres<br>Hors de la bande de 20 mètres à une distance de 2 mètres | /                                                              | R+2+comble ou attique                                           |
| UB           | Alignement ou à une distance de 4 mètres                        | Dans une bande de 20 mètres alignement ou à une distance de 2 mètres<br>Hors de la bande de 20 mètres à une distance de 2 mètres | 50%                                                            | R+2+comble ou attique                                           |
| UC           | A une distance de 4 mètres (pour secteur UCa même chose que UB) | A une distance de 4 mètres (pour secteur UCa même chose que UB)                                                                  | 30%                                                            | R+1+comble ou attique (R+comble ou attique pour le secteur UCh) |
| UD           | A une distance de 4 mètres                                      | A une distance de 4 mètres (8 mètres en Uda + retrait 30 mètres par rapport au fond de parcelle)                                 | 15 %                                                           | R+comble ou attique                                             |

La délimitation de ces zones urbaines mixtes à dominante résidentielle, répond avant tout à l'objectif de viser une densification plus respectueuse du cadre architectural et patrimonial existant et

représentant un atout majeur pour l'attractivité du territoire. Ainsi les dispositions règlementaires mises en œuvre pour chacune de ces zones répondent à cet objectif.

Concernant le nombre de logement envisagé sur chaque potentiel foncier identifié dans l'analyse des capacités de densification celui-ci est renseigné sur les cartes disponibles en annexe du présent document. Ce nombre de logement indicatif et ne présentant aucune valeur règlementaire correspond au nombre de construction envisagé sur le secteur ciblé pour la durée du PLUi.

Les résultats chiffrés par commune de logements envisagés sur les secteurs identifiés dans l'étude des capacités de densification sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

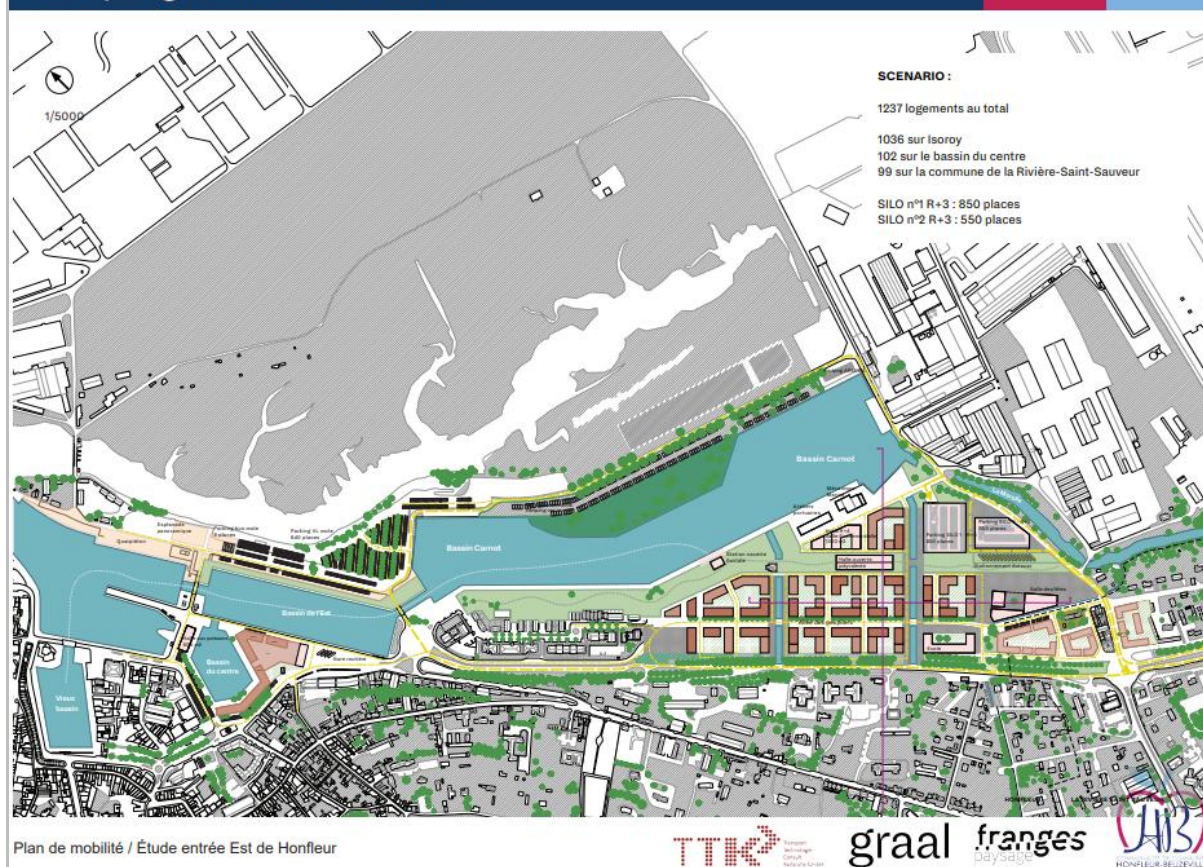
|                               | Nombre de logements prévu au PLH extrapolé sur la durée du PLUi (10 ans) | Densité prévue par le SCoT | Surface des potentiels fonciers stratégiques soumis à OAP (en ha) | Nombre de logements à produire sur potentiels fonciers stratégiques soumis à OAP | Nombre de logements à produire sur potentiels fonciers non stratégique (dents creuses, parcelles divisibles) | Total logements à produire issu de l'étude des capacités de densification |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Ablon                         | 58                                                                       | 21                         | 0,6                                                               | 13                                                                               | 12                                                                                                           | 25                                                                        |
| Barneville-la-Bertran         | 5                                                                        | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 2                                                                                                            | 2                                                                         |
| Berville-sur-Mer              | 43                                                                       | 13                         | 0,5                                                               | 7                                                                                | 20                                                                                                           | 27                                                                        |
| Beuzeville                    | 577                                                                      | 21                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 136                                                                                                          | 136                                                                       |
| Boulleville                   | 120                                                                      | 21                         | 0,4                                                               | 8                                                                                | 64                                                                                                           | 72                                                                        |
| Conteville                    | 67                                                                       | 13                         | 0,7                                                               | 9                                                                                | 15                                                                                                           | 24                                                                        |
| Cricquebœuf                   | 20                                                                       | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 27                                                                                                           | 27                                                                        |
| Équemauville                  | 175                                                                      | 21                         | 0,6                                                               | 13                                                                               | 19                                                                                                           | 32                                                                        |
| Fatouville-Grestain           | 37                                                                       | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 18                                                                                                           | 18                                                                        |
| Fiquefleur-Équainville        | 48                                                                       | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 39                                                                                                           | 39                                                                        |
| Foulbec                       | 45                                                                       | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 16                                                                                                           | 16                                                                        |
| Fourneville                   | 33                                                                       | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 26                                                                                                           | 26                                                                        |
| Genneville                    | 57                                                                       | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 15                                                                                                           | 15                                                                        |
| Gonneville-sur-Honfleur       | 100                                                                      | 21                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 38                                                                                                           | 38                                                                        |
| Honfleur (dont Vasouy)        | 1 117                                                                    | 21                         | 24                                                                | 700                                                                              | 100                                                                                                          | 800                                                                       |
| La Rivière-Saint-Sauveur      | 350                                                                      | 21                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 100                                                                                                          | 100                                                                       |
| Le Theil-en-Auge              | 13                                                                       | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 17                                                                                                           | 17                                                                        |
| Manneville-la-Raoult          | 20                                                                       | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 15                                                                                                           | 15                                                                        |
| Pennedepie                    | 20                                                                       | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 3                                                                                                            | 3                                                                         |
| Quetteville                   | 17                                                                       | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 9                                                                                                            | 9                                                                         |
| Saint-Maclou                  | 75                                                                       | 21                         | 1,2                                                               | 29                                                                               | 22                                                                                                           | 51                                                                        |
| Saint-Pierre-du-Val           | 43                                                                       | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 25                                                                                                           | 25                                                                        |
| Saint-Sulpice-de-Grimbouville | 10                                                                       | 13                         | 0                                                                 | 0                                                                                | 8                                                                                                            | 8                                                                         |
| <b>Total CCPHB</b>            | <b>3050</b>                                                              |                            | <b>28</b>                                                         | <b>778</b>                                                                       | <b>746</b>                                                                                                   | <b>1 524</b>                                                              |

Bilan des chiffres proposés dans le tableau : **1 524 logements réalisés en densification** du tissu urbain existant sur des secteurs identifiés au référentiel foncier et déduits des 3 050 logements prévus par le PLH et le SCoT, **soit 50% de la production totale de logements.**

## Focus sur le secteur de de renouvellement urbain de l'entrée de ville Est à Honfleur

Ce secteur stratégique localisé en grande partie sur une ancienne friche industrielle au niveau de l'entrée de ville Est constitue une opération d'envergure qui permettra à terme sur un pas de temps d'une vingtaine d'année d'accueillir environ 1 000 logements. Il fait l'objet d'une OAP sectorielle spécifique dans le dossier des OAP avec des réflexions spécifiques portant sur la création d'un quartier résidentiel avec des équipements dédiés mais également une réflexion plus globale sur les mobilités vers le centre-historique d'Honfleur. Ce secteur représente pour la commune d'Honfleur son potentiel numéro un en matière de production logements pour les vingt prochaines années et permettra de recentrer le développement sur la ville historique à proximité des équipements structurants et des aménités urbaines et également dynamiser le centre-ville historique en y apportant des habitants à l'année.

## Plan programme consolidé



*Extrait de l'étude en cours sur l'entrée de ville Est de Honfleur*

### 2.3. Les changements de destination

**Les changements de destination participent également à la production de logements.**

Pour rappel, le code de l'urbanisme indique (Art L.151-11) :

*I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*[...]*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*[...]*

Ainsi, les changements de destination ont fait l'objet d'un inventaire participatif des élus selon les critères suivants :

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré typique de la Normandie ;
- La construction n'est pas exclusivement constituée de matériaux de fortune ou de récupération ;
- Arrêt de l'activité agricole et absence de bâtiment servant à la production agricole à proximité ;
- Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux (voie d'accès, électricité, eau potable, ...) ;
- Le bâtiment n'est pas situé dans un secteur concerné par des risques naturels, ni un périmètre de protection spécifique, ni dans une zone humide.

Chaque ancien bâtiment agricole repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination est listé en annexe du présent rapport de présentation avec une photo descriptive. Il y a en tout 247 bâtiments identifiés pour changer de destination en vue d'être transformés en habitation.

Les changements de destination repérés pour devenir des logements et figurant aux documents graphiques du PLUi ont été décomptés à 100% des objectifs de production de logements définis par le SCoT, le PLH et le PLUi pour chaque commune. Les résultats sont les suivants :

|                               | Changement de destination |
|-------------------------------|---------------------------|
| Ablon                         | 0                         |
| Barneville-la-Bertran         | 1                         |
| Berville-sur-Mer              | 2                         |
| Beuzeville                    | 87                        |
| Boulleville                   | 11                        |
| Conteville                    | 5                         |
| Cricquebœuf                   | 3                         |
| Équemaucelle                  | 9                         |
| Fatouville-Grestain           | 0                         |
| Fiquefleur-Équainville        | 11                        |
| Foulbec                       | 0                         |
| Fourneville                   | 5                         |
| Genneville                    | 17                        |
| Gonneville-sur-Honfleur       | 26                        |
| Honfleur (dont Vasouy)        | 18                        |
| La Rivière-Saint-Sauveur      | 2                         |
| Le Theil-en-Auge              | 2                         |
| Manneville-la-Raoult          | 8                         |
| Pennedepie                    | 20                        |
| Quetteville                   | 11                        |
| Saint-Maclou                  | 2                         |
| Saint-Pierre-du-Val           | 7                         |
| Saint-Sulpice-de-Grimbouville | 0                         |
| <b>Total CCPHB</b>            | <b>247</b>                |

**Extrait du règlement de la zone agricole sur les changements de destination :**

*Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination pourra conduire à la création de logements.*

*Ce changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).*

*Dans le cadre de ce changement de destination, les éléments rapportés nuisant à la qualité originelle du bâtiment seront supprimés. Toutes réhabilitations, modifications et extensions devront respecter les qualités patrimoniales et architecturales du bâti, particulièrement :*

- *le vocabulaire de la construction existante,*
- *les rythmes des façades,*
- *les tailles des fenêtres,*
- *les éléments de modénature,*
- *les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.*

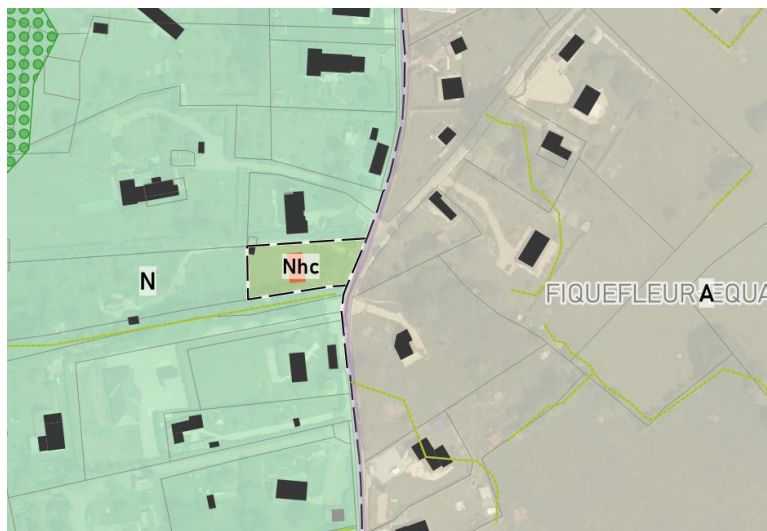
## 2.4. Les STECAL Nhc

Afin de prendre en compte les projets d'aménagement propres à plusieurs communes, l'outil STECAL à vocation habitat a été mobilisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Le territoire de la CCPHB, sur les décennies passées, a connu un développement en campagne conséquent notamment sur la partie Euroise, dont la majorité des communes ne disposaient pas de document d'urbanisme. La partie Calvados, dont le développement urbain est déjà cadré par un premier PLUi depuis 2014, a connu un développement dans le diffus rural moins conséquent et limité à la présence de quelques STECAL habitat. Le projet de territoire porté par le projet de PLUi souhaite que l'urbanisation soit encadrée en zone agricole et naturelle en cohérence avec les dernières évolutions réglementaires et législatives. Le PLUi fait ainsi de l'urbanisation en campagne une exception sur l'ensemble du territoire. L'article L.151-13 du code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* ». Par ailleurs, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme a été complété par la loi ELAN qui fixe les critères permettant d'apprécier le caractère exceptionnel des STECAL : « *Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs* ». Ainsi le territoire de la CCPHB et plus globalement le Pays d'Auge marqué par le mitage de l'urbanisation justifie le recours « exceptionnel » à l'outil STECAL habitat.

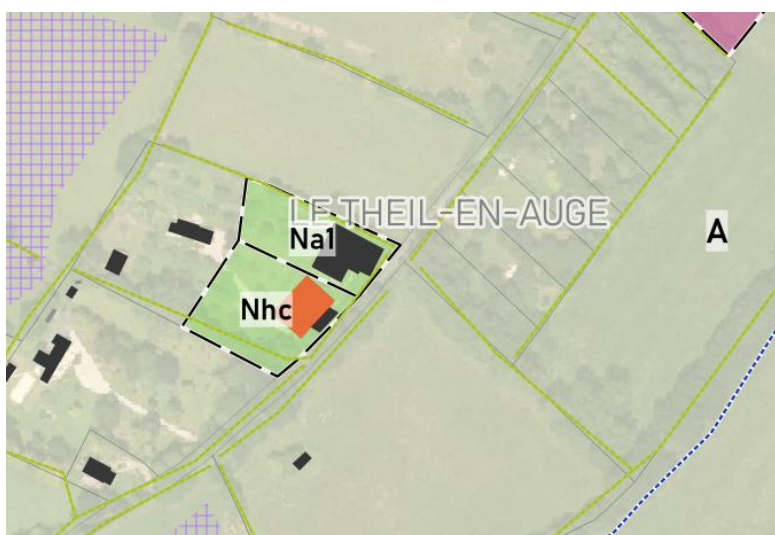
En concertation avec les communes, 4 STECAL à vocation habitat ont été délimités de manière exceptionnelle sur les communes de Manneville-la-Raoult, le Theil-en-Auge, Equemauville et Barneville-la-Bertran.

Le STECAL délimité sur la commune de Manneville-la-Raoult est localisé au lieu-dit le Favril au nord de la commune et continu avec le lieu-dit les Monts-Hativets situé sur la commune voisine de Fiquefleur-Equainville qui est soumise aux dispositions de la Loi Littoral. Il s'agit d'un ensemble bâti conséquent représentant plus d'une cinquantaine de construction implantée de part et d'autre d'une route communale. Au vu du nombre de construction et de la densité bâtie, cet ensemble de construction répond à la méthodologie retenue pour identifier les villages et hameaux constructibles, néanmoins comme précisé auparavant la commune de Fiquefleur-Equainville est soumise aux dispositions de la loi Littoral et le SCoT Nord-Pays d'Auge n'a pas retenu cet ensemble bâti comme un village ou un secteur déjà urbanisé au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, ce qui ne permet pas d'envisager sa constructibilité sur la partie de l'ensemble bâti située sur ladite commune. Toutefois côté Manneville-la-Raoult, un espace densifiable a été identifié et délimité en zone Nhc pour permettre la réalisation d'une nouvelle construction à destination d'habitation. Celle-ci s'insérant dans le tissu bâti existant et disposant des connexions nécessaires aux réseaux.



Extrait du STECAL Nhc sur la commune de Manneville-la-Raoult

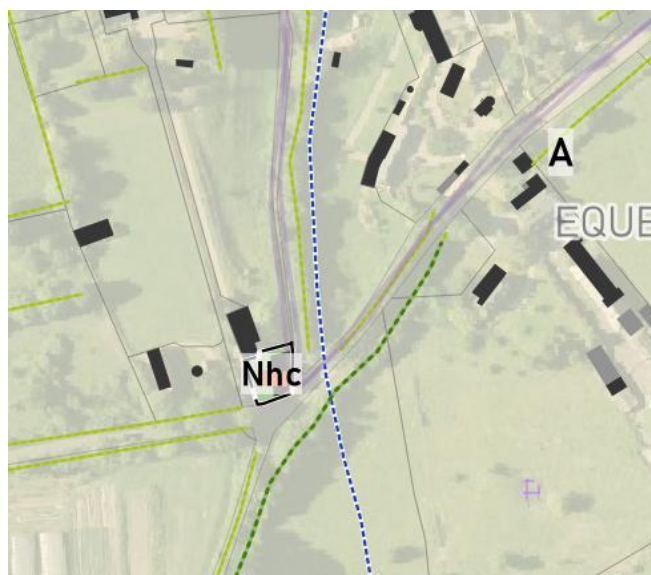
Sur la commune du Theil-en-Auge, un projet de multi-activité avec une micro-ferme maraîchère en permaculture, de l'artisanat de bois, un gîte de groupe, accueil d'équidés et activité de relaxation est porté au sud-est du bourg sur la parcelle ZC34. Il est envisagé de procéder à la réhabilitation en gîte d'un bâtiment de typologie architecturale normande et de construire un gîte de 125 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec une capacité de 12 places puis de réhabiliter l'étable existante, d'une surface de 400 m<sup>2</sup> pour en faire une écurie et un atelier bois. Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de mettre en place deux STECAL avec une partie Nhc permettant la réhabilitation du bâtiment normand et la construction du gîte et une autre partie Na' permettant la réhabilitation, le changement de destination ou la reconstruction du hangar agricole pour en faire une écurie et atelier bois. **Concernant ce STECAL au vu du projet porté, il n'est pas retenu que celui-ci engendrera la création d'un logement.**



Extrait du STECAL Nhc sur la commune du Theil-en-Auge

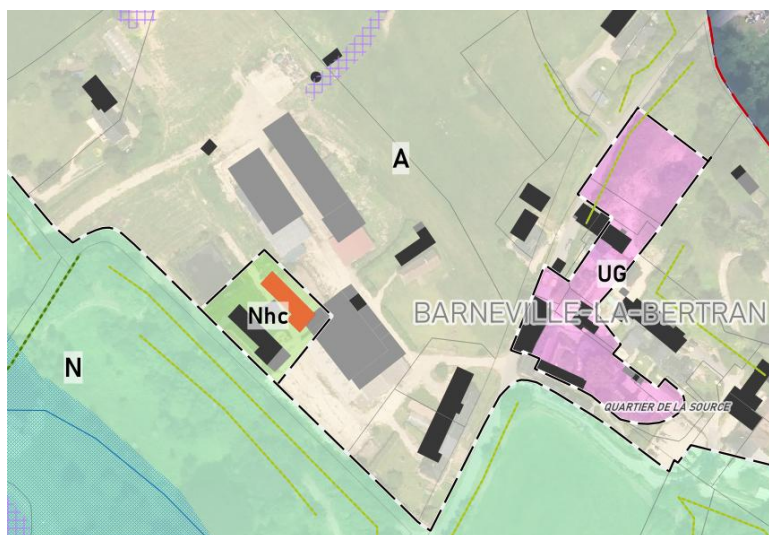
Sur la commune d'Equemauville, un STECAL Nhc est délimité au niveau du lieu-dit Le Val La Reine pour permettre la reconstruction d'un bâti qu'il est nécessaire de déplacer pour améliorer la visibilité de circulation au niveau d'un carrefour. Cette reconstruction se fera ainsi en retrait des voies. **Concernant**

ce STECAL au vu du projet porté, il n'est pas retenu que celui-ci engendrera la création d'un logement.



*Extrait du STECAL Nhc sur la commune d'Equemauville*

Un dernier STECAL Nhc a été matérialisé au plan de zonage sur la commune de Barneville-la-Bertran pour permettre la relocalisation d'un bâtiment typique de l'architecture normande sur la parcelle C263 au nord du bourg au niveau du Quartier de la Source. Actuellement localisé en bord de route, le bâtiment n'est pas réhabilitable en l'état, la matérialisation du STECAL permettrait sa reconstruction légèrement en retrait et plus globalement la requalification de l'ensemble de l'ancien site d'exploitation agricole.



*Extrait du STECAL Nhc sur la commune de Barneville La Bertran*

La possibilité de délimiter des STECAL habitat pour des ensemble bâtis isolés en campagne est envisageable, sous réserve de prévoir des dispositions sur la hauteur, l'implantation et la densité des constructions, ainsi que leurs conditions de raccordement aux réseaux. Ces dispositions sont prévues dans le règlement des zones Nhc. Les dispositions applicables aux zones Nhc permettant une

construction principale nouvelle uniquement dans la limite des emprises fixées au règlement graphique (cf extrait ci-dessus avec les implantations définies en orange).

**Ainsi les 4 STECAL Nhc délimités au règlement graphique du PLUi conduiront à la création de 2 logements.**

## 2.5. Le nombre de logements produits sans consommation d'espace

L'ensemble des éléments présentés ci-avant sont considérés comme étant constitutifs du nombre de logement produit sans engendrer de consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF). Pour rappel ces éléments sont les suivants :

- Les secteurs repérés au référentiel foncier (secteurs stratégiques soumis à OAP sectorielle et secteurs non stratégiques en diffus) ;
- Les bâtiments pouvant changer de destination, identifiés aux documents graphiques du PLUi.
- Les logements produits au sein des STECAL Nhc.

Le bilan en termes de production de logements est résumé dans le tableau suivant :

|                               | Nombre de logements prévu au PLH extrapolé sur la durée du PLUi (10 ans) | Potentiel stratégique soumis à OAP sectorielle |                                | Potentiel diffus                                          |                           |          |              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|----------|--------------|
|                               |                                                                          | Surface OAP (en ha)                            | Nombre de logements à produire | Référentiel foncier (dents creuses, parcelles divisibles) | Changement de destination | STECAL   | Total diffus |
| Ablon                         | 58                                                                       | 0,6                                            | 13                             | 12                                                        | 0                         |          | 12           |
| Barneville-la-Bertran         | 5                                                                        | 0                                              | 0                              | 2                                                         | 1                         | 1        | 4            |
| Berville-sur-Mer              | 43                                                                       | 0,5                                            | 7                              | 20                                                        | 2                         |          | 22           |
| Beuzeville                    | 577                                                                      | 0                                              | 0                              | 136                                                       | 87                        |          | 223          |
| Boulleville                   | 120                                                                      | 0,4                                            | 8                              | 64                                                        | 11                        |          | 75           |
| Conteville                    | 67                                                                       | 0,7                                            | 9                              | 15                                                        | 5                         |          | 20           |
| Cricquebœuf                   | 20                                                                       | 0                                              | 0                              | 27                                                        | 3                         |          | 30           |
| Équemauville                  | 175                                                                      | 0,6                                            | 13                             | 19                                                        | 9                         |          | 28           |
| Fatouville-Grestain           | 37                                                                       | 0                                              | 0                              | 18                                                        | 0                         |          | 18           |
| Fiquefleur-Équainville        | 48                                                                       | 0                                              | 0                              | 39                                                        | 11                        |          | 50           |
| Foulbec                       | 45                                                                       | 0                                              | 0                              | 16                                                        | 0                         |          | 16           |
| Fourneville                   | 33                                                                       | 0                                              | 0                              | 26                                                        | 5                         |          | 31           |
| Genneville                    | 57                                                                       | 0                                              | 0                              | 15                                                        | 17                        |          | 32           |
| Gonneville-sur-Honfleur       | 100                                                                      | 0                                              | 0                              | 38                                                        | 26                        |          | 64           |
| Honfleur (dont Vasouy)        | 1 117                                                                    | 24                                             | 700                            | 100                                                       | 18                        |          | 118          |
| La Rivière-Saint-Sauveur      | 350                                                                      | 0                                              | 0                              | 100                                                       | 2                         |          | 102          |
| Le Theil-en-Auge              | 13                                                                       | 0                                              | 0                              | 17                                                        | 2                         |          | 19           |
| Manneville-la-Raoult          | 20                                                                       | 0                                              | 0                              | 15                                                        | 8                         | 1        | 24           |
| Pennedepie                    | 20                                                                       | 0                                              | 0                              | 3                                                         | 20                        |          | 23           |
| Quetteville                   | 17                                                                       | 0                                              | 0                              | 9                                                         | 11                        |          | 20           |
| Saint-Maclou                  | 75                                                                       | 1,2                                            | 29                             | 22                                                        | 2                         |          | 24           |
| Saint-Pierre-du-Val           | 43                                                                       | 0                                              | 0                              | 25                                                        | 7                         |          | 32           |
| Saint-Sulpice-de-Grimbouville | 10                                                                       | 0                                              | 0                              | 8                                                         | 0                         |          | 8            |
| <b>Total CCPHB</b>            | <b>3050</b>                                                              | <b>28</b>                                      | <b>778</b>                     | <b>746</b>                                                | <b>247</b>                | <b>2</b> | <b>995</b>   |

**Ce qu'il faut retenir / chiffres clés :**

Le travail d'estimation du potentiel en densification urbaine et du potentiel non-consommateur d'espace NAF (STECAL et changement de destination) a permis de mobiliser un potentiel de 1 773 logements possibles et déduits directement des 3050 prévus par le PLH et le SCoT. Cela représente environ 58% de l'objectif de production de logements réalisés sans consommation d'espace NAF. Cet objectif comprend :

- Très majoritairement des secteurs repérés par l'étude des capacités de densification des espaces urbanisés (référentiel foncier) avec 1 524 soit 86% des logements n'entraînant pas de consommation NAF ;
- Des changements de destination et logement produits dans les STECAL Nhc (247 logements).

### **3. La maîtrise du développement résidentiel en campagne : armature rurale (hors communes soumises à la Loi Littoral)**

Les zones urbaines en campagne, sur les communes non soumises à la loi Littoral, ont été délimitées autour des ensembles répondant aux critères suivants :

- La zone est déjà constructible au document d'urbanisme quand il existe notamment pour Beuzeville et le PLUi 14 ;
- Le nombre d'habitations : une trentaine de constructions au minimum ;
- La morphologie urbaine (structuration et organisation du bâti).

Les élus ont souhaité respecter un équilibre méthodologique par rapport aux communes littorales en reprenant en grande majorité les critères définis par le SCoT pour identifier les villages et secteurs déjà urbanisés. Autre point également à prendre en compte, la centralité de chaque commune, identifiable notamment par la présence de la mairie, d'un édifice religieux, ou de tout autre équipement structurant a également été retenue en zone U, indépendamment du respect des critères définis ci-avant.

La méthodologie mise en œuvre pour délimiter les zones urbaines est précisée au chapitre 1 point IV.3.2 du présent document.

Les zones d'urbanisation diffuse, c'est-à-dire les lieux-dits de moins de 30 habitations, qui au regard des critères précédemment cités ne sont pas considérées comme des villages ou hameaux à densifier seront positionnées en zone A ou N. Les constructions nouvelles d'habitation seront interdites mais les extensions et les annexes limitées pour les constructions seront envisageables.

Les villages et hameaux délimités en U en dehors des bourgs du territoire n'ont pas vocation à s'étendre, mais à permettre le comblement des dents creuses. La volonté première des élus étant de recentrer le développement résidentiel en comblement ou en extension des bourgs.

Ce travail de maîtrise de l'urbanisation en campagne en cohérence avec les principales évolutions législatives, avait déjà été enclenché sur le territoire avec le PLUi 14 et le PLU de Beuzeville « grenellisés et alurisés », néanmoins plusieurs communes disposent de documents d'urbanisme anciens ou sont sous le régime du RNU depuis la caducité de leur POS du côté de l'Eure.

Ces efforts de maîtrise de l'urbanisation s'apprécient particulièrement au sein de l'analyse de la consommation d'espace passée, avec un développement plus disséminé en campagne ces dernières années pour les communes non dotées ou dotées d'un document d'urbanisme ancien.

**L'élaboration du PLUi sur l'ensemble du territoire permet un rééquilibrage global du territoire sur ces enjeux urbains majeurs.**

**Ce qu'il faut retenir / chiffres clés :**

Un travail fin d'analyse pour déterminer les zones U en campagne sur les communes non littorales. Cette analyse a permis le classement d'environ une quinzaine de villages et hameaux constructibles disposant des mêmes droits à construire que les centralités/bourgs.

Lors de l'élaboration du PLUi, la volonté politique a été d'harmoniser la méthodologie de repérage des zones U, ce qui a conduit sur certaines communes à des définitions de zones U sur des espaces non concernés au PLU(i) en vigueur (La Briquetterie Duval / Neuilly à Beuzeville par exemple). Néanmoins, positionner des zones UD sur ces espaces avec une emprise au sol de 15% permet de garantir une urbanisation limitée et une cohérence avec le tissu urbain existant.

#### 4. La limitation des espaces à ouvrir à l'urbanisation en consommation d'espace NAF

##### 4.1. Le calcul des surfaces de consommation d'espace NAF allouée à chaque commune

Le Scot Nord Pays d'Auge et par déclinaison le PLH définit un nombre de logement à réaliser sur leurs durées d'application respectives.

Après avoir calculé les possibilités de construction en densification et sans générer de consommation d'espace de chaque commune et avoir vérifié leur compatibilité avec les objectifs du SCoT, les surfaces allouées en zones à ouvrir à l'urbanisation pour le développement résidentiel dans le PLUi et consommatrice d'espace ont été déterminées.

Les calculs théoriques opérés sont les suivants :

|                               | Nombre de logements prévu au PLH extrapolé sur la durée du PLUi (10 ans) | Nombre total de logements produits sans consommer d'espace NAF | Nombre théorique de logements à produire en consommation d'espace NAF |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Ablon</b>                  | 58                                                                       | 25                                                             | 33                                                                    |
| <b>Barneville-la-Bertran</b>  | 5                                                                        | 4                                                              | 1                                                                     |
| <b>Berville-sur-Mer</b>       | 43                                                                       | 29                                                             | 15                                                                    |
| <b>Beuzeville</b>             | 577                                                                      | 223                                                            | 354                                                                   |
| <b>Boulleville</b>            | 120                                                                      | 83                                                             | 37                                                                    |
| <b>Conteville</b>             | 67                                                                       | 29                                                             | 38                                                                    |
| <b>Cricquebœuf</b>            | 20                                                                       | 30                                                             | 0                                                                     |
| <b>Équemauville</b>           | 175                                                                      | 41                                                             | 134                                                                   |
| <b>Fatouville-Grestain</b>    | 37                                                                       | 18                                                             | 19                                                                    |
| <b>Fiquefleur-Équainville</b> | 48                                                                       | 50                                                             | 0                                                                     |

## JUSTIFICATION DES CHOIX

|                               |             |             |             |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Foulbec                       | 45          | 16          | 29          |
| Fourneville                   | 33          | 31          | 2           |
| Genneville                    | 57          | 32          | 25          |
| Gonneville-sur-Honfleur       | 100         | 64          | 36          |
| Honfleur (dont Vasouy)        | 1 117       | 818         | 299         |
| La Rivière-Saint-Sauveur      | 350         | 102         | 248         |
| Le Theil-en-Auge              | 13          | 19          | 0           |
| Manneville-la-Raoult          | 20          | 24          | 0           |
| Pennedepie                    | 20          | 23          | 0           |
| Quetteville                   | 17          | 20          | 0           |
| Saint-Maclou                  | 75          | 53          | 22          |
| Saint-Pierre-du-Val           | 43          | 32          | 11          |
| Saint-Sulpice-de-Grimbouville | 10          | 8           | 2           |
| <b>Total CCPHB</b>            | <b>3050</b> | <b>1773</b> | <b>1295</b> |

Ainsi il est possible de voir que les capacités de densification de plusieurs communes sont insuffisantes pour assurer l'ensemble de la production de logements prévue sur la durée du PLUi. Des surfaces NAF seront à prévoir pour compléter la programmation de logements.

Ces surfaces prélevées sur les espaces NAF seront à distinguer en deux catégories pour respecter la compatibilité avec le SCoT :

- Les surfaces localisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine mais qui par leur occupation du sol et ou leur superficie sont considérées comme consommatrice d'espace NAF ;
- Les surfaces localisées en extension de l'enveloppe urbaine.

### ► Prescriptions.

Définition :

*L'enveloppe urbaine est une délimitation, « une ligne continue », qui contient un (ou plusieurs) espace(s) urbain(s), formant un ensemble morphologique cohérent.*

*Elle concerne les centres bourgs de chaque commune ainsi que, exceptionnellement, les « villages » importants ou espaces urbanisés constituant une deuxième centralité au sein d'une même commune.*

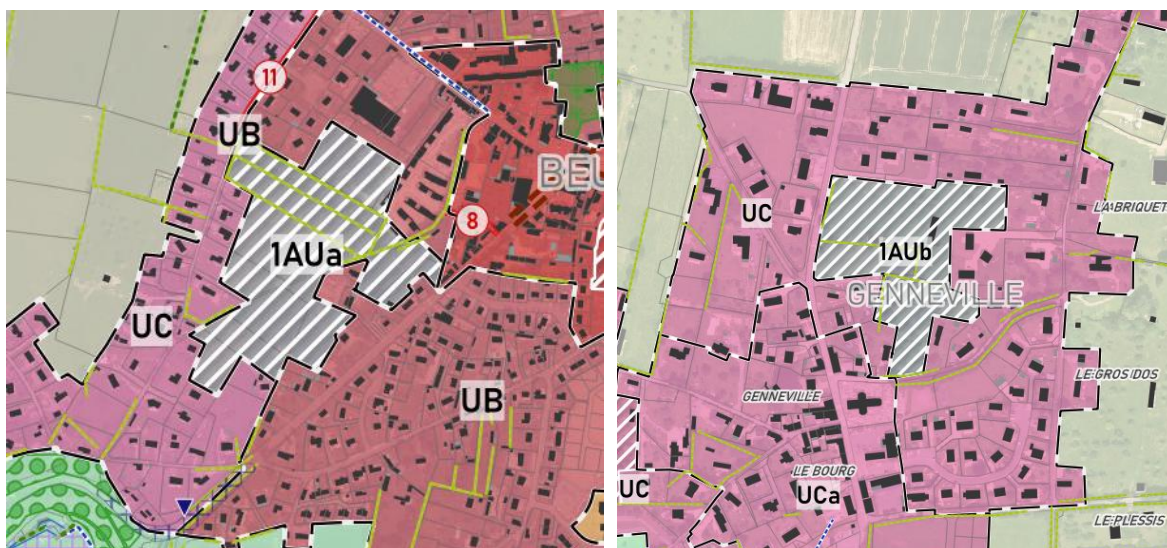
*Les communes sont amenées à délimiter cette enveloppe en prenant en compte des espaces non urbanisés éventuellement enclavés en fonction de leur fonctionnalité agricole, forestière et des enjeux de maintien d'une agriculture péri-urbaine, maraîchère notamment.*

**Enveloppe urbaine « optimale » si les zones 1 & 2 sont espaces agricoles productifs**



*Espace agricole productif = espace exploité ou intégré au cycle de l'exploitation d'un agriculteur*

*Extrait du DOO du SCoT sur la délimitation de l'enveloppe urbaine*



Exemples de secteurs consommateur d'espace mais localisé au sein de l'enveloppe urbaine

Après échange et rencontre de l'ensemble des communes et croisement avec leur projet d'aménagement, les surfaces suivantes ont été affectées au développement résidentiel en accord avec les calculs théoriques détaillés ci-avant.

|                          | Nombre de logements prévu au PLH extrapolé sur la durée du PLUi (10 ans) | Densité prévue dans le SCoT | Nombre théorique de logements à produire en consommation d'espace NAF | Zone AU en enveloppe urbaine (consommateur d'espace) |                                | Zone AU en extension (consommateur d'espace) |                                | Nombre total de logements produits en consommation de l'espace NAF |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                          |                                                                          |                             |                                                                       | Surface zone(s) (en ha)                              | Nombre de logements à produire | Surface zone(s) (en ha)                      | Nombre de logements à produire |                                                                    |
| Ablon                    | 58                                                                       | 21                          | 33                                                                    | 0                                                    | 0                              | 2,3                                          | 48                             | 48                                                                 |
| Barneville-la-Bertran    | 5                                                                        | 13                          | 1                                                                     | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                                  |
| Berville-sur-Mer         | 43                                                                       | 13                          | 15                                                                    | 1,5                                                  | 20                             | 1,2                                          | 16                             | 35                                                                 |
| Beuzeville               | 577                                                                      | 21                          | 354                                                                   | 16                                                   | 431                            | 0                                            | 0                              | 431                                                                |
| Boulleville              | 120                                                                      | 21                          | 37                                                                    | 4,9                                                  | 77                             | 0                                            | 0                              | 77                                                                 |
| Conteville               | 67                                                                       | 13                          | 38                                                                    | 2,1                                                  | 27                             | 0,3                                          | 4                              | 31                                                                 |
| Cricquebœuf              | 20                                                                       | 13                          | 0                                                                     | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                                  |
| Équemauville             | 175                                                                      | 21                          | 134                                                                   | 0                                                    | 0                              | 6,8                                          | 143                            | 143                                                                |
| Fatouville-Grestain      | 37                                                                       | 13                          | 19                                                                    | 0                                                    | 0                              | 0,9                                          | 12                             | 12                                                                 |
| Fiquefleur-Équainville   | 48                                                                       | 13                          | 0                                                                     | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                                  |
| Foulbec                  | 45                                                                       | 13                          | 29                                                                    | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                                  |
| Fourneville              | 33                                                                       | 13                          | 2                                                                     | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                                  |
| Genneville               | 57                                                                       | 13                          | 25                                                                    | 2,6                                                  | 34                             | 0                                            | 0                              | 34                                                                 |
| Gonneville-sur-Honfleur  | 100                                                                      | 21                          | 36                                                                    | 0                                                    | 0                              | 1,4                                          | 29                             | 29                                                                 |
| Honfleur (dont Vasouy)   | 1 117                                                                    | 21                          | 299                                                                   | 0                                                    | 0                              | 8,6                                          | 127                            | 127                                                                |
| La Rivière-Saint-Sauveur | 350                                                                      | 21                          | 248                                                                   | 4,2                                                  | 88                             | 0                                            | 0                              | 88                                                                 |
| Le Theil-en-Auge         | 13                                                                       | 13                          | 0                                                                     | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                                  |
| Manneville-la-Raoult     | 20                                                                       | 13                          | 0                                                                     | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                                  |
| Pennedepie               | 20                                                                       | 13                          | 0                                                                     | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                                  |
| Quetteville              | 17                                                                       | 13                          | 0                                                                     | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                                  |

## JUSTIFICATION DES CHOIX

|                               |             |    |             |             |            |             |            |             |
|-------------------------------|-------------|----|-------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Saint-Maclou                  | 75          | 21 | 22          | 0           | 0          | 0           | 0          | 0           |
| Saint-Pierre-du-Val           | 43          | 13 | 11          | 0           | 0          | 1,2         | 16         | 16          |
| Saint-Sulpice-de-Grimbouville | 10          | 13 | 2           | 0           | 0          | 0,6         | 8          | 8           |
| <b>Total CCPHB</b>            | <b>3050</b> |    | <b>1295</b> | <b>31,3</b> | <b>677</b> | <b>23,3</b> | <b>402</b> | <b>1079</b> |

Certains espaces en zone AU ne sont pas décomptés comme consommateur d'espace en raison de leur caractère déjà artificialisé, c'est le cas d'un secteur à Beuzeville et à Bouleville correspondant respectivement à un parking et à une ancienne friche (cf extrait ci-dessous).



*Extrait photo aérienne actuelle et en 2005 au niveau du quartier bas carbone à Beuzeville*



*Photo aérienne d'un secteur en partie déjà artificialisés à Bouleville (parking)*

Ainsi en compatibilité avec le SCoT Nord Pays d'Auge **environ 83% des logements programmés sur la durée du PLUi se feront à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** (logements issus de l'étude des capacités de densification + logements réalisés sur les zones AU consommatrice d'espace mais localisées en enveloppe urbaine), l'objectif initial étant fixé par prescription dans le DOO à 48%. Un effort supplémentaire a été réalisé par le territoire pour limiter fortement l'étalement urbain sur les 10 années d'application du PLUi à venir.

### 4.2. La densité bâtie en extension

Les secteurs considérés comme consommant de l'espace NAF permettent la programmation de moins de 1300 logements en respectant également les seuils de densité prévus par le SCoT à savoir 21 logements hectare pour les pôles et 13 logements hectare pour les autres communes. Ces seuils sont

fixés au sein des OAP sectorielles réalisées pour chaque zone à urbaniser (AU) délimitée au plan de zonage.

## 2/ Programmation

|                              | SECTEUR              |
|------------------------------|----------------------|
| Echéancier                   |                      |
| Forme urbaine privilégiée    | Habitat              |
| Programmation                |                      |
| Superficie                   | 2,3 ha               |
| Densité                      | 21 lgts/ha           |
| Nombre de logements envisagé | 48 logements minimum |
| Dont logements sociaux       | 35% minimum          |

*Exemple d'un tableau de programmation des logements sur le secteur AU en extension des Ecoles sur la commune d'Ablon*

La majorité des communes ont même choisi d'intégrer ces seuils de densité sur l'intégralité de leurs secteurs OAP, qu'ils soient en extension ou en densification. Les communes ont la possibilité d'adopter des densités différentes d'une OAP à l'autre afin de s'adapter à la localisation, à la superficie, à l'environnement proche, à la typologie de logements à proximité, à condition que la moyenne globale à l'échelle de l'ensemble des secteurs OAP en extension respecte les seuils fixés par le SCoT. Ce qui explique que des secteurs OAP non desservis par l'assainissement collectif fassent l'objet de seuil de densité moindre à 13 logements par hectare au lieu des 21 logements hectare prévus pour les pôles. Ce point concerne un secteur à Bouleville (secteur de la Ravangerie en renouveau urbain).

Il est précisé que certains secteurs 1AU en densification ou en extension prévoit des densités nettement plus fortes que celles prescrits par le SCoT. Par exemple le secteur de l'entrée de ville Est à Honfleur qui prévoit 1000 à 1300 logements sur une superficie de 19,5 hectares (pour le moment seule la moitié programmé sur la durée du PLUi). Il est précisé par ailleurs qu'une majorité de communes ont choisi d'appliquer uniformément la densité prévue par le SCoT à leur secteur 1AU en extension.

### 4.3. Bilan de la production de logement et de la consommation d'espace NAF

Au global le projet de PLUi de la CCPHB prévoit la programmation de 2852 logements sur 10 ans soit environ 200 logements de moins que les programmations du SCoT et du PLH pour une consommation d'espace d'environ 58 hectares au lieu des 70 hectares prévus par le PADD et des 80 hectares prescrits par le SCoT Nord Pays d'Auge.

|                               | Nombre de logements prévu au PLH extrapolé sur la durée du PLUi (10 ans) | Nombre total de logements produits sans consommer d'espace NAF | Nombre total de logements produits en consommant de l'espace NAF | Total logements programmés | Total consommation d'espace |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Ablon                         | 58                                                                       | 25                                                             | 48                                                               | 73                         | 2,3                         |
| Barneville-la-Bertran         | 5                                                                        | 4                                                              | 0                                                                | 4                          | 0,0                         |
| Berville-sur-Mer              | 43                                                                       | 29                                                             | 35                                                               | 64                         | 2,7                         |
| Beuzeville                    | 577                                                                      | 223                                                            | 431                                                              | 654                        | 16                          |
| Boulleville                   | 120                                                                      | 83                                                             | 77                                                               | 160                        | 4,9                         |
| Contevelle                    | 67                                                                       | 29                                                             | 31                                                               | 60                         | 2,4                         |
| Cricqueboeuf                  | 20                                                                       | 30                                                             | 0                                                                | 30                         | 0,0                         |
| Équemauville                  | 175                                                                      | 41                                                             | 143                                                              | 183                        | 6,8                         |
| Fatouville-Grestain           | 37                                                                       | 18                                                             | 12                                                               | 30                         | 0,9                         |
| Fiquefleur-Équainville        | 48                                                                       | 50                                                             | 0                                                                | 50                         | 0,0                         |
| Foulbec                       | 45                                                                       | 16                                                             | 0                                                                | 16                         | 0,0                         |
| Fourneville                   | 33                                                                       | 31                                                             | 0                                                                | 31                         | 0,0                         |
| Genneville                    | 57                                                                       | 32                                                             | 34                                                               | 66                         | 2,6                         |
| Gonneville-sur-Honfleur       | 100                                                                      | 64                                                             | 29                                                               | 93                         | 1,4                         |
| Honfleur (dont Vasouy)        | 1 117                                                                    | 818                                                            | 127                                                              | 945                        | 8,6                         |
| La Rivière-Saint-Sauveur      | 350                                                                      | 102                                                            | 88                                                               | 190                        | 4,2                         |
| Le Theil-en-Auge              | 13                                                                       | 19                                                             | 0                                                                | 19                         | 0,0                         |
| Manneville-la-Raoult          | 20                                                                       | 24                                                             | 0                                                                | 24                         | 0,0                         |
| Pennedepie                    | 20                                                                       | 23                                                             | 0                                                                | 23                         | 0,0                         |
| Quetteville                   | 17                                                                       | 20                                                             | 0                                                                | 20                         | 0,0                         |
| Saint-Maclou                  | 75                                                                       | 53                                                             | 0                                                                | 53                         | 0,0                         |
| Saint-Pierre-du-Val           | 43                                                                       | 32                                                             | 16                                                               | 48                         | 1,2                         |
| Saint-Sulpice-de-Grimbouville | 10                                                                       | 8                                                              | 8                                                                | 16                         | 0,6                         |
| <b>Total CCPHB</b>            | <b>3050</b>                                                              | <b>1773</b>                                                    | <b>1079</b>                                                      | <b>2852</b>                | <b>54,6</b>                 |

## 5. L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Afin de garantir une urbanisation maîtrisée et espacée dans le temps des secteurs 1AU, les élus ont souhaité mettre en place un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le dossier des OAP précise les périodes d'ouverture des secteurs OAP selon trois pas de temps différents.

### Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Court terme :** Les secteurs 1AU dont l'échéance est à court terme peuvent être ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi, avec une ouverture ciblée sur les trois premières années du document d'urbanisme, à savoir entre l'année 2024 et 2027.

**Moyen terme :** Les secteurs 1AU dont l'échéance est à moyen terme ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant l'année 2027, la période ciblée étant entre 2027 et 2030.

**Long terme :** Les secteurs 1AU dont l'échéance est à long terme ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant l'année 2031, la période ciblée étant entre 2031 et 2034.

Ainsi, un secteur prévu à court terme sera directement urbanisable à l'approbation du PLUi et un secteur à moyen ou long terme respectivement à partir de 2027 et 2031. Il s'agit de fixer une date d'ouverture et non de réaliser toute l'urbanisation des secteurs à court terme sur la période 2024-2027, les secteurs à court terme pouvant être urbanisés sur les pas de temps suivants.

Les secteurs à long terme sont prévus à partir de 2031, soit sur le deuxième pas de temps de la loi climat et résilience ou les objectifs seront de réduire l'artificialisation des sols. Cette répartition a été réalisées dans l'optique de tenir la réduction par deux de la consommation d'espaces NAF jusqu'en 2031 puis enclencher une nouvelle dynamique de réduction à partir de 2031.

Le tableau ci-dessous identifie la planification avant 2031 et après 2031 des secteurs OAP consommant de l'espace.

| Surface fléchée à court et moyen terme (avant 2031) | Surface fléchée à long terme (après 2031) |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 64 ha                                               | 17 ha                                     |

Le séquençage des secteurs 1AU a été réalisé autant que possible de façon à garantir une urbanisation échelonnée sur la durée du PLUi et à l'échelle de chaque commune.

Il est à noter également que certaines zones 1AU, au vu de leur superficie, ont été divisées en plusieurs phases programmées sur des pas de temps différents.

Enfin, il est rappelé que comme toute disposition quantitative des OAP sectorielles, elle s'applique dans un rapport de compatibilité avec seulement une tolérance mineure dans son application contrairement aux dispositions qualitatives qui s'attachent aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation et d'interprétation.

## 6. La diversification de l'offre de logements

### 6.1. Les formes urbaines

Au-delà de la production de logements, le PLUi vise également à une production plus qualitative. C'est pour cela qu'un objectif de diversification des formes urbaines est défini par le PADD, objectif nécessaire notamment pour permettre l'accueil de jeunes actifs. Cette mixité résidentielle permettra également de répondre à des besoins précis (vieillesse de la population, foyer monoparental, jeunes actifs, personnes handicapées, etc.) et de développer également la part de logements aidés.

Cette diversification des formes urbaines a été programmée au sein des OAP et s'est faite selon deux leviers principaux :

- Les choix des élus concernant la programmation de logements sur leurs secteurs OAP ;

- Les seuils de densité définis sur les secteurs, ainsi les communes avec les seuils les plus élevés ont dû intégrer de manière plus importante ce volet diversification des formes urbaines. C'est le cas notamment des communes disposant d'un objectif de densité de 21 log/ha.

La définition de ces objectifs se fait de manière qualitative, pour laisser plus de place et de souplesse au projet. En effet, il a été choisi de ne pas indiquer une part précise de logements spécifique à produire, mais d'appliquer à l'échelle de chaque secteur un principe de diversification des formes urbaines.

Ainsi, en fonction du niveau de densité, seront attendu :

- De l'habitat individuel (pavillonnaire, groupée, mitoyen, ...)
- De l'habitat mixte (pavillonnaire, intermédiaire, collectif, ...)

Des hauteurs et des emprises au sol ont également été définies pour permettre de tenir ces objectifs de diversification des formes urbaines et d'intensification du tissu urbain. Voir les justifications apportées au chapitre 4 sur les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD.

## 6.2. Mixité sociale

Afin de respecter les dispositions de la loi SRU et également les objectifs fixés par le SCoT et le PLH relatifs aux logements sociaux, des dispositions ont été prévues dans le règlement écrit et dans les OAP.

### Extrait du règlement de la zone urbaine : Article 2 Mixité fonctionnelle et sociale :

*En dehors des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, les opérations d'aménagement s'inscrivant dans les seuils minimaux de logements définis dans le tableau ci-dessous devront comporter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux détaillé également dans le tableau ci-dessous.*

*Les communes non mentionnées ci-après ne sont pas concernées par un objectif de mixité sociale sauf indication contraire inscrite dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

*Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ci-dessous ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le résultat est arrondi à l'unité inférieure.*

| <b>Communes</b>                 | <b>Nombre minimum de logements par opération d'aménagement déclenchant l'application d'un pourcentage de logements locatifs sociaux</b> | <b>Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à prévoir</b> |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <i>Honfleur</i>                 | <i>10</i>                                                                                                                               | <i>Entre 50 et 60%</i>                                             |
| <i>La Rivière Saint-Sauveur</i> | <i>10</i>                                                                                                                               | <i>30%</i>                                                         |
| <i>Boulleville</i>              | <i>10</i>                                                                                                                               | <i>30%</i>                                                         |
| <i>Saint-Maclou</i>             | <i>10</i>                                                                                                                               | <i>30%</i>                                                         |

L'objectif étant de cibler, tous les secteurs non soumis à une OAP sectorielle amenés à être urbanisés sur la durée du PLUi et qui ne disposeront pas d'objectif de mixité sociale. Le PLH a défini des objectifs adaptés à chaque commune et le PLUi traduit cet objectif dans le règlement et les OAP. Seules les 4

communes inscrites dans le tableau ci-dessus sont à cibler dans le règlement pour y intégrer les opérations de plus 10 logements qui seraient amenées à se réaliser en dehors des secteurs OAP déjà ciblés. Pour Bouleville, une adaptation a été réalisée sur le modèle de Saint-Maclou pour faciliter l’instruction de l’objectif de mixité sociale en se rapportant à un nombre de logements minimum et non une surface de terrain.

| Commune pôle                     | Règle envisagée pour produire du logement aidé / objectif                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Honfleur</b>                  | <b>Entre 50 et 60% pour toute opération à partir de 10 logements</b>                      |
| <b>Beuzeville</b>                | <b>50% dans les zones AU</b>                                                              |
| <b>La Rivière Saint- Sauveur</b> | <b>30% pour toute opération de plus de 10 logements sauf dans les zones AU (40 à 50%)</b> |
| <b>Equemauville</b>              | <b>30% dans les zones AU</b>                                                              |
| <b>Bouleville</b>                | <b>30% dans les zones AU et parcelles de plus de 5 000 m<sup>2</sup></b>                  |
| <b>Saint-Maclou</b>              | <b>30% dans les opérations de plus de 10 logements</b>                                    |
| <b>Ablon</b>                     | <b>10 logements locatifs aidés sur la période du PLH</b>                                  |
| <b>Gonneville-sur-Honfleur</b>   | <b>10 logements locatifs aidés sur la durée du PLH</b>                                    |

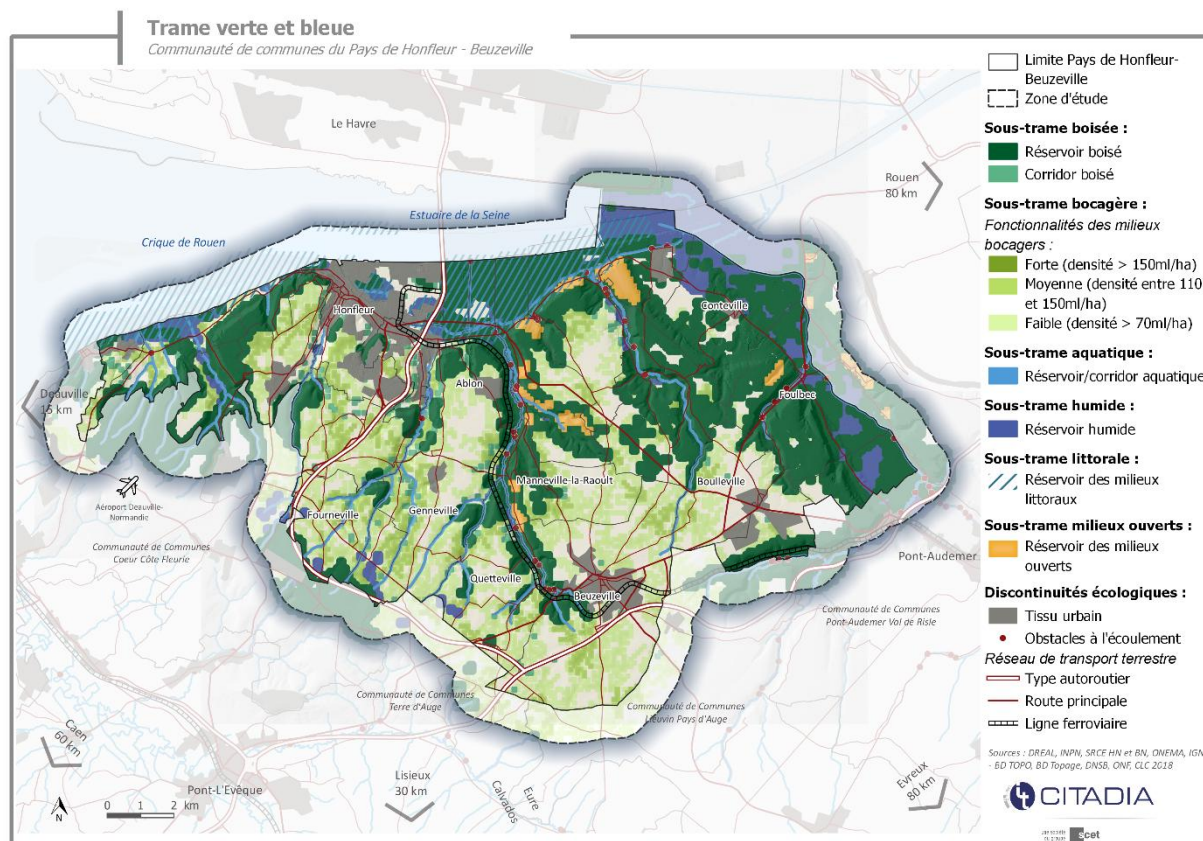
Pour les secteurs soumis à OAP sectorielle, l’objectif est directement fixé dans le tableau de programmation en respectant les objectifs fixés par le PLH et détaillés commune par commune. Il est à noter que ces objectifs de mixité sociale des opérations ne concernent que les communes pôles du territoires.

Par ailleurs un principe de répartition des logements locatifs et en accession est définie afin d’arriver à une répartition à 50/50 sur les secteurs OAP concernés par des objectifs de mixité sociale.

| Commune pôle                | Logements locatifs aidés sur 6 ans du PLH     | Accession aidée à la propriété sur les 6 ans du PLH |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Ablon</b>                | 10                                            |                                                     |
| Beuzeville                  | 94                                            | 94                                                  |
| Boulleville                 | 13                                            | 13                                                  |
| Equemauville                | 14                                            | 14                                                  |
| Gonneville-sur-Honfleur     | 10                                            |                                                     |
| Honfleur                    | 91                                            | 91                                                  |
| Saint-Maclou                | 3 à 5                                         | 3 à 5                                               |
| La Rivière Saint- Sauveur   | 17 en potentiel foncier + 34 (European Homes) | 17                                                  |
| <b>Total communes pôles</b> | Environ 290                                   | Environ 230                                         |

## II. L'environnement, le patrimoine et les paysages

### 1. La trame verte et bleue (TVB) et les paysages

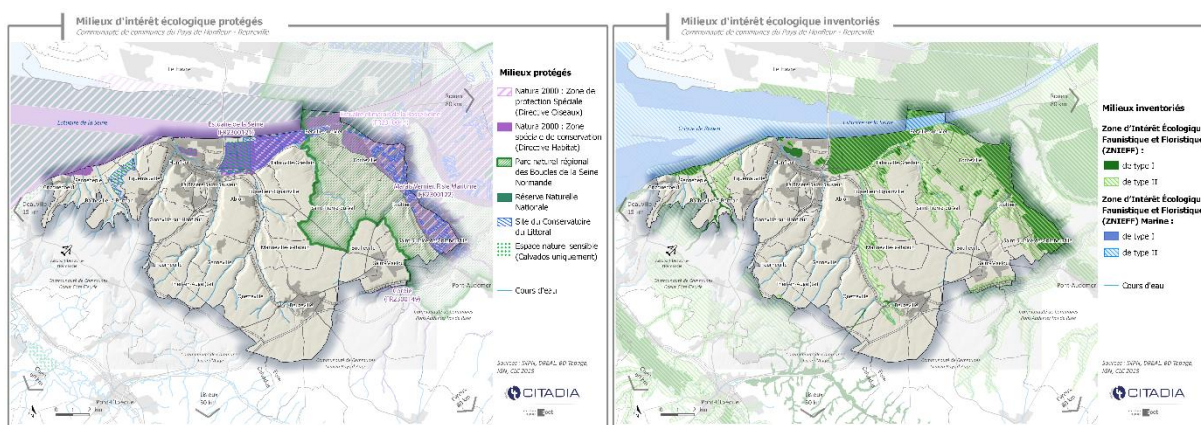


#### 1.1. La protection des réservoirs règlementaires

Afin de préserver les espaces naturels remarquables et inventoriés du territoire (Zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, Espaces Naturels Sensibles (ENS) et les sites classés et inscrits), le PLUi classe dès que possible en zone naturelle N les périmètres environnementaux règlementaires. Pour les communes littorales un zonage Nr « espaces remarquables » a été positionné sur les occupations du sol liées au littoral (plages, falaises, dunes, estuaire, ...) et croisées avec les réservoirs de la TVB. C'est le cas de la plaine alluviale à l'est du pont de Normandie et de la Vallée de la Risle au nord et à l'est du territoire de la CCPHB.

#### 1.2. La protection des corridors écologiques et de leur fonctionnalité

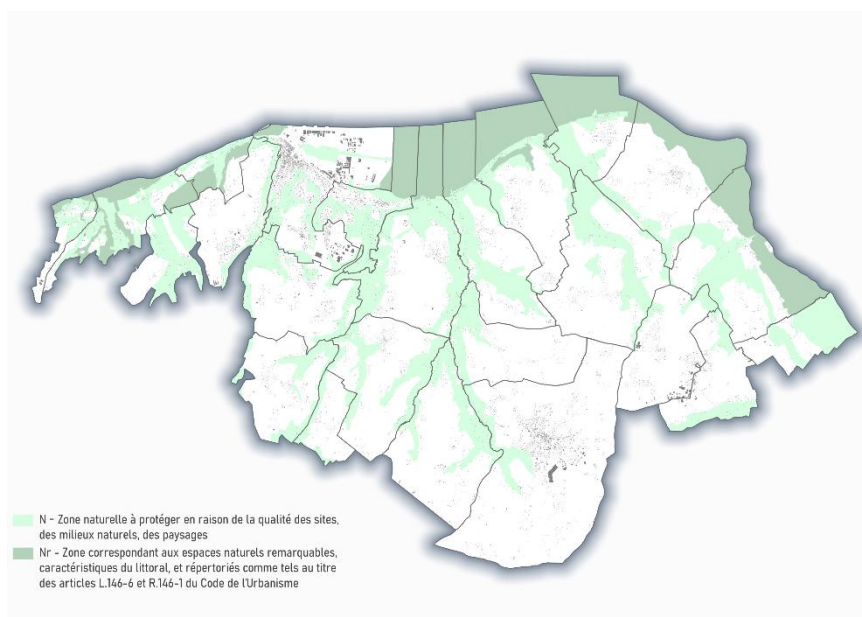
Un travail d'identification de la trame verte et Bleue a été réalisé dans le cadre du SCoT Nord Pays d'Auge puis décliné à son échelle dans le projet de PLUi. Celui-ci se base sur les démarches réalisées dans le cadre des documents d'ordre supérieur notamment le SRCE et les SCoT voisins. Dans la majorité des cas l'urbanisation des espaces de corridors a été proscrite pour éviter tout blocage de la fonctionnalité écologique de ces espaces. Dans les cas où il n'y avait pas d'alternatives possible à la localisation d'un projet, les incidences ont été réduites au maximum en intégrant des principes de continuités écologiques.



Les secteurs d'intérêt écologique protégés (Natura 2000, PNR, ...) et les secteurs inventoriés (ZNIEFF 1 et 2) sur le territoire de la CCPhB.

Afin de préserver ces continuités écologiques, le PLUi applique en priorité un zonage N sur les réservoirs de biodiversité et mobilise d'autres outils selon les enjeux de préservation. Ainsi :

- De nombreuses haies sont protégées au titre de la loi Paysage,
- La plupart des boisements, et plus particulièrement ceux situés au sein de la Trame Verte et Bleue, sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC).
- Une marge de recul d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autre des cours d'eau non recouverts est appliquée en zone A, N et AU, préservant ainsi la trame bleue et ses abords dont la ripisylve,
- Les zones humides prélocalisées par la DREAL et les zones humides inventoriées sont préservées par un tramage spécifique au plan de zonage et des dispositions réglementaires basées sur les dispositions du SDAGE.
- Les mares ainsi que les arbres et jardins remarquables font également l'objet d'une protection spécifique au plan de zonage.

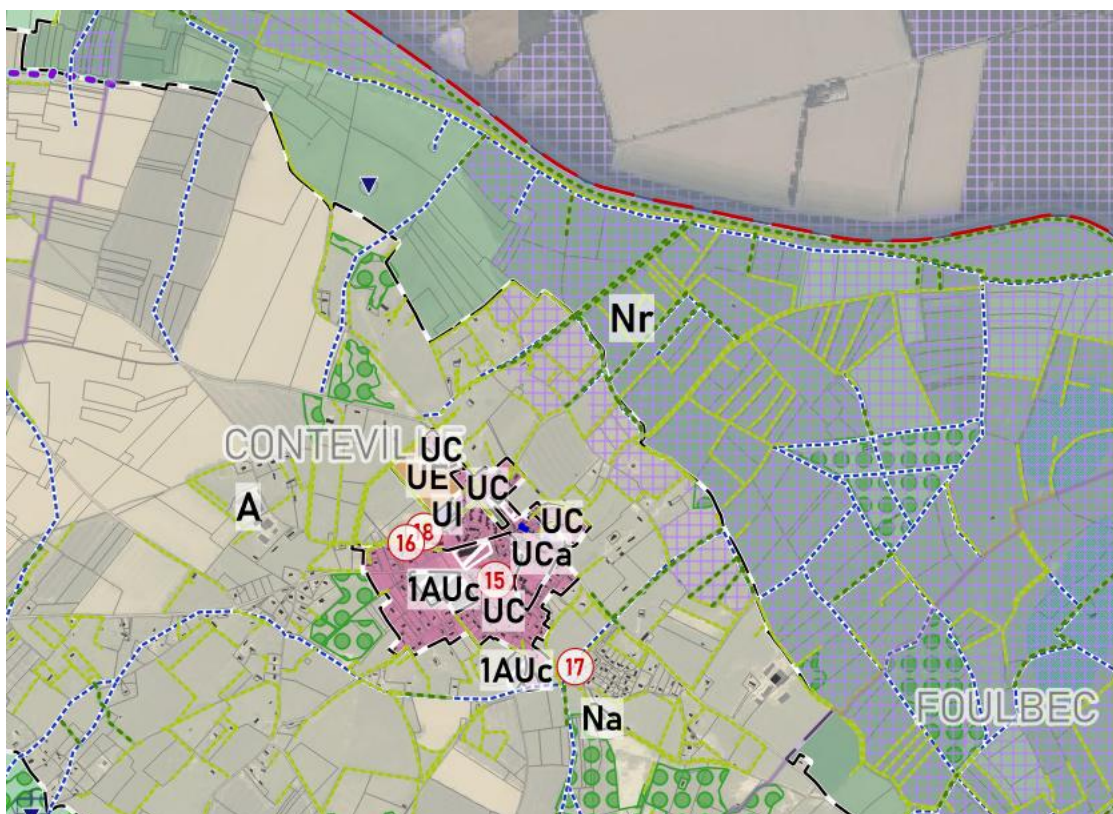


Zonages N et Nr à l'échelle de la CCPhB

### 1.3. La traduction de la TVB dans la délimitation des zones naturelles

Une méthodologie a été mise au point pour permettre de délimiter une zone naturelle cohérente et harmonisée à l'échelle du territoire de la CCPHB, celle-ci a été mise au point sur la base des indicateurs suivants :

- Les PLU(i) existants, qui ont servi de point d'appui pour tracer les zones N. Dans une logique d'harmonisation ces zones ont été agrandies ou réduites pour obtenir une cohérence à l'échelle du territoire ;
- Les réservoirs de biodiversité règlementaires (zonage Nr sur les communes littorales), à l'exception des zones disposant d'une occupation du sol agricole et artificialisées de ces espaces (cas de la zone Natura 2000 qui longe la vallée de la Risle, voir ci-dessous) ;



*Extrait de zonage entre les bourgs de Berville-sur-Mer et Conteville ou des espaces agricoles compris dans la zone Natura 2000 sont maintenus en zone A*

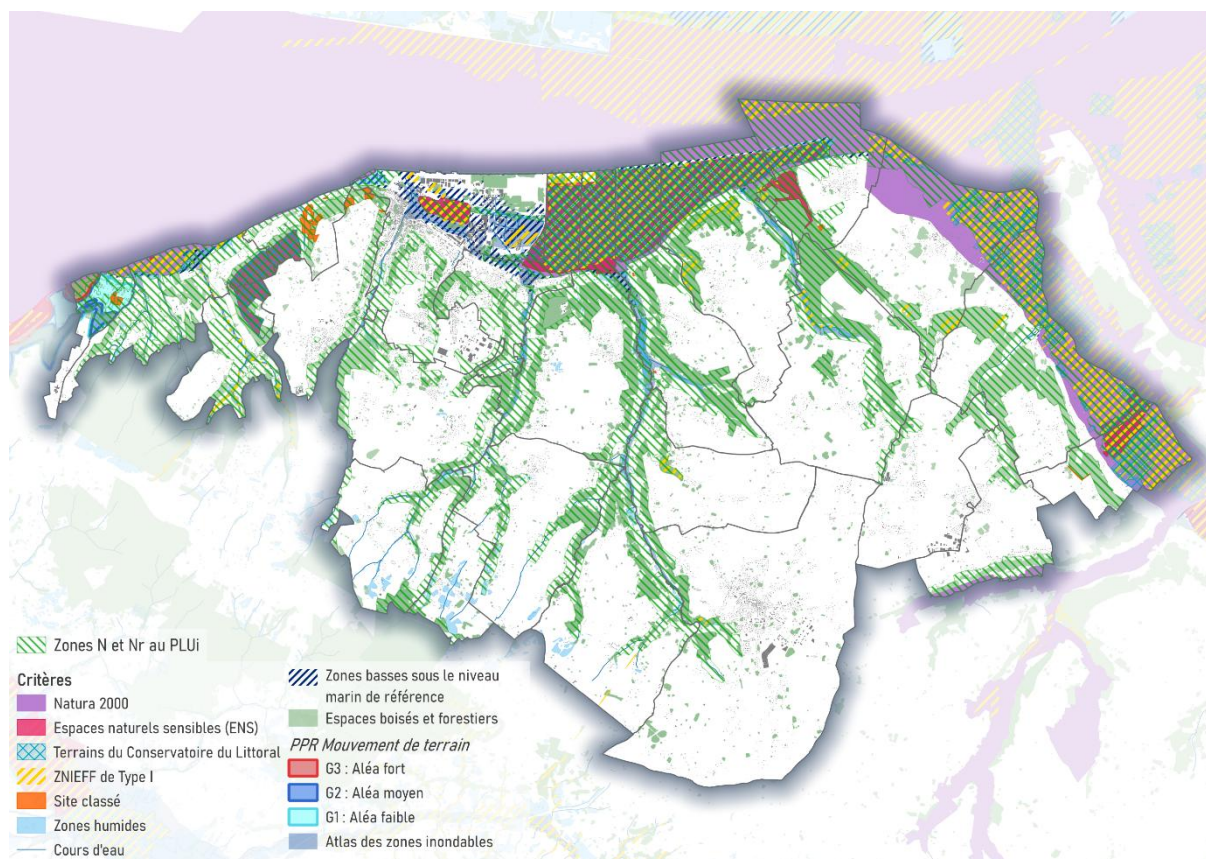
- En zone non urbanisées, les bords des cours d'eau et notamment les ripisylves et les zones humides associées aux cours d'eau ;
- Les secteurs non urbanisés inclus en Atlas des Zones Inondables ;
- Les secteurs concentrant de nombreuses zones humides ;
- Les principaux boisements du territoire.

L'ensemble de ces indicateurs a servi de base pour définir les limites de la zone N et de la zone Nr dédiée aux espaces remarquables au titre de la loi Littoral.

Par la suite, et sur la base du diagnostic agricole, des espaces ont été reclassés en zone agricole aux abords directs des sièges et sites d'exploitation du territoire, afin de ne pas bloquer le développement

de l'activité agricole. Ainsi, des enclaves de zone A peuvent être visibles sur les documents graphiques du PLUi.

Enfin dans le but d'assurer une cohérence globale à l'échelle de territoire et traduire la notion de corridor écologique de la Trame Verte et Bleue (TVB), des connexions ont été effectuées entre des zones naturelles proches, afin d'obtenir un maillage du territoire par ces zones.



## 2. La déclinaison de la trame verte

### 2.1. La protection des haies

Cette protection matérialisée sous la forme d'une prescription linéaire permet d'empêcher la destruction des haies identifiées au plan de zonage. Les élus de la CCPHB ont souhaité protéger l'intégralité du linéaire de haies du territoire en utilisant deux outils réglementaires spécifiques.

L'outil EBC (article L.113-1 du code de l'urbanisme) pour strictement interdire l'arrachage des haies présentant un intérêt hydraulique, c'est-à-dire les haies parallèles aux axes de ruissellement / talwegs et localisée en zone N ou en limite de zone N ou U.

#### Extrait des dispositions générales du règlement sur les haies :

*Les haies définies comme Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumises aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des haies.*

*Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.*

Le reste du linéaire de haie est protégé au titre de la loi paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme), en favorisant une écriture de la règle associée souple et adaptée à la protection d'un linéaire particulièrement dense sur une large partie du territoire. Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie sera soumis à déclaration préalable et un refus ou des mesures compensatoires pourront être mis en œuvre si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage et ou à la fonctionnalité de la, ou des haies concernée(s). Les enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès notamment pour le passage d'engins agricoles, ...) devront être pris en compte et ne pourront pas faire l'objet de mesures compensatoires.

Ces deux outils permettent une protection adaptée de l'intégralité du linéaire bocager, tout en favorisant une gestion souple et des pratiques responsables et durables de la ressource bois, très présente sur le territoire.

**Sur l'ensemble du territoire, le linéaire bocager protégé représente 1 486 km. Dont 138 km en EBC et 1 348 km au titre de la loi Paysage.**

L'inventaire du bocage sur lequel s'appuie la protection des haies et alignements d'arbres est issu de la compilation de plusieurs études existantes et d'une vérification réalisée par la CCPHB. L'ensemble de ces données a été vérifié et corrigé à partir d'une orthophotographie récente. Les communes ont pu également apporter quelques corrections ponctuelles à l'inventaire.

## 2.2. Les boisements

Le PLUi a eu recours à l'outil Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme pour assurer la protection des boisements du territoire. Les objectifs ayant guidé l'inscription des boisements en EBC sont les suivants :

- Maintenir les boisements de grande ou petite superficie et constitutifs des réservoirs règlementaires de la TVB ;
- Maintenir les boisements de grande ou petite superficie localisés en bordure de cours d'eau et sur les coteaux et pentes à plus de 12% le long des vallées parsemant le territoire ;
- Maintenir les espaces boisés significatifs définis par la loi Littoral ;
- Maintenir les boisements constitutifs des corridors écologiques et formant un écrin paysager des bourgs et entrées de bourg.

Il est à noter également que les boisements déjà classés en espace boisé classé (EBC) dans les PLU(i) existants ont été conservés dans leur grande majorité en espace boisé classé dans le PLUi, particulièrement en ce qui concerne les communes concernées par la loi Littoral.

Pour les communes littorales, l'ensemble des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme le sont aussi au titre de l'article L.121-27 du même code. En vertu de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de*

*l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».*

Dans un premier temps, l'ensemble des EBC présents au sein des documents d'urbanisme communaux ont été repris, puis une méthodologie spécifique aux enjeux du territoire a été appliquée.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, s'il s'appuie sur les documents existants pour se construire, est également l'occasion de remettre à jour les différents éléments qui le composent, vis-à-vis de l'évolution de l'occupation des sols ou des évolutions réglementaires ou législatives.

Ainsi, certains EBC ou certaines parties d'EBC des documents d'urbanisme actuellement en vigueur ne se retrouvent pas dans le zonage du PLUi.

La suppression de certains de ces espaces peut avoir les justifications suivantes :

- Suppression des espaces boisés classés de fonds de vallées sur les boisements de faible superficie (notamment pour vallées de la Morelle et de l'Orange) pour privilégier la protection des haies et la reconquête des pâturages, et ainsi les ouvertures visuelles et la diversité écologique.
- L'espace concerné par un EBC n'est pas ou plus boisé, l'EBC n'a donc plus lieu d'être (parcelles agricoles, espaces bâtis, etc.). Parfois, les haies présentes aux abords de ces parcelles agricoles, auparavant concernées par un EBC sont protégées par une prescription linéaire, assurant leur préservation, tout en offrant un cadre réglementaire plus souple que l'EBC ;
- Enfin, les suppressions de parties d'EBC peuvent également relever d'erreur de découpage ou par le recalage du zonage PLUi par rapport au cadastre.

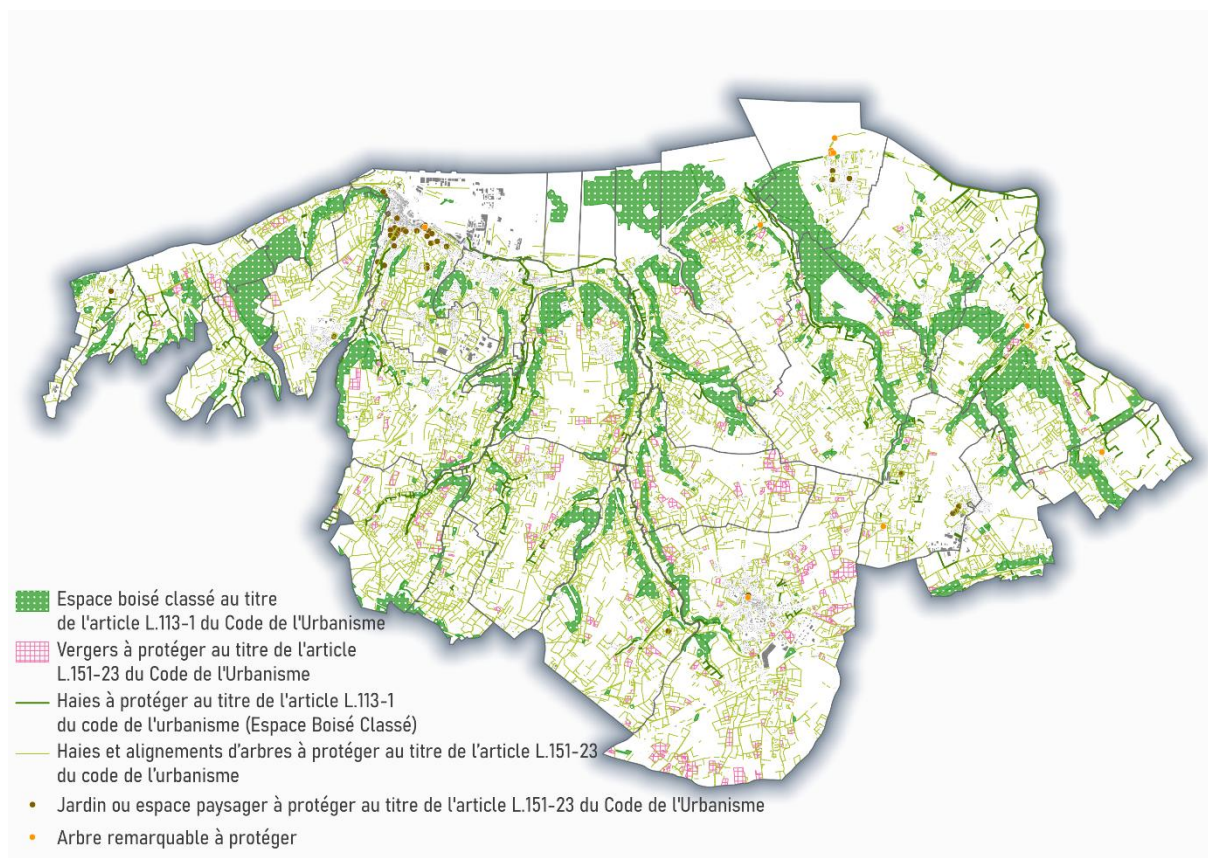
Un travail d'actualisation des EBC a ainsi été mené sur la base d'analyses de photo-aérienne récente et d'un travail de terrain sur l'ensemble du territoire intercommunal, en lien avec les élus.

De plus, l'ensemble des espaces boisés, y compris ceux qui n'étaient pas identifiés comme EBC dans les PLU(i) précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques. **Le principal critère étant de protéger en priorité les boisements des coteaux et pentes des vallées et dans les réservoirs de biodiversité réglementaire** (cf méthode ci-avant).

Ainsi, sur la base d'une réflexion intercommunale, certains boisements ont été protégés via l'outil EBC (alors qu'ils ne l'étaient pas dans les PLU(i) en vigueur) puisqu'ils correspondaient aux mêmes critères que ceux énoncés dans la méthodologie initiale.

## 2.1. Les vergers

Marqueur essentiel du paysage normand, les vergers ont fait l'objet d'un repérage au plan de zonage pour assurer leur protection, sur la base de la photo aérienne. Au total ce sont 414 hectares de vergers qui font l'objet d'une protection au titre de la loi paysage au plan de zonage.



*Les éléments de la trame verte protégés à l'échelle de la CCPhB*

### 3. La déclinaison de la trame bleue

#### 3.1. La protection des zones humides

Le PLUi a intégré la pré-localisation des zones humides de la DREAL et des zones inventoriées sur certains secteurs de projet du PLUi14 à sa traduction réglementaire. Il a notamment créé une trame réglementaire spécifique aux zones humides, sous forme de prescription graphique. Ce traitement en prescription permet de superposer les zones humides au zonage afin de faciliter la compréhension et éviter de créer une trame de zonage spécifique pour prendre en compte ces éléments. Cela permet également une meilleure prise en compte de cette donnée vivante au cours des évolutions du PLUi.

La délimitation des zones N prend en compte les zones humides comprises dans le réservoir de biodiversité humide de la TVB du PLUi.

#### **Extrait des dispositions générales du règlement écrit :**

*Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide doit faire l'objet d'une étude déterminant la présence ou non d'une zone humide*

*Il est rappelé que les études localisant les zones humides potentielles reprises au PLUi ne présagent pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement.*

*Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchement et mises en eau.*

*En cas de présence avérée de zone humide fonctionnelle, celles-ci doivent être préservées et protégées. Ainsi, afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide, l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier.*

#### 3.2. La protection des mares

Le PLUi a pris en compte les mares du territoire qui sont un maillon essentiel de la trame bleue. Pour identifier l'ensemble des mares, plusieurs données ont été utilisées : document d'urbanisme existant, inventaire région, puis des compléments et ajustements sur la base d'une photo aérienne récente.

Ainsi, les mares identifiées au plan de zonage devront être protégées et leur suppression soumise à déclaration de projet. **Sur l'ensemble du territoire environ 1 800 mares sont identifiées et protégées au plan de zonage.**

#### **Extrait des dispositions générales du règlement écrit :**

#### **Les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

*Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver seront conservées ou compensées par des mares ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression*

*s'avérerait indispensable. **Les projets de suppression d'une mare identifiées au plan de zonage faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.***

*Les exhaussements et affouillements, dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion, l'entretien et la restauration des mares, sont autorisés.*

### 3.3. La protection des cours d'eau et des axes de ruissellement / talwegs

Les cours d'eau non recouverts et les axes de ruissellement / talwegs parcourant l'ensemble du territoire de la CCPHB sont protégés grâce à la mise en place d'une marge de recul systématique de 10 mètres de part et d'autre des berges et axes de ruissellement, en zone agricole, naturelle et à urbaniser (AU). De plus, cette protection est complétée par un classement en zone N stricte pour tous les cours d'eau identifiés à la Trame Verte et Bleue du PLUi.

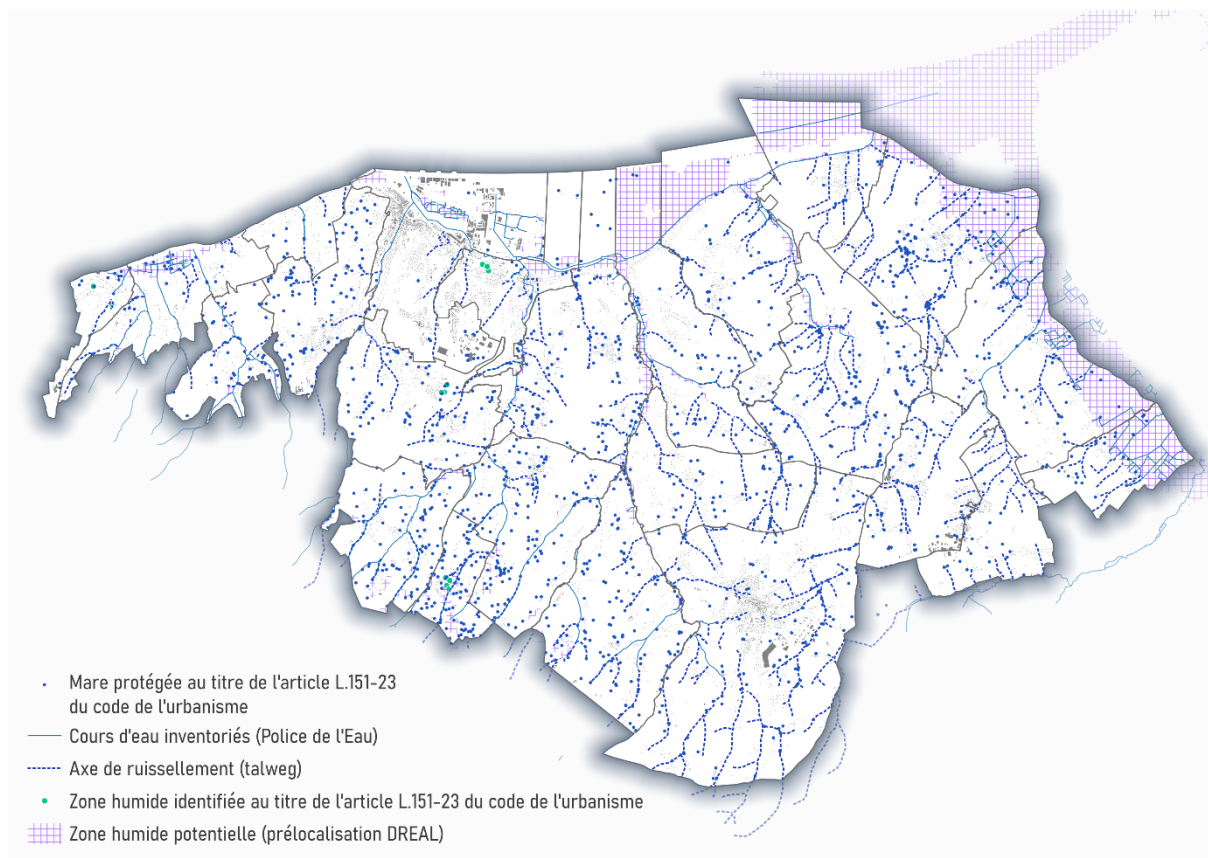
#### Extrait des dispositions générales du règlement écrit :

##### **Les marges de recul le long des cours d'eau et des axes de ruissellement / talwegs**

**En zone agricole (A), naturelle (N) et à urbaniser (AU),** les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts, ainsi que des axes de ruissellement / talwegs et identifiés aux documents graphiques du règlement devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau.

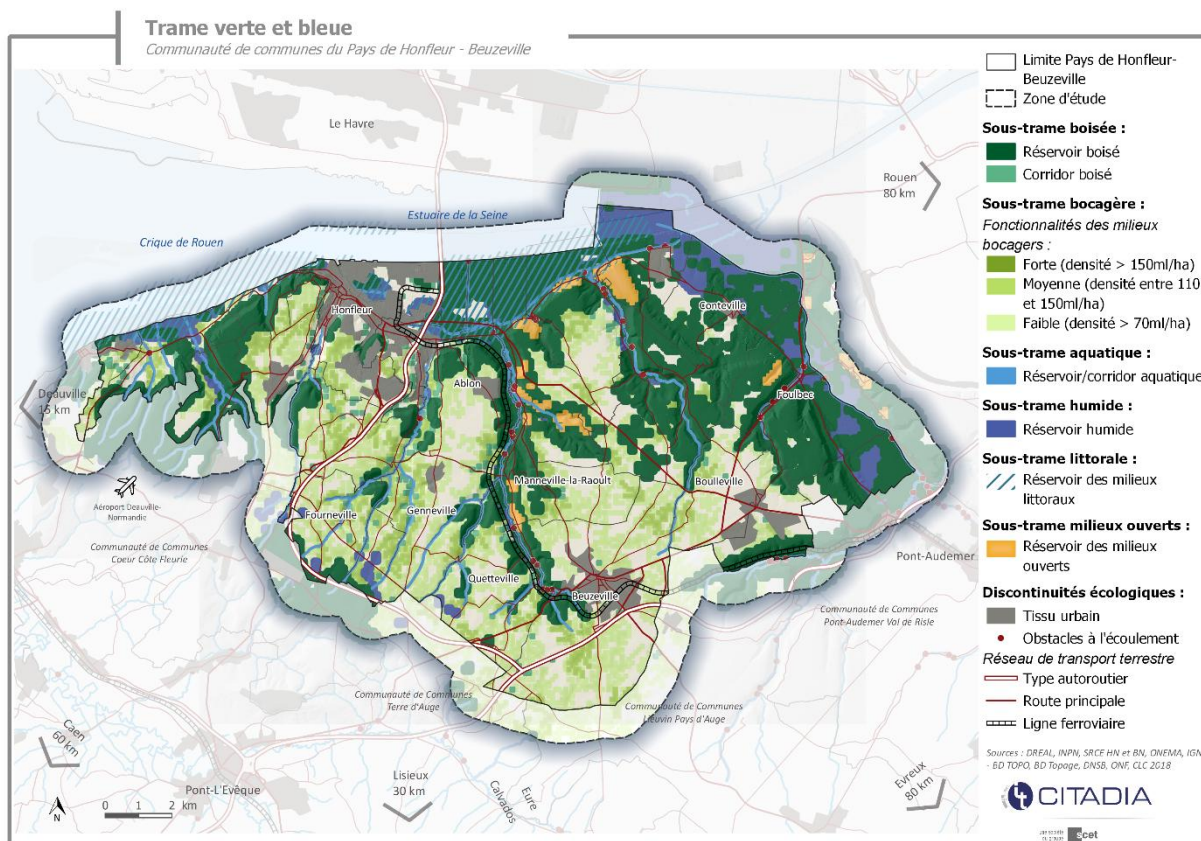
Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.



*Les éléments de la trame bleue protégés à l'échelle de la CCPhB*

#### 4. Synthèse de la traduction de la trame verte et bleue



##### Sous trame boisée :

- Préservation des bois via l'outil Espace Boisé Classé.
- Zonage N sur les ensembles boisés.

##### Sous trame bocagère :

- Préservation de l'intégralité du linéaire bocager via l'outil EBC (pour les haies présentant un intérêt hydraulique et localisée en zone N) ou loi Paysage.
- Zonage A ou N selon la vocation des sols.

##### Sous trame humide :

- Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (ripisylve, zones humides et mare) via la loi Paysage ou une trame spécifique.
- Marge de recul le long des cours d'eau, bloquant l'urbanisation en zone A et N.
- Zonage N le long des cours d'eau et des regroupements de zones humides notamment les fonds de vallées.

##### Sous trame littorale :

- Zonage N et zonage Nr sur les communes littorales.
- Protection des boisements avec l'outil EBC.

Sous trame milieux ouverts :

- Zonage N autant que possible en fonction de l'occupation du sol.
- Protection des haies via l'outil EBC ou loi Paysage.

Prise en compte des différents corridors :

- Préservation des éléments naturels permettant la fonctionnalité écologique (haies, zones humides, abords de cours d'eau, arbres isolés) via la loi Paysage ou une trame spécifique
- Zonage A ou N selon la vocation des sols

## 5. Archéologie

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- Article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- Article L 122-1 du code de l'environnement,
- Article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région : **DRAC Normandie 13bis Rue Saint-Ouen, 14 000 Caen.**

Les zones de présomption de prescription archéologique et les zones de protection demandées au titre de l'archéologie figurent sur des plans annexés au PLUi.

## III. Le cadre de vie

### 1. La prise en compte des risques et des nuisances

Les risques naturels et technologiques sont systématiquement pris en compte lors de l'élaboration d'un PLUi. Ces risques sont tous reportés dans les annexes du PLUi et notamment sous la forme de Servitudes d'Utilité Publique (PPRmt). Ils sont également listés dans le règlement écrit du PLUi au sein des dispositions générales.

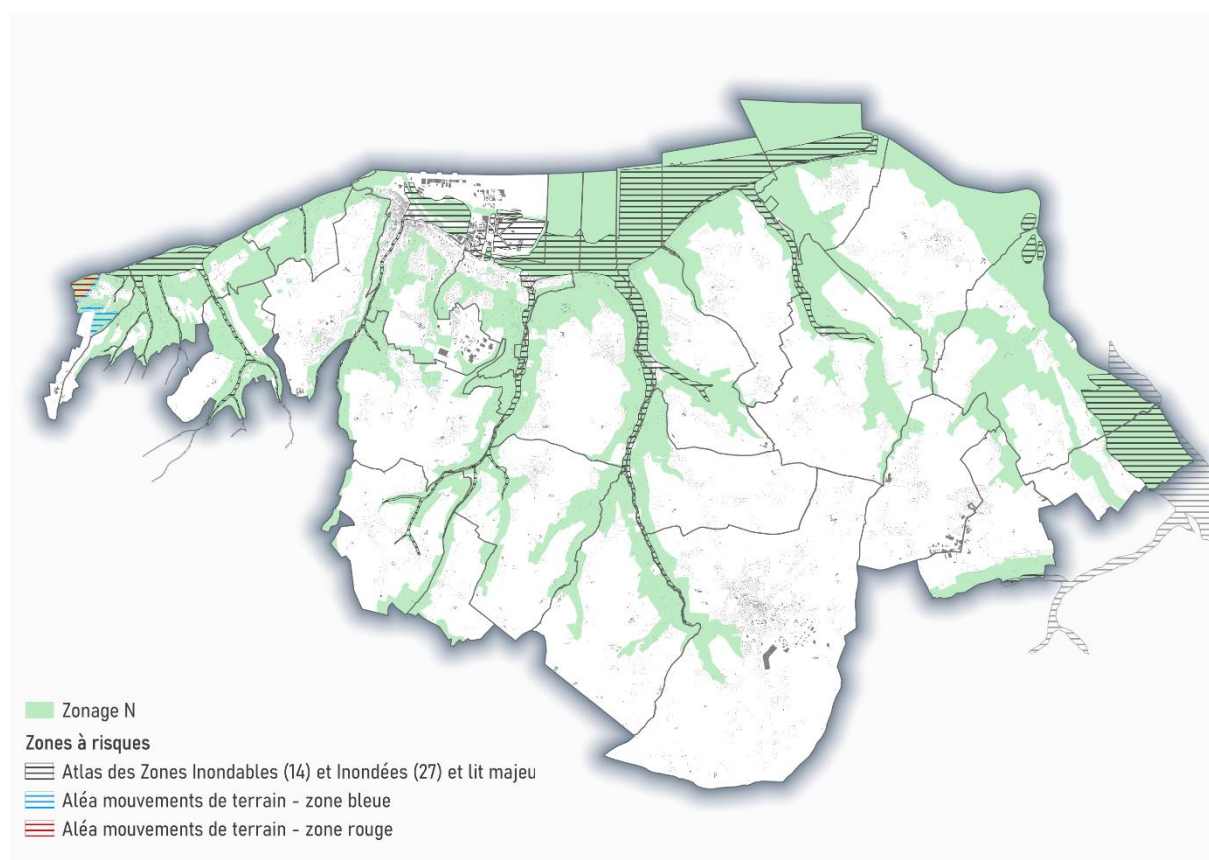
Pour autant en plus de ces informations, le PLUi au travers de sa stratégie d'aménagement veille à ne pas exposer davantage de biens et de personnes aux risques existants. C'est pourquoi, dès qu'il le peut, le PLUi uniformise le zonage avec les documents existants notamment concernant le risque inondation et mouvement terrain.

Ainsi, en prenant en compte le contexte géographique et hydrographique du territoire de la CCPHB, les zones exposées au risque d'inondation et au mouvement de terrain sont classées dès que possible en zone N.

Sur la base du Plan de Prévention des Risques Mouvement Terrain (PPRmt de Trouville, Villerville et Cricquebœuf) en vigueur ainsi que des différents Atlas des zones inondables répertoriés sur le territoire, les espaces inondables et classés en zone rouge mouvement de terrain ont été positionnés en zone naturelle (N) ou en zone naturelle espace remarquable (Nr) et de manière exceptionnelle en zone U ou constructible par STECAL lorsque ces espaces comportaient déjà des constructions. La trame du PPRmt est reprise aux documents graphiques du PLUi et les différents secteurs concernés par cette trame verront les dispositions du PPRmt s'appliquer peu importe la zone concernée.

Par ailleurs, le PLUi a également pris en compte les zones de submersion marine pour mieux intégrer le risque inondation. C'est pour cela qu'une très large majorité de ces zones sont comprises en zone N aux documents graphiques du PLUi.

**Pour rappel, les PPRn ont un règlement qui s'applique au-delà de celui du PLUi.**



*Délimitation de la zone N en fonction des risques naturels à l'échelle de la CCPHB*

Dans l'ensemble des zones soumises au risque d'inondation, les ouvrages et constructions admises varient.

### **Extrait des dispositions générales du règlement**

Dans les secteurs de risque d'inondation identifiés aux documents graphiques du règlement et situées en dehors des zones urbanisées (U et AU), toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits à l'exception des :

- constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique à la suite d'une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau concerné par le risque inondation ;
- constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

Dans les secteurs de risque d'inondation identifiés aux documents graphiques du règlement et situées dans les zones urbanisées (U et AU), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes sont autorisés sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- s'implanter à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau générant le risque inondation ;
- disposer d'un niveau du plancher bas situé :
  - à 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus hautes eaux estimées (PHEE) ;
  - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ;

En zone inondable peu importe la zone :

- les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits ;
- les exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Trois STECAL interceptent des zones inondables. Les impacts de ces STECAL seront à priori faibles : le STECAL Ne à la Rivière Saint-Sauveur (aménagement sportif existant) ne prévoit pas de nouvelles

constructions mais simplement un maintien de l'existant, le STECAL Nj (jardins familiaux) et le STECAL Ne1 à Gonneville-sur-Honfleur n'occupent qu'une surface très limitée avec des droits à construire restreints préservant les espaces inondables.

Les deux secteurs 1AUa1 de Honfleur interceptent également des zones inondables. Il s'agit de secteur de projet structurants pour la commune lui permettant de réaliser un nombre important de logements en requalifiant des friches. Ces espaces étant situés sur le port et en basse ville et au vu de l'ampleur des opérations projetés, la prise en compte du risque devra se faire lors de la conception même de ces projets.

Il est à noter qu'en plus des zones soumises aux risques inondations et mouvement terrain. Des dispositions sont prévues dans le règlement écrit pour le risque inondation par remontée de nappe ainsi que le risque cavité.

## 2. La gestion des eaux usées

L'un des objectifs du PADD vise à améliorer la qualité de l'eau et également assurer l'adéquation des capacités épuratoire avec le développement démographique envisagé. Plus globalement, le PLUi entend conditionner l'ouverture à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux usées. La CCPHB n'exerce pas la compétence assainissement des eaux usées pour le moment. Le tableau ci-dessous permet de vérifier la capacité nominale et la conformité des systèmes de traitement du territoire pour l'année 2019.

**Tableau présentant l'état des stations d'épuration du territoire en 2021**

| STATIONS D'EPURATION | MISE EN SERVICE | CAPACITE NOMINALE (EH) | STATIONS EN SURCAPACITE | STATIONS EN SUR-DEBITS | STATIONS EN NON CONFORMITE EQUIPEMENT | STATIONS EN NON CONFORMITE PERFORMANCE |
|----------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| Ablon*               | 1986            | 480                    |                         |                        |                                       |                                        |
| Berville-sur-Mer     | 2004            | 800                    |                         |                        |                                       |                                        |
| Beuzeville           | 2005            | 4000                   | En cours de conformité  |                        |                                       | En cours de conformité                 |
| Conteville           | 2016            | 1070                   |                         |                        |                                       |                                        |
| Genneville           | 1986            | 885                    |                         |                        |                                       |                                        |
| Honfleur             | 2004            | 26000                  |                         |                        |                                       |                                        |
| Saint Maclou**       | 2017            | 1467                   |                         |                        |                                       |                                        |

\* En 2021, la STEP d'Ablon était en conformité performance ce qui n'était pas le cas de la station avant 2021.

\*\* Sur la moyenne 2019-2022, la STEP de Saint-Maclou était en sur-débit ce qui n'est pas le cas sur l'année 2021.

La station d'Ablon bien que conforme sur l'année 2021 présente sur les années précédentes une non-conformité en performance. La commune et l'intercommunalité conscientes des problématiques et que de nouveaux raccordements ne peuvent être envisagés, ont lancé des études pour la réhabilitation de la station. Par ailleurs la commune a transmis la compétence assainissement des eaux usées au SIVOM d'Honfleur en 2021 et des travaux sont programmés pour l'année 2024. La commune d'Ablon

doit être prochainement raccordée à la STEP de Honfleur, ainsi la station a vocation à être supprimée. Ce raccordement pourrait se faire à court terme, une délibération du SIVOM et des études sont en cours.

La station de Beuzeville présente également une non-conformité et une surcapacité. La commune consciente de ce problème a lancé des études et est en cours de règlement de ce problème en réalisant une extension de la station existante pour la porter à 8 000 équivalents habitant avec mise en eau prévue fin 2026.

La station de Genneville est en sur-débit en 2022 (dépassement sur le paramètre N-NTK), celui-ci ne s'est pas reproduit avec la mise en œuvre de travaux qui ont permis l'amélioration du fonctionnement de la station en 2023 avec le renouvellement d'une vanne. Pour preuve, les bilans des 4 dernières années, d'un point de vue purement organique, sont positifs et la station est chargée à environ 36 % (314 EH).

La station de Saint-Maclou est en non-conformité performance, celle-ci a une capacité de 1.467 EH. Les problèmes de non-conformités sont liés à des déversements en entrée de station par temps de pluie liés à des mauvais branchements sur réseau et la station n'a rien à voir là-dedans. Il semble aussi que la méthode de comptage de ces déversements soit mal calibrée. Par temps sec, elle est à peu près à moitié de sa capacité de traitement.

Ainsi, les non-conformités listées ci-dessus sont en cours de correction et ne bloqueront pas les constructions programmées sur la durée du PLUi. Ces premiers constats et actions témoignent de l'engagement et de la cohérence de la collectivité dans ses choix de développement et de planification urbaine dans le cadre du PLUi. Ainsi, les travaux déjà réalisés et ceux à réaliser au cours des prochaines années permettront de lever ces non-conformités.

### Tableaux de synthèse sur les capacités actuelles des stations

| Communes couvertes par les ouvrages                                          | Mise en service | Traitement filière eau                   | Milieu récepteur                 | Moyenne entre 2018 et 2022      |                                                | Capacité totale des ouvrages |                                                | Charge actuelle des ouvrages | Capacités résiduelles des ouvrages |                                                | Charge hydraulique (m3/j) | Capacité (m3/j) | Capacité résiduelle |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|
|                                                                              |                 |                                          |                                  | Charge organique (kg/j de DB05) | Equivalent Habitant (si 1 EH= 0,06 kg de DB05) | Capacité (kg/j de DB05)      | Equivalent Habitant (si 1 EH= 0,06 kg de DB05) |                              | Capacité résiduelle des ouvrages   | Equivalent Habitant (si 1 EH= 0,06 kg de DB05) |                           |                 |                     |
| Honfleur - Equemauville - Gonneville sur Honfleur - La Rivière Saint Sauveur | 2004            | Boues activées+Filtre plantés de roseaux | la Morelle                       | 806                             | 13433                                          | 1560                         | 26000                                          | 52%                          | 754                                | 12567                                          | 3807                      | 5349            | 29%                 |
| Genneville                                                                   | 2014            | Filtres plantés de roseaux               | L'orange                         | 18                              | 292                                            | 53                           | 885                                            | 33%                          | 36                                 | 593                                            | -                         | 133             | -                   |
| Ablon*                                                                       | 1986            | lagune                                   | la Morelle                       | 20                              | 326                                            | 29                           | 480                                            | 68%                          | 9                                  | 154                                            | 37                        | 73              | 49%                 |
| Cricqueboeuf - Pennedepie (rejet 4cf)                                        |                 | Boues activées+membre                    | La Touque                        | ouvrage géré par la 4CF         |                                                |                              |                                                |                              |                                    |                                                |                           |                 |                     |
| Beuzeville                                                                   | 2005            | Boues activées                           | La morelle                       | 162                             | 2700                                           | 240                          | 4000                                           | 68%                          | 78                                 | 1300                                           | 502                       | 600             | 16%                 |
| Berville-sur-Mer                                                             | 2004            | lagune                                   | Zone d'infiltration              | 46                              | 765                                            | 48                           | 800                                            | 96%                          | 2                                  | 35                                             | -                         | 120             | -                   |
| Contevelle                                                                   | 2016            | Boues activées                           | La Risle                         | 30                              | 500                                            | 64                           | 1067                                           | 47%                          | 34                                 | 567                                            | 52                        | 173             | 70%                 |
| Boulleville - Saint-Maclou                                                   | 2018            | Boues activées                           | Fossé routier le long de la RD90 | 58                              | 973                                            | 84                           | 1400                                           | 70%                          | 26                                 | 427                                            | 364                       | 252             | -44%                |

### Tableau de synthèse de justification de la capacité des stations à absorber l'urbanisation prévues sur le PLUi

| Communes couvertes par les ouvrages                                          | Equivalent habitant des ouvertures à l'urbanisation prévues dans le PLUi   |                                                                                     | Population totale couverte par les ouvrages estimée en 2034 | Charge des ouvrages (en %)  |                              |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                              | Nombre de logements prévus raccordés au système d'assainissement collectif | Equivalent habitant (si environ 2 personnes par ménage en 2034 et 1EH = 1 habitant) |                                                             | Avant mise en place du PLUi | Au terme de la durée du PLUi |
| Honfleur - Equemauville - Gonneville sur Honfleur - La Rivière Saint Sauveur | 1384                                                                       | 2768                                                                                | 16201                                                       | 52%                         | 62%                          |
| Genneville                                                                   | 49                                                                         | 98                                                                                  | 390                                                         | 33%                         | 44%                          |
| Ablon*                                                                       | 73                                                                         | 146                                                                                 | 472                                                         | 68%                         | 98%                          |
| Cricqueboeuf - Pennedepie (rejet 4cf)                                        | Ouvrage géré par la 4CF                                                    |                                                                                     |                                                             |                             |                              |
| Beuzeville                                                                   | 567                                                                        | 1134                                                                                | 3834                                                        | 68%                         | 96%                          |
| Berville-sur-Mer                                                             | 62                                                                         | 124                                                                                 | 889                                                         | 96%                         | 111%                         |
| Conteville                                                                   | 57                                                                         | 114                                                                                 | 614                                                         | 47%                         | 58%                          |
| Boulleville - Saint-Maclou                                                   | 107                                                                        | 214                                                                                 | 1187                                                        | 70%                         | 85%                          |

Les communes de Cricquebœuf et Pennedepie sont directement raccordées sur un ouvrage géré par la 4CF. Au vu du nombre de construction envisagé sur ces communes en centralité, cela ne remettra pas en question la capacité des ouvrages à absorber le développement prévu.

Concernant la commune de Berville-sur-Mer, même si celle-ci n'est pas identifiée comme non conforme, elle arrive à saturation. Il s'agit d'un lagunage de 2004 de 800 EH chargé à 765 EH donc effectivement bientôt à saturation. Cependant, elle n'a eu qu'une non-conformité en 2018 sur la DBO. Le Maire de la commune indique que des travaux de curage seront effectués à l'été 2024 pour améliorer le processus.

La station d'Honfleur, consciente que l'augmentation de population projetée dans le PLUi et le raccordement d'Ablon vont peser sur ses capacités, les élus ont lancé des études pour l'extension et également mis en place un schéma directeur d'assainissement prévoyant des investissements sur les prochaines années.

Plus globalement, les travaux envisagés et détaillés ci-dessus ont été datés par les élus et les échéanciers de leur zone à ouvrir à l'urbanisation seront mis en phases avec ces travaux. Les zones des communes de Ablon et Beuzeville ne pourront être ouvertes qu'une fois les travaux réalisés.

Le calendrier des ouvertures à l'urbanisation est compatible avec le calendrier des études et travaux en la matière, d'autant plus que l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation garantit un aménagement dans le temps des secteurs 1AU. Le tableau ci-avant démontre la compatibilité des STEP avec les prévisions de création de logements sur la durée du PLUi pour l'ensemble des communes du territoire.

Plusieurs communes et plusieurs secteurs zonés U et AU ne disposent pas de l'assainissement collectif. Dans ce cas, il est demandé dans le cadre du règlement écrit de prêter une attention particulière à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome présente dans les annexes sanitaires du PLUi. Le règlement rappelle à ce titre que toute construction ne présentant pas un certificat de conformité

du système d'assainissement individuel délivré par le SPANC sera interdite, même si ces espaces sont zonés U et AU. La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome est jointe au dossier du PLUi à titre d'information, elle ne correspond pas à un zonage réglementaire. Pour les ensembles bâtis partiellement concernés par une inaptitude des sols à l'assainissement autonome et éligibles à un zonage urbain, les espaces concernés par cette inaptitude n'ont pas nécessairement été retirés de la délimitation urbaine notamment si leur retrait nuisait à la cohérence d'ensemble du zonage (exemple d'une trouée ponctuelle au milieu d'un zonage U). Ils sont ainsi zonés U et si la réalisation d'un assainissement autonome n'est pas envisageable (certificat de conformité non délivré par le SPANC), les nouvelles constructions seront interdites.

### 3. La disponibilité en eau potable

Concernant l'eau potable, la collectivité a mobilisé les gestionnaires de la production d'eau potable concernant le territoire de la CCPHB :

- Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) du Lieuvin (sur la partie Eure de la CCPHB)
- Le Syndicat d'Eau Nord Pays d'Auge regroupant (sur la partie Calvados du territoire de la CCPHB) :
  - Le syndicat d'eau du Pays d'Honfleur
  - Le syndicat d'eau de Saint-Benoît d'Hébertot
  - La commune de Cricquebœuf

Ces structures ont pu transmettre des éléments chiffrés concernant leur capacité à assurer la production en eau potable sur les communes du territoire, sur la base du nombre d'habitants.

Le PLUi prévoit l'accueil d'environ 3 000 habitants supplémentaires. Pour ramener cette enveloppe à l'échelle syndicats d'eau potable couvrant le territoire, ce chiffre global a été réparti en nombre d'habitants supplémentaires par commune visés à l'horizon des 10 ans du PLUi, au regard des objectifs de production de nouveaux logements répartis par commune dans le PLUi.

Ainsi, sur la base des objectifs d'accueil de nouvelles populations du PLUi, il peut être attendu sur les secteurs suivants à l'horizon des 10 ans du PLUi :

**Sur le secteur couvert par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) du Lieuvin :**

- Le PLUi conduirait à l'accueil d'environ 900 habitants supplémentaires soit environ 12 500 habitants sur ce secteur au total au bout des 10 ans du PLUi.
- La capacité de production autorisée (arrêté préfectoral) du Syndicat est limitée à 4 729 m<sup>3</sup>/jour, soit 1 800 000 m<sup>3</sup> /an à l'échelle de l'ensemble du syndicat. Le syndicat est engagé dans des études et travaux pour augmenter ses capacités et sécuriser l'alimentation sur son secteur. L'interconnexion avec le secteur de Corneilles/Lieuvin/Thiberville (CLT) est actée et apportera une capacité supplémentaire de 1 500 m<sup>3</sup>/jour.

Ainsi :

- En prenant comme base la consommation moyenne annuelle d'eau potable en France par habitant de 54 m<sup>3</sup>/an

- En ramenant la capacité de production après travaux du syndicat à l'échelle du secteur qu'il couvre sur la CCPHB Il est attendu une consommation annuelle d'environ 670 000 m3/an du secteur sur la CCPHB au bout des 10 ans du PLUi (ayant atteint l'objectif de nouveaux habitants du PLUi), **soit près de 50% de la capacité totale du syndicat pour les communes concernées sur la CCPHB.**
- D'autre part, le syndicat est engagé dans d'autres études et travaux :
  - La recherche de nouvelles ressources est en cours d'étude et les demandes d'autorisations auprès des services sanitaires s'engagent.
  - Des contacts sont pris avec les syndicats de sécurisation voisins.
  - Le syndicat met en œuvre un programme pluriannuel de renouvellement de réseau est lutter ainsi contre les pertes (fuites). 140 km de renouvellement est programmé sur le secteur de Beuzeville pour un montant de 25 M€. Cela correspond à un renouvellement de près de 10% du réseau existant.

#### Sur le secteur couvert par le Syndicat d'Eau Nord Pays d'Auge :

- Le PLUi conduirait à l'accueil d'environ 2200 habitants supplémentaires, soit environ 17 600 habitants sur ce secteur au total au bout des 10 ans du PLUi
- La capacité de production du Syndicat est de 1 100 000 m3 /an au total sur le secteur de la CCPHB que couvre le syndicat.

Ainsi :

- En prenant comme base la consommation moyenne annuelle d'eau potable en France par habitant de 54 m3/an

Il est attendu une consommation annuelle d'environ 950 000 m3/an du secteur sur la CCPHB au bout des 10 ans du PLUi (ayant atteint l'objectif de nouveaux habitants du PLUi), **soit environ 85% de la capacité totale du syndicat pour les communes concernées sur la CCPHB.**

- D'autre part, il est à préciser que : les 5 forages du syndicat se situent dans le lit majeur de la Touques sur un secteur protégé, avec une agriculture d'élevage sur des terres en prairie et exemptes d'activités industrielles, garantissant une eau de bonne qualité.

En ce qui concerne les communes du Calvados, les volumes disponibles du Syndicat Nord Pays d'Auge viennent en complément des volumes disponibles des sources gérées par les 3 syndicats d'eau (Honfleur, Saint-Benoît d'Herbertot et Cœur Côte Fleurie). Ci-dessous, l'extrait de la restitution finale du schéma directeur de du Syndicat d'eau de Honfleur (volumes projetés suivant le scénario du PLUi :

|             |            |                           |                  | Besoins (m3/j)    |       |       |       | Bilans (exédent en m3/j)     |                            |      |       |       |       |       |
|-------------|------------|---------------------------|------------------|-------------------|-------|-------|-------|------------------------------|----------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Projection  | Population | ILP                       | Type de journée  | 2020              | 2030  | 2040  | 2050  | Ressources existantes (m3/j) | Imports min imposés (m3/j) | 2020 | 2030  | 2040  | 2050  |       |
| Hors ARKEMA | P1         | Projection 1 Tendancielle | Maintien ILP     | Journée moyenne   | 4 152 | 4 181 | 4 263 | 4 346                        | 5 100                      | 600  | 1 548 | 2 467 | 3 303 | 4 051 |
|             | P2         | Projection 1 Tendancielle | Maintien ILP     | Journée de pointe | 4 967 | 5 022 | 5 129 | 5 235                        | 5 100                      | 600  | 733   | 811   | 782   | 647   |
|             | P3         | Projection 1 Tendancielle | Amélioration ILP | Journée moyenne   | 4 152 | 4 006 | 3 914 | 3 758                        | 5 100                      | 600  | 1 548 | 2 642 | 3 828 | 5 170 |
|             | P4         | Projection 1 Tendancielle | Amélioration ILP | Journée de pointe | 4 967 | 4 847 | 4 779 | 4 647                        | 5 100                      | 600  | 733   | 986   | 1 307 | 1 761 |
|             | P5         | Projection 2 PLUi         | Maintien ILP     | Journée moyenne   | 4 152 | 4 205 | 4 319 | 4 434                        | 5 100                      | 600  | 1 548 | 2 443 | 3 224 | 3 890 |
|             | P6         | Projection 2 PLUi         | Maintien ILP     | Journée de pointe | 4 967 | 5 053 | 5 201 | 5 349                        | 5 100                      | 600  | 733   | 780   | 679   | 430   |
|             | P7         | Projection 2 PLUi         | Amélioration ILP | Journée moyenne   | 4 152 | 4 030 | 3 969 | 3 846                        | 5 100                      | 600  | 1 548 | 2 618 | 3 749 | 5 003 |
|             | P8         | Projection 2 PLUi         | Amélioration ILP | Journée de pointe | 4 967 | 4 878 | 4 851 | 4 761                        | 5 100                      | 600  | 733   | 955   | 1 204 | 1 541 |

Ainsi les capacités totales des syndicats d'eau potable permettent d'absorber l'accueil de nouvelles populations projeté par le PLUi.

Ces données sont à mettre en perspective des éléments liés à la saisonnalité des besoins (résidences secondaires, accueil touristique) ainsi que du changement climatique. L'estimation suivante se veut globale à l'échelle du territoire de la CCPHB (et non à l'échelle de chaque syndicat d'eau) au regard des données disponibles :

- Considérant que la part de logement en résidences secondaires représente environ 21 % (2020) sur le territoire et considérant que cette part serait la même à l'horizon des 10 ans du PLUi ;
- Considérant que le nombre de personnes en résidences secondaires lorsqu'elles sont occupées est de 2 personnes en moyenne (sur la base du nombre moyen de personnes par logement) en l'absence de données plus précises ;
- Considérant un nombre de nuitées par an (rapport annuel du tourisme sur la CCPHB – 2023) est d'environ 980 000 ;
- Considérant que dans l'hypothèse la plus « pessimiste », l'ensemble des résidences secondaires soient occupées au cours de cette période estivale de juillet à septembre ;
- Sur la base des données de l'office du tourisme, considérant que, sur la période estivale de juillet à septembre, les nuitées représentent 40% du total annuel ;
- Les meublés touristiques et la limitation de leur progression à Honfleur (délibération du Conseil municipal sur l'enregistrement et les mesures de compensation) ;
- Considérant que selon le scénario le plus pessimiste du GIEC (RCP8.5), la CCPHB connaisse une hausse de 0,5° de température moyenne annuelle entre 2020 et 2035 ;
- Considérant qu'une augmentation de 1°C équivaut à une augmentation de 1,6% des consommations en eau potable actuelle.

Il peut être conclu que :

- Au cours de la période estivale de juillet à septembre, la CCPHB connaîtrait un pic de besoin en eau mais qui représente environ 75% des capacités totales des syndicats d'eau sur cette période pour la CCPHB.
- Les capacités totales des syndicats d'eau potable permettent d'absorber l'accueil de nouvelles populations et les pics de besoin en période estivale en tenant compte du changement climatique, de la bi-résidentialité, de l'accueil touristique.

Des outils de pilotage seront mis en œuvre en parallèle du PLUi par la CCPHB pour tenir les objectifs fixés sur la gestion de l'eau :

- Le "Comité de suivi des autorisations d'urbanisme" : La collectivité se dotera d'une instance idoine capable de se réunir régulièrement pour statuer et émettre un avis sur chaque permis développant plus de 10 logements. Cette instance regroupera 3 élus (le Vice-Président de la CCPHB à l'Urbanisme, le Vice-Président de la CCPHB à l'Environnement, le Maire de la commune concernée par le permis de construire), le Président du Syndicat d'Eau compétent sur la commune concernée par le permis de construire, le responsable du service urbanisme de la CCPHB, le service instructeur des autorisations d'urbanisme.
- Le "Comité de pilotage des autorisations d'urbanisme" : Annuellement, le « Comité de suivi des autorisations d'urbanisme » complétée des services de l'Etat (ARS et DDTM) et de l'ensemble des Présidents des Syndicat d'Eau se réunira pour évaluer la ressource en eau et le

nombre de permis de construire délivrés sur le territoire (tout permis confondus : individuels et collectifs).

#### 4. La gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation

Le PADD précise des objectifs en matière de gestion des eaux pluviales, notamment en favorisant l'infiltration à la parcelle et la limitation de l'imperméabilisation.

Concernant les eaux pluviales, le PLUi applique un objectif de limitation de l'imperméabilisation qui vise à intégrer la régulation du ruissellement dès la conception de projet, et prévenir la genèse des inondations et pollution par une gestion adaptée des eaux pluviales. Pour cela, le règlement du PLUi a mis en place une gestion des eaux pluviales à l'unité foncière comme principe de base.

En parallèle du PLUi, la CCPHB élabore son zonage pluvial. Le projet de règlement et de zonage pluvial est joint au présent projet de PLUi dans les annexes sanitaires. La procédure d'adoption du règlement et zonage pluvial suit les mêmes étapes que la présente procédure d'élaboration du PLUi notamment pour les phases d'enquête publique et d'approbation.

Afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles, des objectifs en matière de coefficient de pleine terre ont été posés pour les zones U et les zones AU. L'objectif étant de favoriser la gestion des eaux, mais également des espaces de respiration et de nature en ville.

#### **Extrait article UB5 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

*Une superficie minimum de 30% du terrain sera maintenue en pleine-terre.*

Ces dispositions sur l'imperméabilisation sont applicables également avec des seuils différents au sein des zones UC, UD, UE, UG, UI, 1AU et 1AUi.

## IV. Les énergies

Au travers de son PLUi, la CCPHB a souhaité traiter le sujet des énergies au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le principe d'aménagement général numéro 5 : « *s'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements* ».

### Extrait des principes généraux des secteurs d'aménagement :

#### **PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements**

Le bioclimatisme a pour principe de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement. Il prend en compte différents éléments du contexte environnemental : relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruits, végétation existante, ensoleillement, etc.

L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles.

#### **Inscrire le projet d'aménagement dans son contexte local**

Les nouvelles constructions et installations devront utiliser préférentiellement des matériaux de construction locaux afin de s'inscrire dans l'existant.

De la même manière, la végétation ornementale, et surtout les haies en limites parcellaires devront être composées d'essences locales, adaptées au site.

La nouvelle construction ou installation devra s'adapter aux caractéristiques physiques du site et non l'inverse (notamment au niveau de la variation du relief).

La végétalisation des toitures terrasses et à faibles pentes est encouragée en tant qu'élément isolant naturel et favorisant la limitation des consommations énergétiques du bâti.

#### **Promouvoir une production d'énergies renouvelables respectueuse du cadre bâti et paysager**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés. Ils devront s'insérer dans l'environnement paysager et bâti. La conception des nouvelles constructions devra permettre l'intégration des dispositifs de production d'énergie, notamment de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

L'utilisation d'énergies renouvelables dans les équipements à vocation collective, dans les projets d'habitat groupé, pour les activités économique ou encore industrielle est particulièrement encouragée (bâtiments publics, stations d'épurations, piscines, campings, etc.).

Les panneaux solaires en toiture sont encouragés et seront installés de manière à s'insérer à l'architecture du bâti. Ils pourront par exemple recouvrir préférentiellement la totalité d'un versant de toiture, s'intégrer aux teintes ardoisées de la toiture, être conçus comme des éléments architecturaux à part entière (appentis, pan entier d'abri de jardin, de garage, de véranda, etc.).

Le développement du photovoltaïque est privilégié sur les toitures des bâtiments des zones industrielles et commerciales, ainsi que dans les espaces de friches dans un objectif de reconversion de site.

L'objectif étant d'intégrer le plus possible les caractéristiques des habitations traditionnelles qui répondaient bien souvent à des contraintes propres à leur site d'implantation.

#### **Optimiser l'implantation du projet d'aménagement sur ses parcelles**

Afin de bénéficier au maximum des apports de chaleur et de lumière des rayons solaires, les nouvelles constructions devront dans la mesure du possible exposer leur façade principale et les ouvertures sur une orientation sud préférentiellement, est ou ouest.

De la végétation judicieusement positionnée pourra protéger l'habitation des vents dominants.

Les espaces libres seront dans la mesure du possible orientés vers le sud.

Les logements traversants seront privilégiés afin de bénéficier d'un apport lumineux maximal.

#### **Encourager les formes urbaines bas-carbones**

Afin de lutter contre les déperditions d'énergie au sein du bâti, celui-ci devra présenter une forme compacte. La mitoyenneté des nouvelles constructions est à favoriser. Les matériaux de constructions devront préférentiellement avoir des propriétés d'inertie thermique.

*Extrait du dossier OAP*

La CCPHB a également souhaité ne pas faire la promotion de projets spécifiques dédiés à la production d'énergie renouvelable, mais aborder la thématique de manière générale, en cherchant avant tout à ne pas bloquer d'éventuels projets. Cette ambition s'est traduite dans le PLUi par les points suivants :

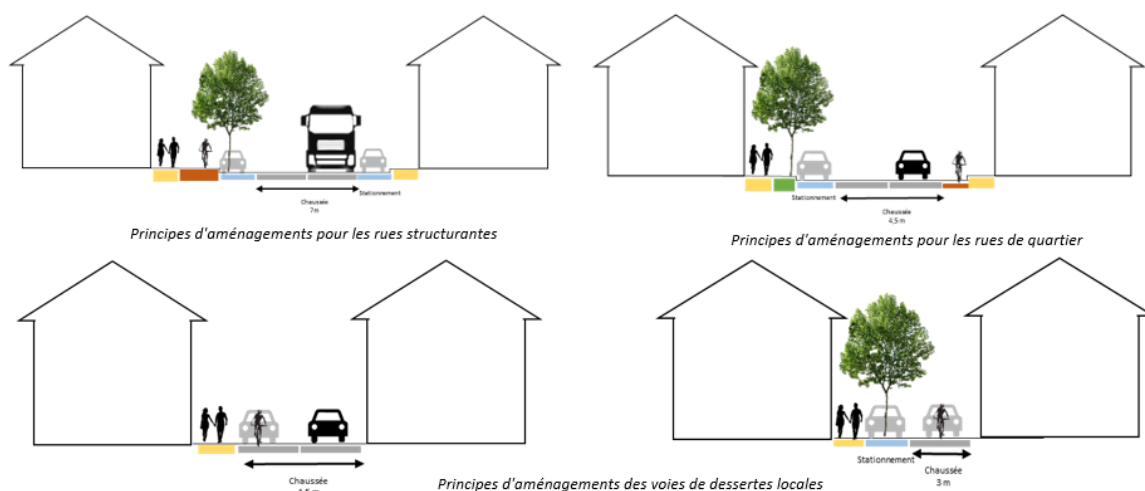
- Un règlement souple en vue de permettre un déploiement encadré des outils de production d'énergie renouvelable.
- L'interdiction de construction et d'aménagement dans les marges de recul au niveau des cours d'eau en zone A et N n'est pas soumise aux installations liées à l'exploitation d'énergie hydraulique.
- Autorisation des équipements collectifs en zone A et N qui permettent l'installation de panneaux photovoltaïques, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, aux paysages et aux fonctionnements écologiques des zones naturelles.

## V. Les mobilités

Les élus intercommunaux ont porté un soin particulier à la question des déplacements, celle-ci devant être traitée de manière spécifique sur le territoire de la CCPHB. En résumé, le PLUi :

- Met en place une OAP thématique spécifique aux mobilités et qui traite des sujets de gabarit de voirie, déploiement des cheminements doux, stationnement, ... En complément des dispositions du règlement écrit et des OAP sectorielles.

### *Principes pour les rues structurantes, rues de quartier et voies de dessertes locales*



### *Extrait des principes de gabarit de voie de l'OAP mobilité*

- Décline plus particulièrement la question des mobilités au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle. Des réflexions ont systématiquement eu lieu sur les cheminements doux et sur les voiries structurantes en prônant notamment des principes de voirie partagée. Des principes « d'aménagement sécurisé » ont également été reportés au cas par cas.
- Prévoit un certain nombre d'emplacements réservés à la fois au sein des bourgs, des zones à urbaniser et des zones A et N pour déployer un maillage de liaisons douces à l'échelle des

communes et l'échelle de la CCPHB sur la base des travaux réalisés dans le cadre du plan intercommunal de mobilité.



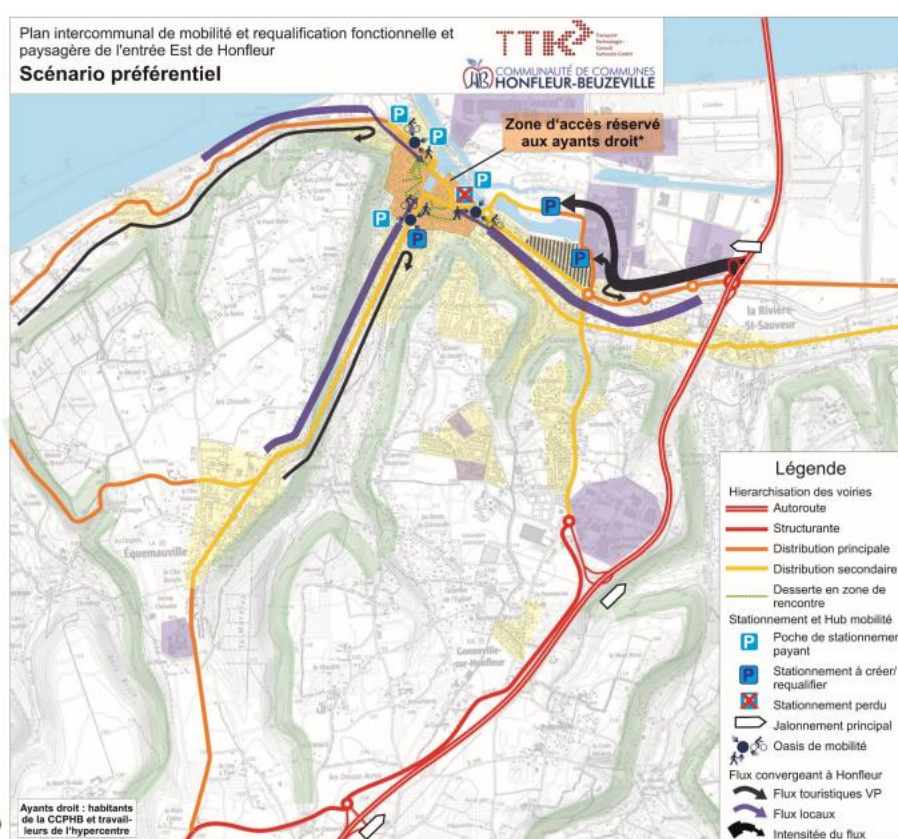
Extrait des premiers travaux sur le plan intercommunal de mobilités concernant le réseau cyclable

- Prévoit des emplacements réservés pour sécuriser les axes routiers et élargir ou créer des espaces de stationnement en centralité ou pour le développement d'espace de covoiturage sur la base des travaux réalisés dans le cadre du plan intercommunal de mobilité. Plusieurs de ces emplacements réservés peuvent être assimilés à a de la consommation d'espace, c'est le cas des emplacements n°14, 19, 34, 37 et 42 pour un total global de 2 hectares qui seront à prendre en compte dans les efforts de modération de la consommation d'espace.



Extrait des premiers travaux sur le plan intercommunal de mobilités concernant le réseau d'aire de covoiturage

- Respecte les marges de recul imposées par la loi Barnier et les reporte dans le règlement écrit et le plan de zonage associé. Il est à noter également qu'un amendement Dupont est prévu pour un secteur de développement économique sur la commune de Beuzeville.
- Limite, au travers des règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales du règlement, la création d'impasse dans les zones urbaines et à urbaniser. Les OAP, dans la mesure du possible, ont veillé à imposer des principes de bouclages viaires (exceptés en raison d'interdiction d'accès aux voies ou de sécurité routière).
- Anticiper au travers de l'OAP entrée de ville Est une réorganisation globale des mobilités sur ce secteur stratégique de desserte du centre-ville. L'objectif étant de repenser les mobilités afin de créer un nouveau quartier perméable et connecté, d'anticiper une ville multimodale, de restructurer le stationnement afin de répondre à plusieurs temporalités et publics et de participer à la pacification du centre-ville.



## Réflexion sur les mobilités concernant l'entrée de ville Est d'Honfleur dans le cadre du plan intercommunal de mobilités.

- Intègre une gestion adaptée du stationnement notamment en cœur de ville et de bourg (zones UA et UCa) en exigeant seulement une place de stationnement par logement, cette exigence permettant de résorber le stationnement anarchique. Pour les autres zones, un tableau fixe de manière générale le nombre de place à satisfaire sur partie privative. Ces dispositions sur le stationnement doivent faciliter la dynamisation des centres-bourgs notamment économique en facilitant ainsi la mise en place de commerce, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, etc.

## VI. Le développement économique

### 1. Le tourisme

#### 1.1. Le patrimoine bâti et touristique

Au travers d'une prescription graphique, les élus de la CCPHB ont choisi de préserver le patrimoine bâti et petit patrimoine de leur territoire, afin de valoriser dans un premier temps le cadre de vie et le patrimoine emblématique, mais aussi valoriser cet atout dans le cadre du confortement de l'activité touristique. L'inventaire et la protection du patrimoine bâti et petit patrimoine, réalisé sur l'ensemble du territoire, s'est fait dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur la base des éléments inventoriés dans les documents d'urbanisme en vigueur et également par un inventaire de terrain pour les compléments.

Au travers de cet inventaire, ce sont des éléments ponctuels (fontaine, puits, lavoirs, patrimoine religieux, etc.) et bâti (chapelle, immeuble, maison de maître, balnéaire, etc.) qui ont été recensés et protégés dans le cadre du PLUi, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cet inventaire a également servi de base à la constitution d'une OAP thématique sur le patrimoine bâti. Les élus souhaitant avoir une base sur le modèle d'un cahier de recommandation pour compléter les dispositions du règlement écrit précisées ci-dessous. Cette OAP thématique patrimoine détail dans une première partie les typologies de patrimoine bâti identifiées au travers de l'inventaire, puis dans un second temps expose des recommandations concernant la rénovation/réhabilitation de ces patrimoines.

#### Extrait du règlement, dispositions générales :

##### ***Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

*Les éléments de patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement doivent être préservés.*

*Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.*

*Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir. Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :*

- *démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;*
- *démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.*

*Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié sur le plan de zonage doivent :*

- a) *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;*
- b) *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les*

devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

- c) Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

### **Le petit patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments de petit patrimoine d'intérêt repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de petit patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas de modification autorisée, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

Ainsi, le PLUi protège 1 289 éléments de patrimoine bâti et 191 éléments de petit patrimoine.

A noter également que sur ce volet une charte architecturale permettant la mise en valeur du centre-ville de Beuzeville et notamment sur les enseignes commerciales est annexée au PLUi. Celle-ci n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

## **1.2. L'hébergement touristique**

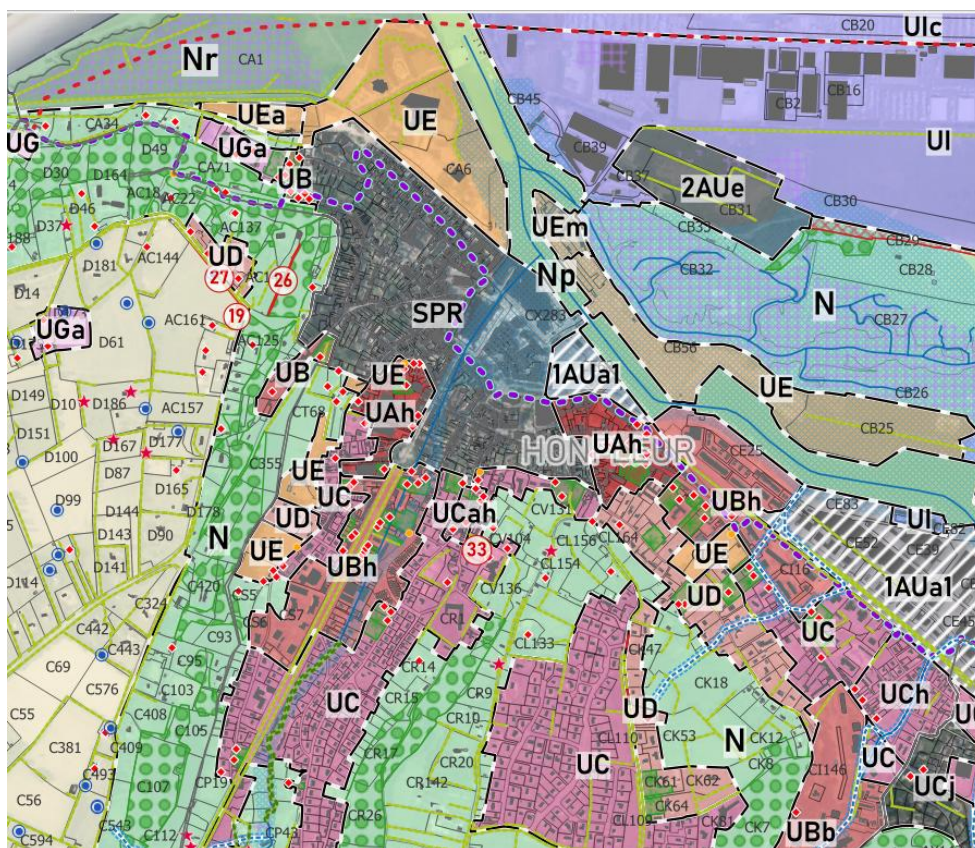
Afin de maîtriser et diffuser le développement du tourisme sur l'ensemble du territoire de la CCPHB, différentes zones ont été mises en place pour prendre en compte l'existant et permettre le développement des constructions et installations touristiques :

- Des zones UG spécifiques aux activités d'hébergement hôtelier, pour permettre le développement des activités existantes et compris au sein ou en continuité des zones urbaines. Ces zones comme l'intitulé le présente, permettent les constructions hôtelières, ainsi que les équipements qui y sont liés, les bureaux et les logements de fonction, ...



Extrait d'une zone UGa à l'ouest du centre-ville de Honfleur

- Aujourd'hui, la pression touristique et la tension sur le marché immobilier amène à de nombreuses opérations de transformation de logements en hébergements hôteliers sur la commune d'Honfleur. Afin de limiter ce phénomène et de conserver un nombre de logements suffisant pour l'accueil d'habitants, et ce en parallèle de la délibération prise par la Mairie de Honfleur sur la régulation du changement d'usage de logements en meublés de tourisme, les zones UA et UB adjacentes au cours Albert Manuel et aux rues Saint Léonard et Bourdet (voir plan ci-dessous) présenteront, comme c'est le cas sur le PLUi en vigueur sur la partie Calvados, un indice « h » (UAh et UBh) signifiant l'interdiction de nouveaux projets d'hébergements hôteliers.



*Extrait du plan de zonage sur la commune de Honfleur localisant l'ensemble des zones UA et UB avec un indice « h » bloquant les possibilités de nouveaux hôtels*

- Des zones Ng pour les constructions hôtelières isolées en zone A et N et ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité nécessaire à un classement en U. Ces zones correspondant à des STECAL sont délimitées uniquement pour permettre le confortement de ces activités dans les limites de l'urbanisation limitée et de manière exceptionnelle comme le précise l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Ainsi uniquement des extensions des constructions existantes sont autorisées au sein des zones Ng.

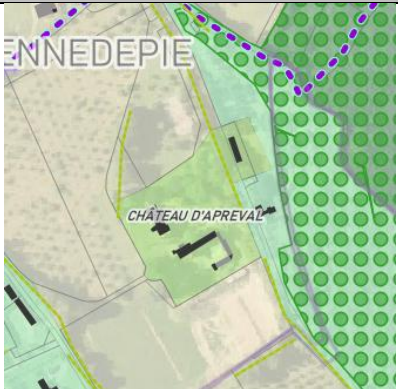
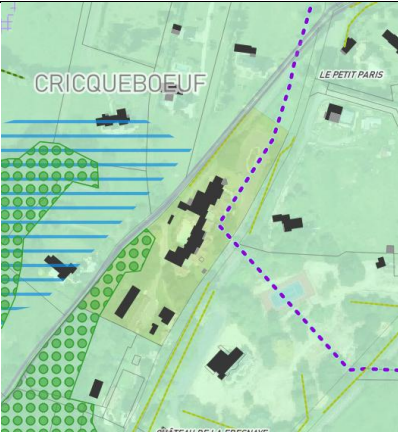
**Extrait règlement de la zone Ng :**

*A la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :*

## JUSTIFICATION DES CHOIX

- L'extension des constructions existantes à destination d'hôtel, ainsi que les constructions à destination de bureau, restauration et artisanat et commerce de détail si elles sont directement liées à l'activité hôtelière, dans la limite de 40% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation du PLUi ;
- Le changement de destination des constructions existantes vers les destinations, hôtel et vers les destinations bureau, restauration et artisanat et commerce de détail s'ils sont directement liés à l'activité hôtelière ;
- Les piscines.

Tableau regroupant les zones Ng identifiées au plan de zonage

| Commune     | Lieu-dit ou lieu-dit le plus proche | Surface (en ha) | Extrait zonage                                                                       |
|-------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| PENNEDEPIE  | Château d'Apreval                   | 1,33            |   |
| PENNEDEPIE  | Château de la Fresnaye              | 0,89            |  |
| QUETTEVILLE | La Hocquerie                        | 0,88            |  |
| VASOUY      | La Michelère                        | 0,65            |                                                                                      |

## JUSTIFICATION DES CHOIX

|        |        |      |                                                                                    |
|--------|--------|------|------------------------------------------------------------------------------------|
| VASOUY | Vasouy | 0,24 |  |
| VASOUY | Vasouy | 0,92 |                                                                                    |

- Des zones Nc pour prendre en compte les campings existants du territoire localisés en discontinuité des zones U. Ces zones correspondant à des STECAL sont délimitées uniquement pour permettre le confortement de ces activités dans les limites de l'urbanisation limitée et de manière exceptionnelle comme le précise l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Il est important de noter que le règlement de la zone Nc ne permet que les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% et aucune extension de camping n'est envisagée.

### Extrait règlement de la zone Nc :

*Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements en relation avec les activités touristiques, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.*

*Les changements de destination vers la sous destination logement à usage de logement de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction).*



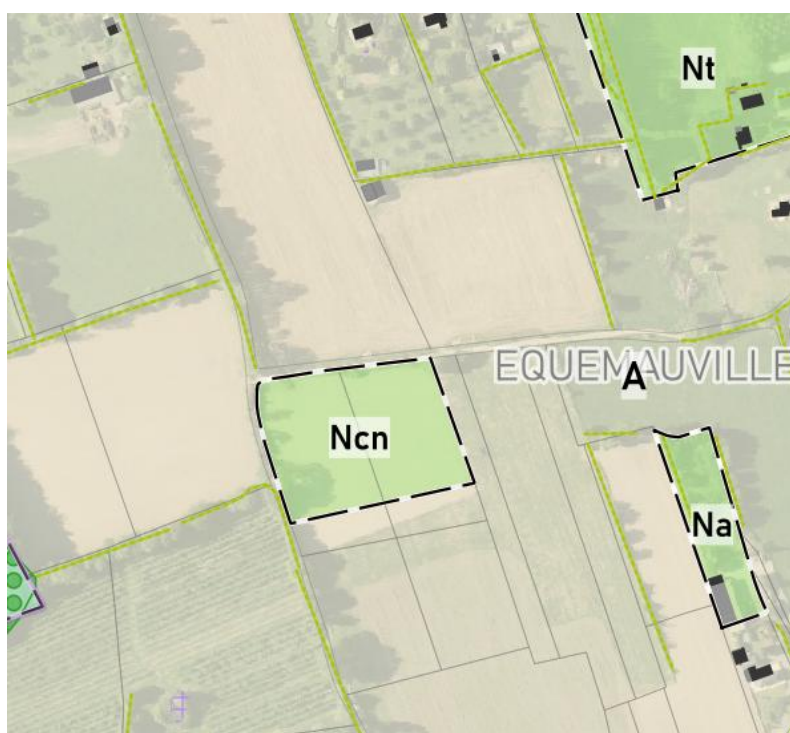
*Extrait de zonage des secteurs Nc délimités respectivement sur les communes de Conteville et Fiquefleur-Equainville*

- Une zone Ncn pour le développement d'une aire naturelle de camping. L'objectif poursuivi par ce STECAL est d'apporter une nouvelle offre touristique au territoire à proximité d'Honfleur sur la commune d'Equemauville. Une aire naturelle de camping est programmée à Equemauville. Classée Ncn, ses règles correspondent à la réglementation nationale pour ce type d'activité, une aire naturelle de camping. Il est important de signaler que cette activité est créée et le STECAL matérialisé ne se fait pas pour conforter une activité existante, ainsi l'unique zone Ncn délimitée au plan de zonage pour une superficie de 0,9 ha sera à décompter comme de la consommation d'espace NAF.

**Extrait règlement de la zone Ncn :**

*Seuls sont admis, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels :*

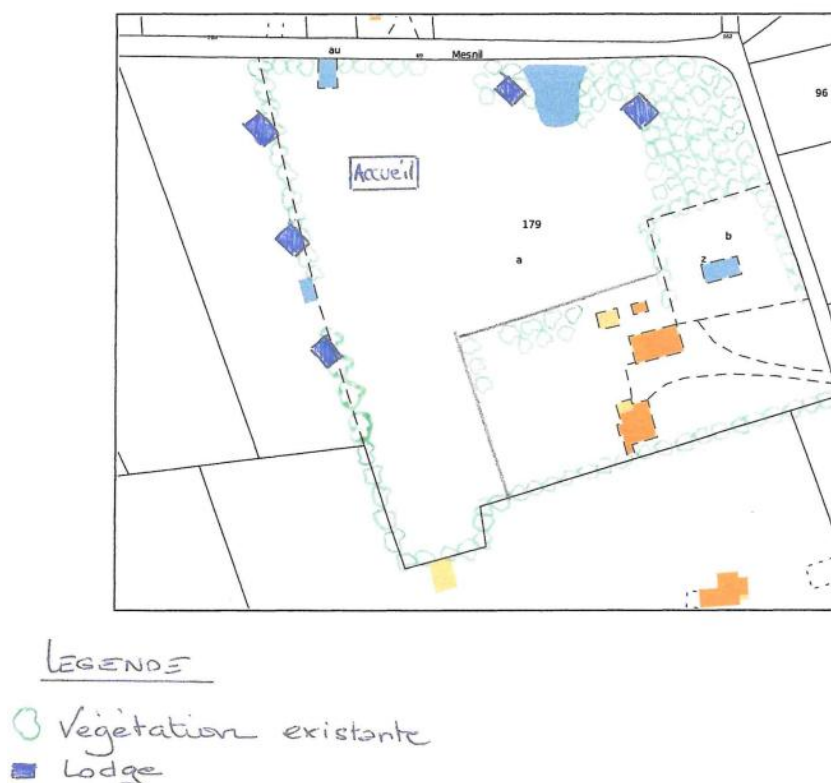
- *L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.*
- *Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique y compris les piscines.*
- *Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.*



*Extrait de zonage sur la commune d'Equemauville au niveau du secteur Ncn à proximité du lieu-dit le Mesnil et du Bois du Breuil*

- Une zone Nt pour le développement d'une offre d'hébergement touristique sur la commune d'Equemauville au nord du bourg. L'objectif étant comme pour le STECAL Ncn, décrit ci-avant, d'irriguer l'arrière-pays du territoire en offre d'hébergement touristique. D'autant que le

territoire de la CCPHB ne dispose pas de ce type d'offre d'hébergement touristique. Localisé idéalement à faible distance du centre-ville d'Honfleur qui capte une large partie des flux touristiques avec tout de même d'autres activités à proximité (centre équestre, labyrinthe végétale, espace culturel Françoise Sagan, ...). Le projet se veut proche de la nature avec de faibles impacts sur les sols et milieux naturels avec 4 lodges prévus de type cabane dans les arbres de moins de 20 m<sup>2</sup> chacun avec un objectif d'avoir le moins de vis-à-vis entre ces lodges. Il est important de signaler que cette activité est créée et le STECAL matérialisé ne se fait pas pour conforter une activité existante, ainsi l'unique zone Nt délimitée au plan de zonage pour une superficie de 1,4 ha sera à décompter comme de la consommation d'espace NAF.



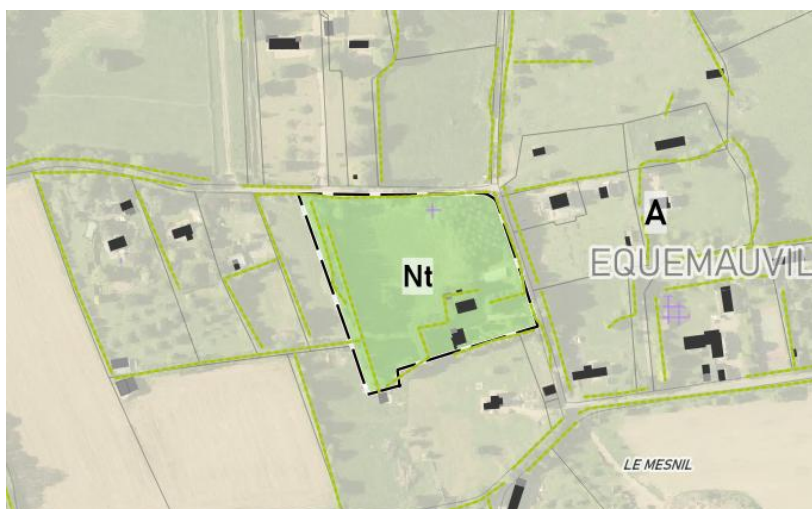
Plan d'implantation souhaité sur la parcelle

**Extrait règlement de la zone Nt :**

*Seuls sont admis, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels :*

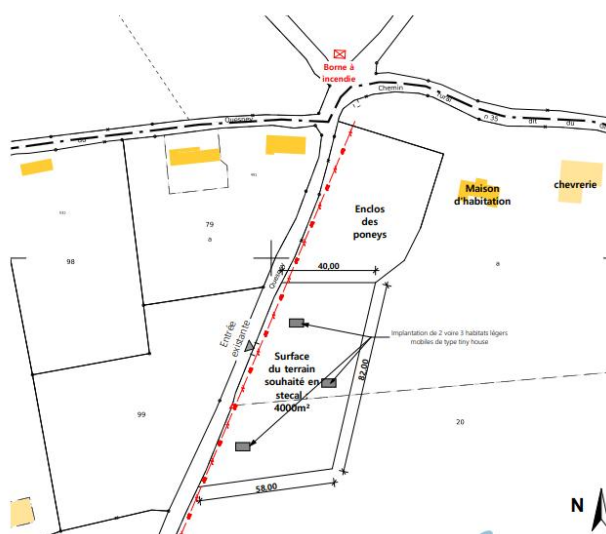
- *L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.*
- *Les habitations légères de loisirs, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique y compris les piscines.*
- *Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.*

- Les constructions à usage de logement de fonction sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction) et dans la limite d'un seul logement de fonction d'une surface de plancher maximale de 50m<sup>2</sup>.



*Extrait de zonage sur la commune d'Equemauville au niveau du secteur Nt à proximité du lieu-dit le Mesnil et du Bois du Breuil*

- Une zone Nt1 pour le développement d'une offre d'hébergement agritouristique sur la commune de Beuzeville. Après un entretien préalable avec la chambre d'agriculture, une agricultrice de la commune disposant d'un cheptel de 30 chèvres laitières et transformant l'intégralité du lait sur place souhaite diversifier son activité et faire découvrir son activité professionnelle et envisage de se tourner vers l'agrotourisme en installant 2 habitats légers et mobiles de type tiny house sur une partie de son terrain (possibilité de 3 si l'activité fonctionne). Ces habitats seraient autonomes en énergie et de faible dimension afin de ne pas impacter le paysage environnant. Une surface d'environ 4000m<sup>2</sup> de terrain permet d'installer 2 à 3 habitats légers, d'offrir des conditions agréables de séjour et de pouvoir les déplacer, afin de respecter le critère de mobilité de ce type d'habitat.



*Plan d'implantation souhaité sur la parcelle*

**Extrait règlement de la zone Nt1 :**

*Les habitations légères de loisirs, les extensions, les changements de destination et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique en lien avec une activité de diversification agricole.*

*L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.*

*Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaires au développement des activités touristiques.*

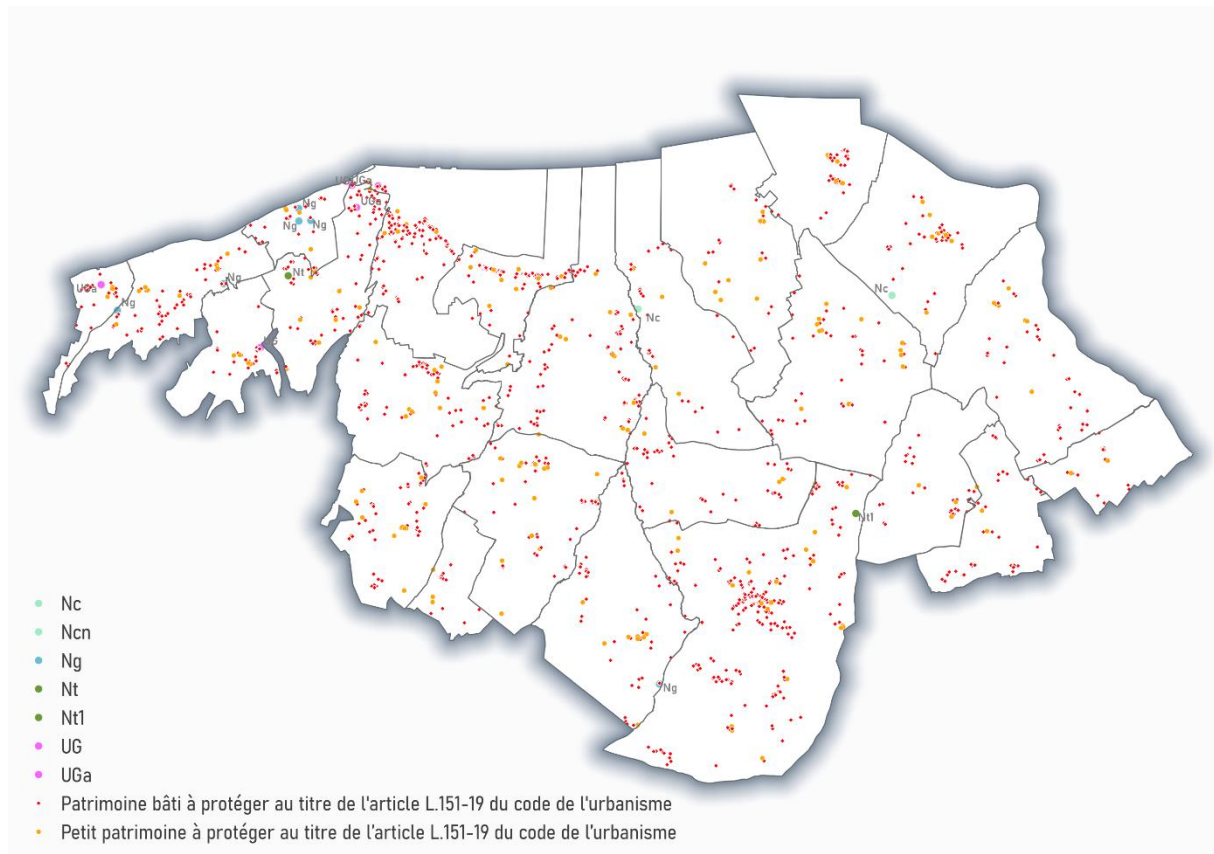


*Extrait du zonage sur la commune de Beuzeville avec le secteur Nt1 localisé à proximité du lieu-dit Hannotot au nord de la commune*

**1.3. Focus sur la consommation d'espace engendrée par la stratégie touristique**

Aucune enveloppe de consommation d'espace spécifique n'est prévue pour assurer la stratégie touristique fixée par la CCPHB au travers de son PLUi. Néanmoins celle-ci doit être prise en compte dans l'effort de modération de la consommation d'espace NAF globale du territoire.

La consommation d'espace NAF à vocation touristique prévues sur la durée du PLUi correspond aux secteurs détaillés ci-avant conduisant à l'installation d'une activité non existante à ce jour et générant ainsi un changement d'affectation du sol à savoir le secteur Ncn (0,9 ha), le secteur Nt (1,4 ha) et le secteur Nt1 (0,4 ha), **soit une consommation d'espace pour la vocation touristique de 2,7 ha**. Le choix réalisé par les élus de la CCPHB étant de limiter la consommation d'espace pour le développement de nouveau projet d'hébergements et ou d'activités touristiques.



*Les outils liés au tourisme mobilisés dans le PLUi à l'échelle de la CCPhB*

## 2. L'agriculture

Le PADD met en exergue la volonté de préserver les outils et ressources agricoles en particulier du foncier (foncier, exploitation agricole, etc.). L'activité agricole est très présente sur le territoire de la CCPhB et participe à l'économie locale (emploi, filière équine, ...), mais aussi à la préservation des espaces et paysages. C'est pour cela que le PLUi a veillé à la bonne fonctionnalité des exploitations agricoles en :

- classant l'intégralité des sièges et sites agricoles en zone A (données issues du diagnostic agricole) pour permettre le développement des exploitations, cette délimitation prévoit également une marge permettant la création et/ou l'extension de constructions agricoles. Il est également à signaler que même dans le cas d'une zone protégée règlementairement (site inscrit), les exploitations ont été détournées en zone A.



Exemple ilot de zone A en zone N sur la commune d'Ablon

- permettant également en zone N l'extension des constructions agricoles existantes ainsi que les serres et abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole. Extrait du règlement :

*Les extensions des constructions existantes à destination d'exploitation agricole et forestière ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole.*

*Les constructions et installations nouvelles d'abris pour animaux liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'elles n'impactent pas la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'implantent.*

- limitant fortement la consommation d'espace par rapport à la programmation SCoT et à l'analyse de la consommation passée,
- respectant les périmètres de réciprocité dans la délimitation des zones U et notamment dans le choix des zones AU et des STECAL ;
- encadrant les droits à construire pour les tiers en zone agricole, conformément aux dispositions prévues par la CDPENAF et en maîtrisant l'identification et le classement de zones U en campagne. Extrait du règlement :

*Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :*

- *L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale ou 30% de l'emprise au sol de la construction existante à partir de la date d'approbation du PLUi.*
- *La création d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à l'intérieur, d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à partir de la date d'approbation du PLUi (total des annexes hors piscine, abris et serre détaillés ci-après).*
- *Les abris et serres sous réserve :*

- *qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une enveloppe de 100 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent ;*
- *que l'emprises au sol cumulées de l'ensemble des abris n'excède pas 20 m<sup>2</sup> par tranche de 5000 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi ;*
- *que l'emprises au sol cumulées de l'ensemble des serres n'excède pas 20m<sup>2</sup> par tranche de 5000 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi.*
- *Une seule piscine par construction principale d'habitation, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100 m<sup>2</sup> et implantée à l'intérieur d'une enveloppe de 40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dont elle dépend. Les piscines couvertes par un dispositif de plus de 1,80 m de hauteur sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante.*
- favorisant la diversification des activités agricoles, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Extrait du règlement sur la diversification des activités agricoles :

*Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.*

*Les constructions et installations et changement de destination nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.*

Le PLUi veille aussi à permettre le développement de l'activité agricole, notamment en permettant la création de logements de fonction sous conditions afin que cette possibilité n'accroisse pas le mitage du territoire.

Le PLUi a également permis l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N. Cet inventaire est essentiel pour permettre la valorisation du patrimoine bâti normand de qualité existant en campagne qui avait une fonction agricole par le passé et qui aujourd'hui n'a plus vocation à assurer cette fonction. Le repérage s'est fait selon les critères suivants :

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré typique de la Normandie°;
- La construction n'est pas exclusivement constituée de matériaux de fortune ou de récupération ;
- Arrêt de l'activité agricole et absence de bâtiment servant à la production agricole à proximité ;
- Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux (voie d'accès, électricité, eau potable, ...) ;
- Le bâtiment n'est pas situé dans un secteur concerné par des risques naturels, ni un périmètre de protection spécifique, ni dans une zone humide.

### 3. Les activités artisanales, industrielles et commerciales

#### 3.1. Déclinaison de la stratégie de la CCPHB en matière de développement économique

À l'image de l'étude du potentiel en densification des enveloppes urbaines pour l'habitat la CCPHB a réalisé une étude du potentiel de densification de ces Zones d'Activités Économiques communautaires.

Elle vise à identifier les potentiels de densification au sein des Zones d'Activités Économiques (ZAE) à l'échelle de la communauté de communes :

- Les terrains disponibles (parcelles nues, dents creuses) :
  - Soit immédiatement : les terrains actuellement en vente, viabilisés et pouvant être rapidement mis à la disposition d'une entreprise ;
  - Soit à plus long terme : parcelles nues et dents creuses qui ne sont pas en vente, viabilisables facilement ;
- Les terrains densifiables : les terrains dont l'occupation est partielle et qui pourraient faire l'objet d'une division parcellaire en vue d'accueillir de nouvelles entreprises :
  - Les espaces avec usage partiel
  - Les espaces sans usage (pelouse...)

Cette étude a été réalisée en 2 temps :

- Une première analyse par photo-interprétation et d'analyse spatiale (SIG) de chaque ZAE pour identifier les espaces non bâtis.
- Une visite de terrain exhaustive sur les zones concernées a ensuite permis d'ajuster le recensement du potentiel de densification en les validant ou en les écartant.

Dans le cas des potentiels non retenus, les justifications suivantes ont été apportées afin de d'expliquer leur exclusion :

- Usage économique avéré, le foncier à un usage économique avéré et nécessaire à l'activité en place (stockage, stationnement, circulation...) ;
- Accès et desserte du terrain contraignants ;
- Terrain non constructible au projet de PLUi ;
- Jardin d'habitation
- ...

Les résultats sont à retrouver sur les cartes exposant les résultats du référentiel foncier global réalisé sur le territoire et en annexes du présent rapport de présentation.

Les résultats de cette étude font apparaître un potentiel en surface disponible limité d'environ 7,3 hectares en dehors des espaces portuaires.

Actuellement, les ZAE du territoire de la CCPHB sont très largement occupées au maximum de leur surface. Une enveloppe limitée d'environ 7,3 hectares, en dehors des espaces portuaires, est mobilisable en densification de ces ZAE et justifie la stratégie foncière de développement présenté au chapitre I point IV.2.



Extrait des disponibilités foncières économique à Beuzeville (en bleu clair) en violet les espaces en cours de cession ou construction.



Extrait des disponibilités foncières économique à Honfleur (en bleu clair) en violet les espaces en cours de cession ou construction.

Le PLUi a également traduit la volonté du SCoT en positionnant une trentaine d'hectare (50 hectares pour les 25 ans du SCoT ramenés sur les 10 ans du PLUi) en zones 1AU en extension des zones d'activités existante, ou en création de nouvelles zones d'activités économiques. Les différentes zones choisies sont présentées et justifiées au chapitre I point IV.2 du présent document. Le tableau ci-dessous fait état des surfaces affectées au développement économique.

## JUSTIFICATION DES CHOIX

| Commune      | Secteur                          | Surface (ha) | Consommation d'espace |
|--------------|----------------------------------|--------------|-----------------------|
| Honfleur     | Fosserie Nord                    | 6,4          | 6,4                   |
|              | Fosserie SDIS                    | 5,6          | 5,6                   |
| Beuzeville   | Route Saint-Maclou               | 15           | 15                    |
|              | Gare                             | 4,5          | 1                     |
| CCPHB        | STECAL économie (Ncn, Nt et Nt1) | 2,7          | 2,7                   |
| <b>Total</b> |                                  | <b>34,2</b>  | <b>30,7</b>           |

Il n'y a pas d'autres extension de l'urbanisation (zone AU) à vocation économique dans le projet de PLUi. Il est rappelé que les STECAL ne peuvent pas s'étendre et qu'ils sont positionnés pour permettre le confortement des projets des entreprises existantes, à ce titre il ne génère pas de consommation d'espace NAF.

Il est également important de signaler que ces zones dédiées au développement zonées en 1AUi ne permettent pas l'implantation de nouveaux commerces hormis le commerce de gros. L'objectif étant de recentrer le développement commercial sur les centralités plutôt que sur les espaces périphériques.

### Extrait des dispositions règlementaire de la zone 1AUi

|          |                                                   |          |                      |           |                                      |
|----------|---------------------------------------------------|----------|----------------------|-----------|--------------------------------------|
| <b>X</b> | Destinations interdites (nouvelles constructions) | <b>V</b> | Destinations admises | <b>V*</b> | Destinations admises sous conditions |
|----------|---------------------------------------------------|----------|----------------------|-----------|--------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                               |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                               | <b>1AUi</b> |
| <b>HABITATION</b>                                                                                                                                                                                                                                            |                                                               |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | Logement                                                      | <b>V*</b>   |
| <b>Condition :</b><br>Les constructions nouvelles à destination de logement sont autorisées uniquement lorsqu'il s'agit de locaux de gardiennage, d'une surface de plancher maximale de 100 m <sup>2</sup> et compris dans le volume du bâtiment d'activité. |                                                               |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | Hébergement                                                   | <b>X</b>    |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | Artisanat et commerce de détail                               | <b>V*</b>   |
| <b>Condition :</b><br>Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise.                                                                                           |                                                               |             |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | Restauration                                                  | <b>X</b>    |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | Commerce de gros                                              | <b>V</b>    |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <b>X</b>    |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | Hôtel                                                         | <b>X</b>    |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | Autres hébergements touristiques                              | <b>X</b>    |
|                                                                                                                                                                                                                                                              | Cinéma                                                        | <b>X</b>    |

|                                                                        |                                       |          |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------|
|                                                                        | Lieu de culte                         | <b>V</b> |
|                                                                        | Autres équipements recevant du public | <b>V</b> |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b> |                                       |          |
|                                                                        | Industrie                             | <b>V</b> |
|                                                                        | Entrepôts                             | <b>V</b> |
|                                                                        | Bureau                                | <b>V</b> |
|                                                                        | Centre de congrès et d'exposition     | <b>V</b> |
|                                                                        | Cuisine dédiée à la vente en ligne    | <b>V</b> |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>                             |                                       |          |
|                                                                        | Exploitation agricole                 | <b>X</b> |
|                                                                        | Exploitation forestière               | <b>X</b> |
| <b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>                              |                                       |          |
|                                                                        | Carrière                              | <b>X</b> |

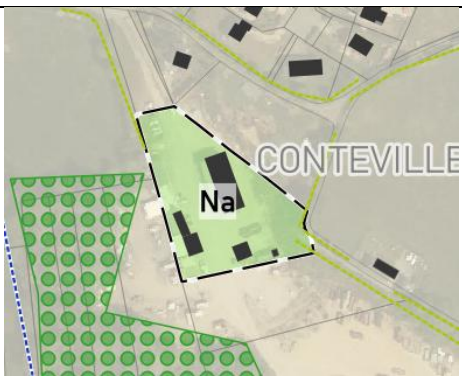
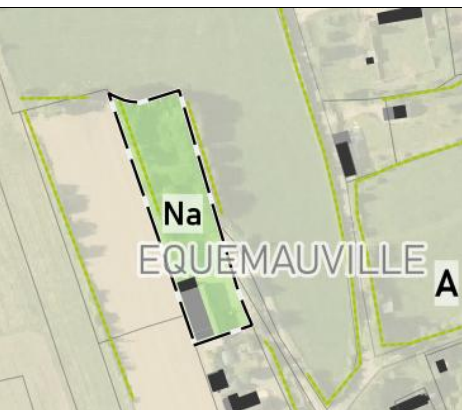
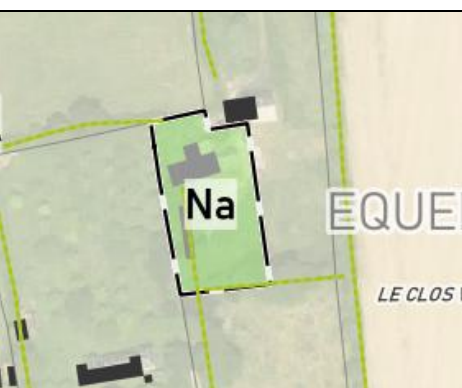
### 3.2. Les activités artisanales isolées en campagne

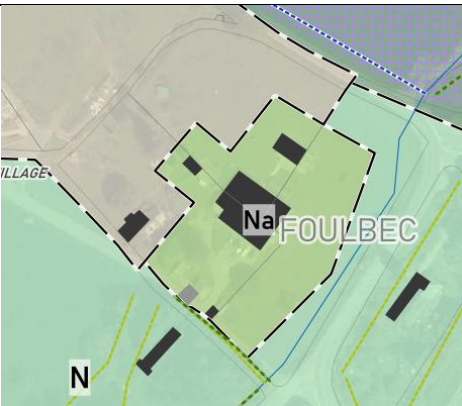
Concernant les activités artisanales isolées en campagne, deux sous-secteurs spécifiques ont été définis afin de prendre en compte les besoins des activités isolées en campagne :

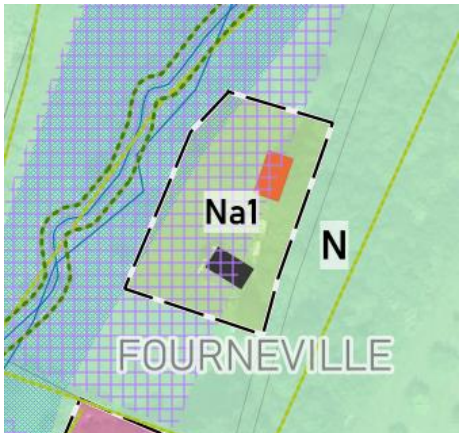
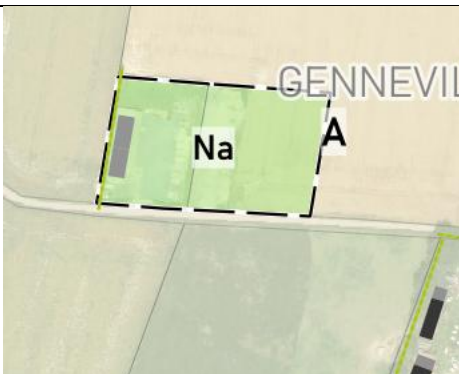
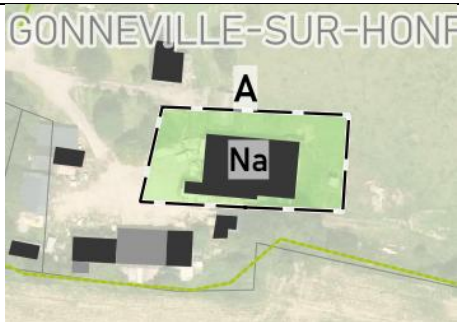
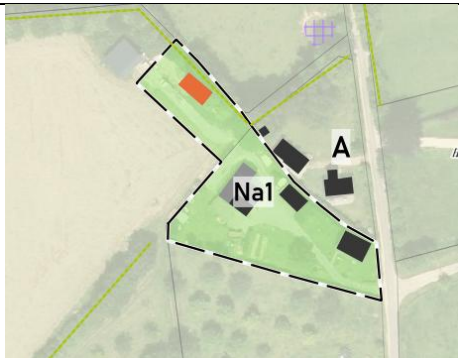
- Le STECAL Na, permettant uniquement l'extension dans la limite de 30% des constructions existantes ;
- Le STECAL Na1 permettant, en plus des dispositions applicables au secteur Na, des constructions nouvelles dans la limite des emprises fixées au règlement graphique.
- Le STECAL Nb correspondant à une coopérative agricole existante avec une hauteur limitée à 20 mètres et une emprise au sol limitée à 30% de l'unité foncière

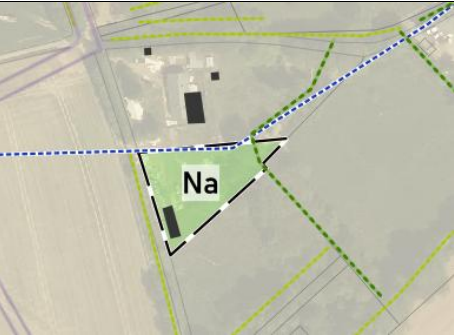
Tableau regroupant les zones Na, Na1 et Nb identifiées au plan de zonage

| Commune    | Secteur | Lieu-dit ou lieu-dit le plus proche | Surface (en ha) | Extrait de zonage |
|------------|---------|-------------------------------------|-----------------|-------------------|
| ABLON      | Na      | Château D'Ablon                     | 0,57            |                   |
| ABLON      | Na      | La Houssaye                         | 0,95            |                   |
| ABLON      | Na      | Le Bailleul                         | 0,29            |                   |
| BEUZEVILLE | Na1     | Grand Moulin De Beaumoucel          | 0,1             |                   |

|              |    |                       |      |                                                                                      |
|--------------|----|-----------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| CONTEVILLE   | Na | La Judée              | 0,35 |    |
| CONTEVILLE   | Na | Lotissement Le Verger | 0,47 |    |
| EQUEMAUVILLE | Na | Le Mesnil             | 0,35 |  |
| EQUEMAUVILLE | Na | Le Clos Videcoq       | 0,22 |  |

|                        |    |                                  |      |                                                                                      |
|------------------------|----|----------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| FIQUEFLEUR-EQUAINVILLE | Na | Équainville                      | 0,27 |    |
| FIQUEFLEUR-EQUAINVILLE | Na | Le Haut De La Côte De Fiquefleur | 0,37 |    |
| FOULBEC                | Na | Le Village                       | 0,7  |   |
| FOURNEVILLE            | Na | Fourneville                      | 0,2  |  |

|                         |     |                       |      |                                                                                      |
|-------------------------|-----|-----------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| FOURNEVILLE             | Na1 | Les Hélains           | 0,18 |    |
| GENNEVILLE              | Na  | Le Plessis            | 0,7  |   |
| GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR | Na  | Château De Prêtrévill | 0,13 |  |
| GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR | Na1 | Saint-Quentin         | 0,28 |  |

|                      |     |                   |      |                                                                                      |
|----------------------|-----|-------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| LE THEIL-EN-AUGE     | Na1 | Quartier Du Thiou | 0,21 |    |
| MANNEVILLE-LA-RAOULT | Na  | Malortie          | 0,22 |    |
| QUETTEVILLE          | Nb  | Tontuit           | 1,2  |   |
| ST-PIERRE-DU-VAL     | Na  | Les Derres        | 0,16 |  |

En plus de ces secteurs Na, Na1 et Nb, un autre zonage particulier Nd est délimité au plan de zonage du PLUi sur la commune d'Ablon au niveau du site dit de la dynamiterie. Le site de la Nobel se présente aujourd'hui comme une opportunité rare de renouveler un espace de friche sans impacter le paysage

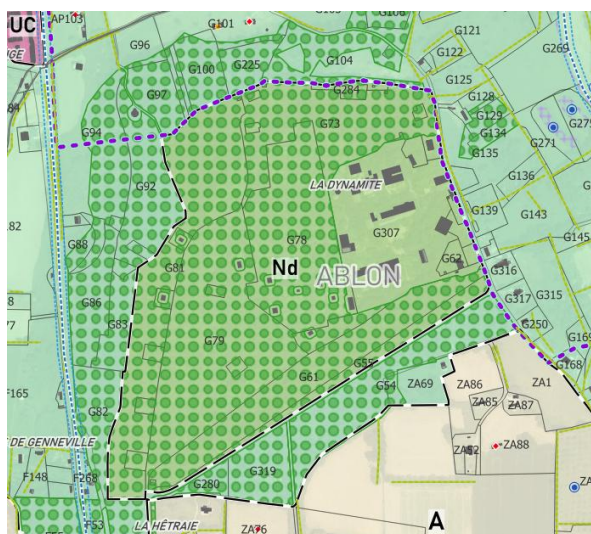
et le littoral. Cette friche peut trouver un second souffle avec un projet de requalification articulé avec le paysage. L'enjeu premier est de permettre et d'encourager toute opération de reconquête du site industriel en ouvrant un large panel de destination de construction pour cette requalification. L'objectif n'est pas d'assouplir le cadre réglementaire strictement encadré dans le règlement (extension de 30% maximale des constructions) mais de l'adapter à la réalité constructive des lieux qui comprennent un nombre important de constructions existantes. Pour cela l'intégralité de l'emprise du site de la dynamiterie sont positionnés dans un zonage spécifique Nd permettant uniquement le changement de destination des bâtiments existants vers plusieurs destinations strictement ciblées et l'extension de ces bâtiments dans la limite de 30% (limite fixée par la jurisprudence concernant la notion d'extension limitée de l'urbanisation). Les terrains d'emprise du site de la Nobel ne sont pas situés dans les espaces proches du rivage, ni dans les différents espaces sensibles identifiés au titre de la loi Littoral.

## Extrait règlement de la zone Nd :

*Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les changements de destination et les aménagements à destination de logement, hébergement, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques et équipement d'intérêt collectif et services publics, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.*

*Sont également admises en application de l'article L121-10 du Code de l'urbanisme, les constructions, installations et ouvrages à nécessaires aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées en discontinuité des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).*

*Les aménagements ou réaménagements des pistes, chemins d'accès ainsi que les espaces de circulation et de promenade.*



Extrait du zonage sur la commune de Ablon avec le secteur Nd

### 3.3. La déclinaison du document d'aménagement artisanal et commercial du SCoT

Conformément aux dispositions du SCoT sur l'aménagement commercial et aux orientations du PADD, aucune surface en extension à vocation commerciale n'est prévue par les documents graphiques du PLUi.

Afin de prendre en compte le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT du Nord Pays d'Auge qui flèche notamment l'implantation des commerces sur le territoire, la CCPHB a travaillé sur les deux implantations possibles des commerces :

- Les zones mixtes à dominante résidentielle (UA, UB, UC et UD), constituant les zonages affectés sur une majorité de l'ensemble des villes, bourg et villages du territoire, permettent l'implantation de nouveaux commerces. Ainsi ces espaces conformément aux prescriptions du SCoT constituent les lieux d'implantation préférentielle des commerces.
- La zone UI est quant à elle divisée en deux secteurs distincts permettant de cibler les zones disposant déjà de commerces existants comme espace périphérique d'implantation possible pour les commerces. Ainsi les communes de Honfleur (PACH), Beuzeville et Equemauville disposent de zone d'activités économiques avec possibilité d'implantation de nouveaux commerces (U1a). Afin d'exclure de ces zones les commerces dits de proximité qui ont vocation à s'implanter dans les centralités du territoire, une condition d'implantation des commerces est intégrée dans le règlement de la zone U1a (cf extrait ci-dessous).

#### Extrait du règlement de la zone UI :

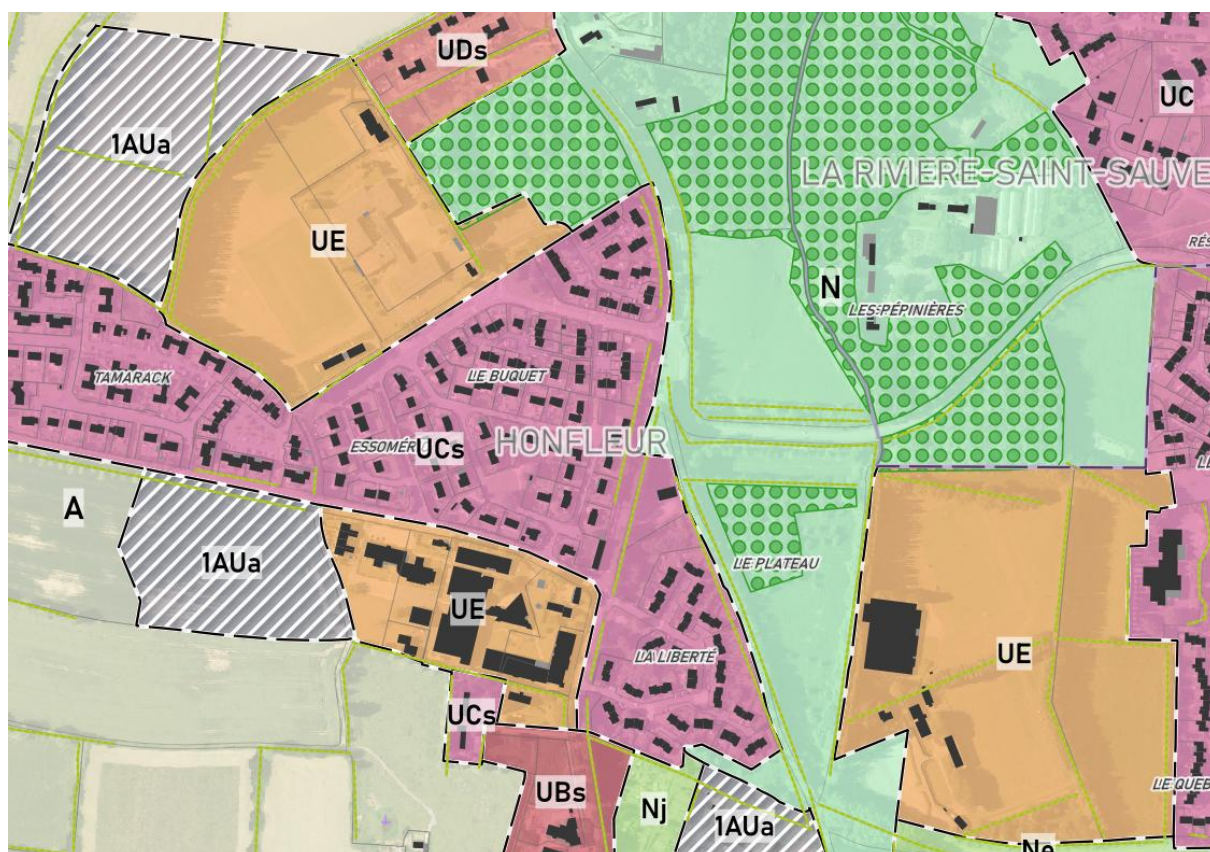
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| Artisanat et commerce de détail                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | V* | V* |
| <b>Condition :</b><br><b>En secteur UI :</b> Uniquement les constructions et installation liées aux activités autorisées dans la zone telles que les show-rooms et magasins d'entreprise.<br><b>En secteur U1a :</b> Les constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400m <sup>2</sup> . |    |    |
| Restauration                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | X  | V* |
| <b>Condition :</b><br>Les constructions nouvelles à destination de restauration sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                  |    |    |

Au-delà de ces dispositions réglementaires écrites, aucun développement de zones commerciales qu'il soit en création et en extension n'est prévu sur la durée du PLUi. Ainsi la création de nouveaux commerces en zone commerciale périphérique ne pourra se faire qu'en densification des zones U1a.

## VII. L'offre en équipement et service

Le PLUi a délimité, en fonction de la localisation des équipements et services sur le territoire, plusieurs zones spécifiquement dédiées, permettant leur maintien et développement.

Une zone urbaine spécifique aux équipements (UE), excluant toutes destinations de constructions autres que les équipements. Cette zone a été mise en place autour des pôles d'équipement structurant du territoire, afin de garantir une maîtrise foncière des porteurs de projet sur ces espaces et bloquer ainsi toute urbanisation autre qu'équipement.



*Exemple de plusieurs zone UE sur des équipements au niveau du plateau à Honfleur*

Aucune zone à urbaniser à ouvrir à court/moyen terme à vocation équipement n'est prévue au plan de zonage et dans le règlement écrit. Les discussions avec les communes n'ont pas conduit à la nécessité de prévoir cette typologie de zone. Néanmoins les zones 1AU dédiées en priorité pour le développement habitat peuvent offrir la possibilité de développer des équipements.

Une zone 2AUe est fléchée sur la commune de Honfleur à très long terme pour l'emplacement éventuel d'une future gare. Ce secteur n'est pas envisagé à la consommation sur la durée du PLUi au vu de son échéance plus lointaine.

Le règlement graphique prévoit également des emplacements réservés pour développer de nouveaux équipements (sportifs et technique). Plusieurs de ces emplacements réservés peuvent être assimilés à la consommation d'espace, c'est le cas des emplacements n°21, 25 et 10 pour un total global de 2,6 hectares qui seront à prendre en compte dans les efforts de modération de la consommation d'espace.

Un emplacement réservé spécifique est également mis en place avec pour bénéficiaire l'Etat concernant la voie ferrée entre Pont-Audemer et Honfleur et localisée sur le territoire de la CCPHB. Ce projet à très long terme (hors durée du PLUi) permettra la remise en service de la liaison Paris Honfleur et ainsi désengorger le trafic routier sur la ville d'Honfleur. A noter que cet emplacement réservé est complémentaire de la zone 2AUe prévue pour accueillir la gare.

Des STECAL spécifiques aux équipements et adaptés aux différents projets et occupations du sol existantes :

- Les zones Ne et Ne1, dédiées aux équipements collectifs et d'intérêt général isolé et considérées comme des STECAL au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Plusieurs secteurs ont été positionnés sur le plan de zonage du PLUi pour des équipements existants sur les communes de Honfleur, la Rivière Saint-Sauveur et Gonneville-sur-Honfleur. Extrait du règlement de la zone N :

**En secteur Ne uniquement :**

*Les terrains de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux, la reconstruction à l'identique des équipements existants à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.*

**En secteur Ne1 uniquement :**

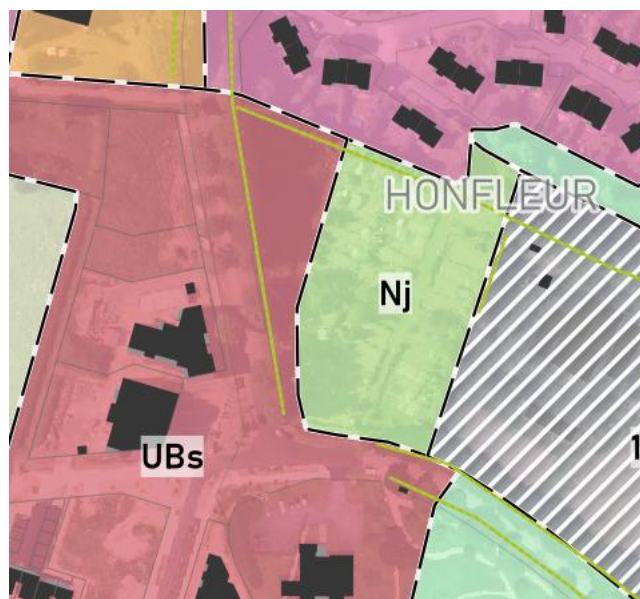
*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.*



*Un secteur Ne1 à Gonneville-sur-Honfleur pour un équipement en lien avec l'eau potable et un secteur Ne à Honfleur pour des équipements sportifs existants*

- Le secteur Nj à Honfleur, liée à des jardins familiaux existants. Ce secteur offre des droits à construire limités pour permettre les aménagements légers de ces espaces (sentes, jardins partagés, cabanes de jardin ...). Extrait du règlement de la zone Nj :

*Les constructions d'abris de jardin dans la limite totale de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par abris, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec la présence d'espaces de nature en ville (sentes, jardins partagés, ...), à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels.*

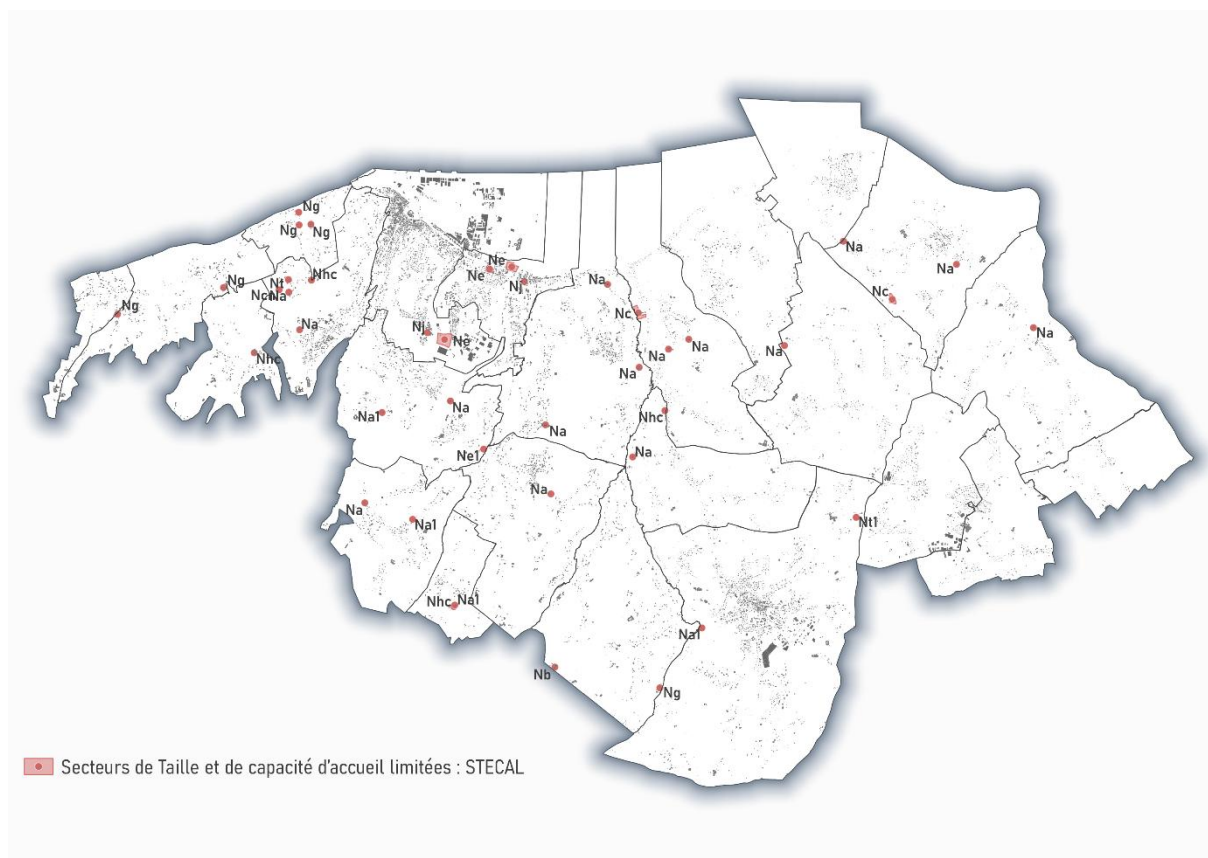


*Le secteur Nj à Honfleur pour des jardins familiaux existants*

## VIII. Le bilan des Secteurs de Taille et de capacité d'accueil limitées : STECAL

Les STECAL délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ne font pas l'objet d'un zonage ou d'un tramage qui leur est propre. Ils peuvent se confondre pour certains avec des sous-secteurs de la zone A et N qui ont le même libellé mais ne sont pas considérés comme tel parce que situés en continuité de la zone urbaine, l'objectif étant de limiter les droits à construire sur l'ensemble de ces secteurs. La carte et le tableau ci-dessous permettent de lister l'ensemble des secteurs considérés comme des STECAL dans le PLUi. Une analyse dédiée à chaque STECAL dans le présent chapitre permet de justifier l'ensemble de ces secteurs.

Au sein des secteurs spatialisés sur la carte ci-dessous (et des secteurs disposant du même libellé) des dispositions sur l'emprise au sol, la hauteur maximale et l'implantation des constructions ont été inscrites dans le règlement écrit pour assurer une constructibilité limitée comme le demande le code de l'urbanisme à l'article L.151-13. Ces dispositions sont variables d'une typologie de secteur à l'autre (les dispositions ne sont pas les mêmes en secteur Na et en secteur Nt par exemple) afin de s'adapter aux projets envisagés et aux typologies d'activités (un artisan en secteur Na ayant des besoins différents en matière de droits à construire par rapport à une activité d'hébergement insolite touristique en secteur Nt).



Carte des STECAL à l'échelle de la CCPHB

| Commune                | Secteur | Lieu-dit ou lieu-dit le plus proche | Surface (en ha) |
|------------------------|---------|-------------------------------------|-----------------|
| ABLON                  | Na      | Château D'Ablon                     | 0,57            |
| ABLON                  | Nd      | La Dynamite                         | 28,04           |
| ABLON                  | Na      | La Houssaye                         | 0,95            |
| ABLON                  | Na      | Le Baïlleul                         | 0,29            |
| BARNEVILLE-LA-BERTRAN  | Nhc     | Tamarack                            | 0,14            |
| BEUZEVILLE             | Nca     | Grand Moulin De Beaumoucel          | 6,5             |
| BEUZEVILLE             | Na1     | Grand Moulin De Beaumoucel          | 0,1             |
| BEUZEVILLE             | Nt1     | Hannetot                            | 0,4             |
| CONTEVILLE             | Na      | La Judée                            | 0,35            |
| CONTEVILLE             | Nc      | La Rue Du Bois                      | 2,33            |
| CONTEVILLE             | Na      | Lotissement Le Verger               | 0,47            |
| EQUEMAUVILLE           | Ncn     | Le Mesnil                           | 0,95            |
| EQUEMAUVILLE           | Na      | Le Mesnil                           | 0,35            |
| EQUEMAUVILLE           | Nt      | Le Mesnil                           | 1,44            |
| EQUEMAUVILLE           | Na      | Le Clos Videcoq                     | 0,22            |
| EQUEMAUVILLE           | Nhc     | Le Val de la Reine                  | 0,1             |
| FIQUEFLEUR-EQUAINVILLE | Na      | Équainville                         | 0,27            |
| FIQUEFLEUR-EQUAINVILLE | Nc      | La Batterie                         | 3,49            |
| FIQUEFLEUR-EQUAINVILLE | Na      | Le Haut De La Côte De Fiquefleur    | 0,37            |
| FOULBEC                | Na      | Le Village                          | 0,7             |

## JUSTIFICATION DES CHOIX

|                          |     |                        |      |
|--------------------------|-----|------------------------|------|
| FOURNEVILLE              | Na  | Fourneville            | 0,2  |
| FOURNEVILLE              | Na1 | Les Hélains            | 0,18 |
| GENNEVILLE               | Na  | Le Plessis             | 0,7  |
| GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR  | Na  | Château De Prêreville  | 0,13 |
| GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR  | Ne1 | La Croix Hauron        | 1,08 |
| GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR  | Na1 | Saint-quentin          | 0,28 |
| HONFLEUR                 | Nj  | La Liberté             | 0,69 |
| HONFLEUR                 | Ne  | Le Quebec              | 7,55 |
| LA RIVIERE-SAINT-SAUVEUR | Ne  | Quartier Saint-clair   | 1,82 |
| LA RIVIERE-SAINT-SAUVEUR | Ne  | Résidence Les Cannas   | 3,92 |
| LA RIVIERE-SAINT-SAUVEUR | Nj  | Résidence Les Cannas   | 0,54 |
| LE THEIL-EN-AUGE         | Nhc | Quartier Du Thiou      | 0,28 |
| LE THEIL-EN-AUGE         | Na1 | Quartier Du Thiou      | 0,21 |
| MANNEVILLE-LA-RAOULT     | Nhc | Le Favril              | 0,1  |
| MANNEVILLE-LA-RAOULT     | Na  | Malortie               | 0,22 |
| PENNEDEPIE               | Ng  | Château d'Apreval      | 1,33 |
| PENNEDEPIE               | Ng  | Château de la Fresnaye | 0,89 |
| QUETTEVILLE              | Ng  | La Hocquerie           | 0,88 |
| QUETTEVILLE              | Nb  | Tontuit                | 1,2  |
| ST-PIERRE-DU-VAL         | Na  | Les Derres             | 0,16 |
| VASOUY                   | Ng  | La Michelière          | 0,65 |
| VASOUY                   | Ng  | Vasouy                 | 0,24 |
| VASOUY                   | Ng  | Vasouy                 | 0,92 |

## IX. Les dispositions de la Loi Littoral

Pour rappel les communes concernées par l'application des dispositions de la loi Littoral sont les suivantes (d'ouest en est du territoire) :

- Cricquebœuf
- Pennedepie
- Honfleur
- La Rivière-Saint-Sauveur
- Ablon
- Fiquefleur-Equainville
- Fatouville-Grestain
- Berville-sur-Mer
- Conteville
- Foulbec

### 1. La capacité d'accueil

La qualification de commune « littorale » au titre de l'article L. 321-2 du Code de l'Environnement assujettit une partie du territoire à un corpus de dispositions législatives et réglementaires particulier, principalement initié par la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral, lequel a conditionné l'ensemble des possibilités d'urbanisation sur le territoire.

Il convient de distinguer deux catégories de règles applicables sur la commune :

- Les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire communal : la capacité d'accueil, les coupures d'urbanisation, l'urbanisation en continuité.
- Les dispositions applicables aux espaces soumis à un régime juridique particulier : les espaces proches du rivage, la bande des cent mètres, les espaces remarquables.

#### **La détermination de la capacité d'accueil est inscrite à l'article L121-21 du code de l'Urbanisme.**

*Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte : 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ; 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.*

#### **Analyse de la capacité d'accueil à l'échelle des 3 communes littorales :**

| Composantes | Objectif du PLUi                                                                          | Influence sur la capacité d'accueil                                                           | Impact |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Logement    | 180 logements/an prévu sur les communes littorales (pour 300 logements/an au total sur la | Les STEP des communes littorales présentent globalement des conformités sur la performance de |        |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                         | <p>CCPHB) pour tenir le scénario démographique d'une population d'environ 30 000 habitants en 2034 à l'échelle de la CCPHB.</p> <p>Pour atteindre ces objectifs une enveloppe foncière d'environ 21 ha est mobilisé sur ces communes (secteurs générant de la consommation d'espace NAF). Tout en décomptant un potentiel d'environ 1 000 logements neufs réalisables au sein du tissu urbain existant et sans consommation d'espace NAF, soit 36% du total.</p> <p>Les 21 ha de surface à aménager planifiés et consommatrice d'espace NAF (1AU) à vocation d'habitat pour les 10 prochaines années permettront de produire 342 logements alors que la consommation en extension d'habitat des 10 dernières années était d'environ 89 ha. Soit une modération de la consommation d'espace en extension à vocation d'habitat de près de 76% sur le littoral.</p> <p>Sur ce point le PLUi induit une diminution des possibilités de construction par rapport aux PLU communaux/RNU notamment en ce qui concerne la constructibilité en campagne et la constructibilité en extension de l'urbanisation.</p> <p>Il a été estimé que certains de ces nouveaux logements seront produits à partir de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination (61).</p> | <p>la collecte (voir chapitre 2 point III) seule la station d'Ablon présente une non-conformité sur les dernières années. Conscients des difficultés, les élus ont lancé une étude qui permettra à moyen terme de répondre aux difficultés.</p> <p>Les communes littorales sont faiblement impactées par le risque submersion marine et inondation. L'ensemble de ces risques est pris en compte dans le cadre du PLUi, les zones inondables font l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage, les zones de submersions s'articule autour de plusieurs aléas et projette également de l'impact des évolutions liées au changement climatique. Ces zones sont majoritairement classées en N. Le règlement écrit fait échos à cette disposition graphique au sein des dispositions générales et comprend d'autres dispositions écrites permettant la prise en compte globale du risque submersion et inondation.</p> |  |
| Equipeement touristique | <p>Affirmer une activité touristique durable tournée vers la valorisation du territoire</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><b>Les campings</b></p> <p>Le territoire de la CCPHB dispose d'une offre limitée en camping, ainsi deux campings localisés en discontinuité des agglomérations et villages au titre de la loi Littoral font l'objet d'un classement en zone Nc permettant uniquement les extensions limitées des</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

|                      |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                      |                                                                                                                                        | <p>constructions existantes. Ainsi aucune augmentation de la capacité de ces campings n'est envisagée sur la durée du PLUi.</p> <p><b>Autres équipements touristiques</b></p> <p>Une zone spécifique UG a été mise en place pour les activités hôtelières situées au sein des agglomérations et villages existants et permettant le développement de ces activités. Une zone Ng permettant uniquement les extensions limitées des constructions existantes est prévue pour les activités hôtelières existantes et isolées en campagne.</p> <p>En conclusion aucun zonage n'a été mis spécifiquement en place pour le développement de nouvelles activités touristiques sur les communes littorales. La CCPHB se donne pour objectif de conforter l'existant.</p> |  |
| Espaces remarquables | Mise en place d'un zonage spécifique (Nr) adapté aux dispositions réglementaires susceptibles d'être retenues en espaces remarquables. | <p>Une superficie de plus de 2 200 ha est définie au titre des espaces remarquables conformément au code de l'urbanisme. Quelques ajustements ont été réalisés à la baisse par rapport aux délimitations du SCoT approuvé en 2020 qui a spatialisé les espaces remarquables dans le DOO. Le tracé du PLUi14 en vigueur n'étant pas le même notamment sur Cricquebœuf et Pennedepie. Côté Eure, la délimitation des espaces remarquables suit la délimitation du SCoT strictement hormis un léger décalage le long de la RD312 pour prendre en compte les occupations du sol agricoles.</p>                                                                                                                                                                       |  |
| Boisements           | Renforcer la protection des boisements repérés et mettre à jour les éléments par rapport aux PLU(i) en vigueur.                        | <p>Reprise des EBC existants aux PLUi en vigueur et complément par rapport à la méthodologie définies (cf Chapitre 2 point II).</p> <p>Repérage des arbres isolés ou alignements d'arbres de qualité.</p> <p>Repérage des haies et protection</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | en fonction de leur rôle (EBC ou L 151- 23)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Zones humides                | Préservation des zones humides                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tramage des zones humides sur le plan de zonage, afin de simplifier le zonage, même niveau de protection que dans le cadre des PLU(i) en vigueur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Qualité des eaux de baignade | Garantir une bonne qualité des eaux de baignade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Zonage et dispositions réglementaires adaptées sur les espaces proches du rivage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| Agriculture                  | Pérenniser les activités agricoles sur les communes littorales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Adaptation du règlement des zones A aux enjeux inhérents à l'agriculture.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| Commerces et services        | Maintenir et diversifier l'offre présente.<br>Renforcer l'activité commerciale sur les centres bourgs et les centralités secondaire des communes.                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mise en place de linéaires commerciaux pour pérenniser le tissu commercial existant en cœur de bourg et sur les différentes centralités du territoire.<br>Mise en place de zonage U mixte (UA, UB, UC et UD) pour préserver et développer les commerces sur les centralités du territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| Zone artisanale              | Développer et structurer une offre foncière et immobilière au sein des zones d'activités intercommunales adaptée aux besoins des entreprises<br>Assurer un aménagement soutenable des principaux espaces d'activités économiques, à l'image du Parc d'Activités Honfleur-Calvados vitrine économique de l'intercommunalité<br>Répondre aux besoins des entreprises de proximité situées en dehors des zones urbaines | Extension de la zone d'activités économiques de la Fosserie localisée sur le plateau à Honfleur pour une superficie globale de 12 ha. Dont une partie prévue à long terme (après 2031).<br><br>Aucune autre extension de zone n'est envisagée sur les communes soumises à la loi Littoral.<br><br>Les zones d'activités économiques existantes font l'objet d'un zonage UI permettant leur développement dans les limites existantes.<br><br>Un zonage Na a été mis en place pour permettre de conforter des activités artisanales et économiques existantes et isolées en zone U avec uniquement des possibilités d'extension limitées des constructions existantes. |  |
| Équipements                  | Adapter l'offre en équipement à l'évolution de la population                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | L'ensemble des communes littorales disposent d'un niveau d'équipement suffisant, ce qui leur permettra de pouvoir accueillir de façon satisfaisante les nouvelles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

|                     |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                     |                                                                                                                                                                                     | <p>populations projetées ci-avant, avec un tissu important d'équipements, assurant de nombreux services à la population (cf diagnostic sur ce sujet) : nombreux équipements sportifs, scolaires, offre culturelle, offre de commerces et de services de proximité.</p> <p>Un secteur à urbaniser (AU) à vocation équipement est prévu au plan de zonage avec une vocation mixte (également habitat) à Honfleur pour la création d'une école en remplacement de deux autres ne pouvant être réhabilitée. Le développement d'équipement se fera ainsi sur ce secteur 1AUh ou en densification du tissu urbain existant.</p> |  |
| Gestion de l'eau    | Tenir compte du caractère limité de la ressource                                                                                                                                    | Dispositions réglementaires en faveur de la limitation de l'artificialisation des sols et prise en compte de la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière en lien avec un zonage des eaux pluviales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Gestion des déchets | La réduction des déchets et le renforcement de leur recyclage.                                                                                                                      | Mise en place dispositions spécifiques dans le règlement et les OAP sur la gestion des déchets.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| Transports          | Continuer à offrir des alternatives à l'usage de la voiture individuelle dans les déplacements et faciliter les déplacements<br>Intégrer la problématique relative au stationnement | <p>Mise en place d'emplacements réservés et principes d'accès au sein des OAP afin de mieux organiser la desserte.</p> <p>Mise en place d'ER pour réorganiser les mobilités (élargissement de voies, ...) et création d'espaces de stationnement.</p> <p>Réalisation d'une OAP thématique mobilités.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| Patrimoine          | Valoriser le patrimoine bâti                                                                                                                                                        | <p>Protection du petit patrimoine et du patrimoine bâti au zonage et au règlement</p> <p>Repérage des bâtis de qualité pouvant faire l'objet de changements de destinations.</p> <p>Réalisation d'une OAP thématique patrimoine.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |

## 2. La bande des 100 mètres

La bande des 100 mètres est instituée au titre de l'article L 121-16 du code de l'urbanisme, elle vise à poser, sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, un principe d'inconstructibilité.

Deux cas de figure se présentent :

### En dehors des espaces urbanisés

- L'élément de prescription « bande des 100 mètres » s'impose au zonage, que la bande des 100 mètres soit représentée ou non sur le plan de zonage.
- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (donnée du trait de côte Histolitt). L'ensemble des espaces non urbanisés situés à moins de 100 mètres de la limite haute du rivage doivent être classés prioritairement en zone naturelle (N ou Nr) par le projet de PLUi.
- Au sein de la bande des 100 mètres et conformément aux dispositions générales énoncées, aucune construction nouvelle, autre que celles citées à l'article L 121-17 du code de l'urbanisme n'est admise. Ainsi, les constructions zonées en N, A, ... et localisées au sein de la bande des 100 mètres ne pourront pas admettre des extensions sauf si ces dernières répondent aux éléments cités à l'article L 121-17.

### Extrait des dispositions générales du règlement

*Sur les communes littorales, l'article L121-16 précise qu'« en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ». Seul sont autorisées, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

### Au sein des espaces urbanisés

La limite de l'urbanisation constituée définit la limite de la bande des 100 mètres. Ainsi, l'espace urbanisé de la bande des 100 mètres guide la délimitation du zonage U du PLUi. Lorsque l'urbanisation constituée est localisée au sein de la bande des 100 mètres le trait de la zone U vient directement longer l'alignement des constructions ou éventuellement des routes faisant face à la mer, dans l'optique de bloquer tout développement de cette urbanisation vers le littoral. Sur l'ensemble du territoire très peu de zone U sont localisées au sein de la bande des 100 mètres.

## 3. Les extensions de l'urbanisation

La notion d'extension de l'urbanisation en commune littorale répond à l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.

*« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*

*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations*

*peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »*

Depuis le 24 novembre 2018 la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN a modifié certaines dispositions de la Loi Littoral. Au sein des secteurs déjà urbanisés, la loi ELAN prévoit que des constructions nouvelles peuvent être autorisées sous conditions, notamment en dehors des espaces proches du rivage.

Le rôle joué par les SCoT dans la traduction de la Loi Littoral à l'échelle de leur périmètre a également évolué. Désormais, les SCoT doivent déterminer « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définir la localisation ».

Le SCoT Nord Pays d'Auge approuvé en février 2020 intègre les dispositions de la loi ELAN. Le PLUi délimite ainsi les agglomérations les villages dits et les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) qui ont été identifiés par le SCoT. Le présent document de justification des choix présente dans les chapitres 1 et 2 (partie définition des enveloppes urbaines) les éléments ayant conduit à la délimitation à la parcelle des agglomérations et villages et secteur déjà urbanisé.

### 3.1. Les agglomérations

Les agglomérations délimitées dans le PLUi correspondent à celles identifiées par le SCoT. Le détournement urbain des agglomérations littorales répond à une même méthodologie que celle illustrée sur les communes non littorales. Les notions d'inter-distance et d'occupation du sol sont au cœur des choix effectués, qui a également pris appui sur les PLU existants. Ces éléments sont également complétés par une analyse des caractéristiques bâties (densités de construction, structure urbaine...) permettant de révéler les ruptures d'urbanisation. Ces ruptures d'urbanisation définissent les limites des zones urbaines des agglomérations. Les agglomérations définies peuvent admettre des extensions (Zones AU).

### 3.2. Les villages

Les villages délimités dans le PLUi correspondent à ceux identifiés par le SCoT. Le détournement urbain de ces villages suit la même méthodologie que celle illustrée sur les communes non littorales.

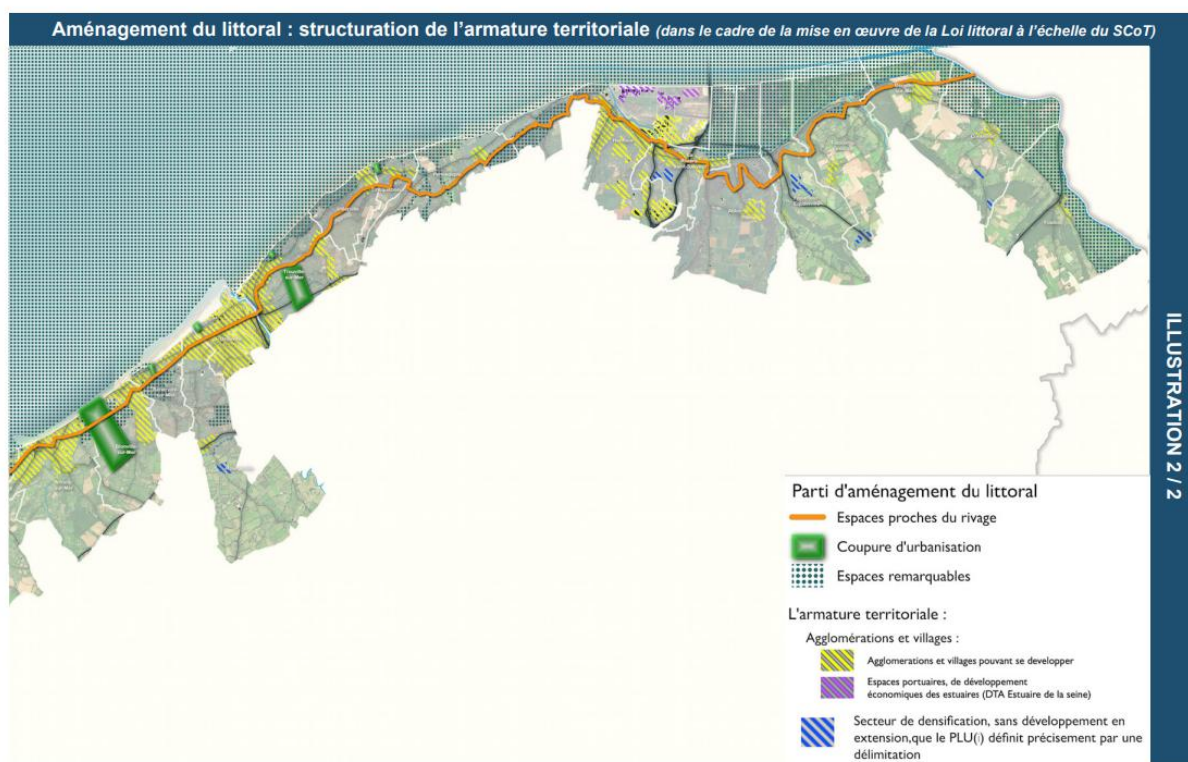
Les villages autorisent le développement par densification et par extension mesurée de l'urbanisation. Il est à noter néanmoins que dans le cadre du PLUi aucun village ne fait l'objet d'extension (zones AU). Le développement de ces villages ne se fera qu'en comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Afin de garantir une insertion urbaine et paysagère cohérente avec le tissu urbain

existant, le PLUi conformément au traitement appliqué aux communes non littorales définit des emprises au sol maximale adaptées au contexte urbain de chaque village. Il est à noter également que la part minimale de surface à conserver en pleine terre sera fixée en zone urbaine. Cette disposition se couplant à celle sur l'emprise au sol.

### 3.3. Les secteurs déjà urbanisés

Les secteurs déjà urbanisés délimités dans le PLUi correspondent également à ceux identifiés par le SCoT. Le détournement urbain de ce secteur s'est fait selon la même méthodologie que celle illustrée sur les communes non littorales.

Conformément à la loi ELAN et aux dispositions du SCoT, le développement des secteurs déjà urbanisés ne se fera qu'en comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en aucun cas en extension. Afin de garantir une insertion urbaine et paysagère cohérente avec le tissu urbain existant, le PLUi conformément au traitement appliqué aux communes non littorales définit des emprises au sol maximale adaptées au contexte urbain de chaque village. Il est à noter également que la part minimale de surface à conserver en pleine terre sera fixée en zone urbaine. Cette disposition se couplant à celle sur l'emprise au sol.



Carte identifiant les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés issues du DOO du SCoT Nord Pays d'Auge

#### 4. Les espaces proches du rivage (EPR)

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La délimitation des EPR relève de la combinaison de 5 critères :

- La distance par rapport au rivage ;
- La co-visibilité ou visibilité par rapport au rivage ;
- La nature de l'espace environnant (tel que l'influence maritime) ;
- La présence d'une zone urbanisée entre le rivage et le secteur concerné ;
- La topographie entre le rivage et le secteur concerné.

D'autres critères peuvent être pris en compte : les écosystèmes, les coupures de paysages relevant du relief ou d'une infrastructure (notamment routière), le type d'espace... L'organisation générale du territoire avec ces nombreuses vallées (Morelle, Orange, Risle ...) qui s'enfoncent profondément dans les terres et une plaine alluviale et des coteaux boisés bordant un plateau agricole explique pourquoi les espaces proches du rivage tel que délimité couvre ponctuellement des parties importantes du territoire.

Sur la majeure partie du territoire intercommunal, la délimitation s'effectue en référence au relief. Cet élément topographique est essentiel, mais également le couvert boisé qui participe à la limitation des vues lorsqu'il existe. Lorsque des éléments spécifiques comme le boisement, un accident du relief ou des bâtiments limitent la longueur de la co-visibilité, c'est la qualité du site qui a été retenue.

Le critère de l'influence maritime est également à prendre en compte dans le cadre de la délimitation des espaces proches du rivage de la CCPHB. Ce critère permet de définir jusqu'à quelle profondeur vers l'intérieur des terres l'influence maritime se ressent sur les milieux naturels.

Enfin, le critère écologique est également important à prendre en compte. A ce titre, il est possible d'estimer que fait partie des espaces proches du rivage, les zones naturelles influencées biologiquement par la mer ou les espaces naturels présentant des caractères paysagers littoraux typiques sont donc à prendre en compte.

Ces critères sont conformes également à la prescription du SCoT sur la délimitation des espaces proches du rivage.

*La mise en œuvre des prescriptions ci-avant impliquera que les documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle les espaces proches du rivage localisés par le SCoT à son échelle, en fonction des critères de co-visibilité, de distance par rapport au rivage ainsi que de la nature et de l'occupation de l'espace (critères émanant de la jurisprudence).*

Les espaces proches du rivage font l'objet d'une prescription graphique au zonage du PLUi. Le tracé de ces EPR s'appuie sur les éléments précités ainsi que le tracé formalisé dans le cadre du SCoT. L'échelle d'application étant plus fine, cette limite a été retracée à la parcelle.

La prescription « espaces proches du rivage » est doublée de règles spécifiques ainsi :

- Dans les espaces déjà urbanisés, les hauteurs maximales admises sont moins importantes au sein des espaces proches.
- Dans les espaces non urbanisés (zone A et N) et en dehors des constructions citées aux articles L 121-5, L 121-6, L 121-11 du code de l'urbanisme, les extensions des bâtis admises devront être limitées.

L'ensemble des secteurs admettant des droits à construire au sein des espaces proches du rivage sont identifiés et analysés dans le chapitre 4 du présent document. De manière systématique y sont abordées les possibilités d'évolutions admises au sein de ces zones.

*L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.*

Pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme quant à « l'extension limitée au sein des EPR », des règles spécifiques en matière de hauteur et d'emprise au sol sont appliquées aux espaces proches. Ces espaces font l'objet en majorité des zonages suivants :

- Zonage Nr (naturel remarquable) qui n'admet que les éléments définis dans le cadre de la loi Littoral ;
- Zonage N ou A qui admettent uniquement les extensions limitées (30%) des bâtis à vocation habitations existants.

Pour plus d'éléments concernant les possibilités de constructions octroyées au sein des zones précitées, se référer au chapitre 4 du présent document.

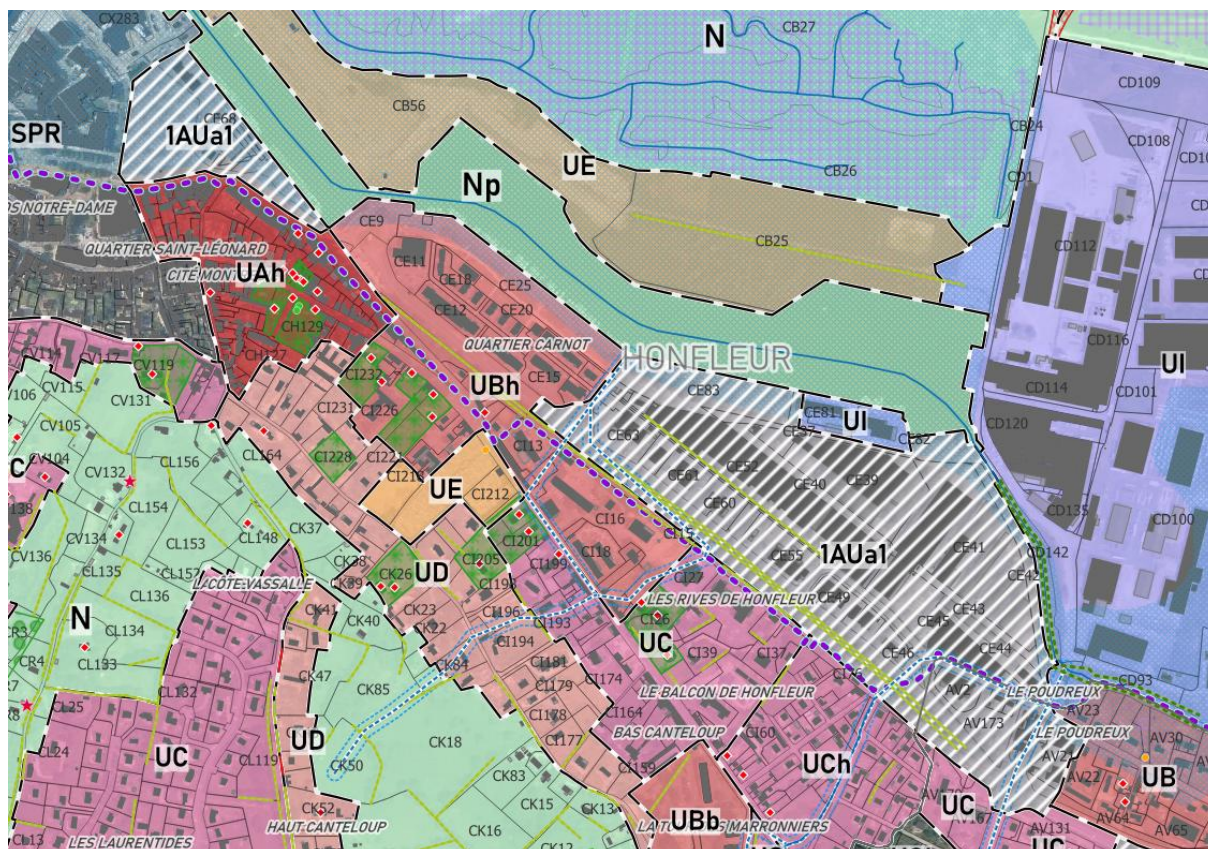
Toutefois, certaines zones octroyant des possibilités de constructions autres sont également identifiées sur les villages et agglomérations. Le volet précédent présente les différents villages et agglomérations retenus dans le cadre du SCoT et du PLUi.

Le règlement encadre toutefois les possibilités de constructions au sein de ces zones urbaines ou à urbaniser. Les précautions suivantes sont notamment prises afin de répondre au caractère limité de l'extension des zones urbaines et des possibilités de constructions qui y sont octroyées.

**En termes d'emprise au sol et de hauteur** : un gradient est spécifiquement prévu au sein des zones U sur ces zones pour encadrer la volumétrie des constructions, une étude spécifique du tissu urbain à été réalisé sur l'ensemble des communes et les dispositions d'emprise au sol et de hauteur ont été adaptées en conséquence pour faire en sorte de respecter les volumes préexistants (cf tableau ci-dessous).

| <b>Zones</b> | <b>Implantation par rapport aux voies</b>                       | <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>                                                                          | <b>Emprise au sol maximale à l'échelle de l'unité foncière</b> | <b>Hauteur maximale</b>                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| UA           | Alignement                                                      | Dans une bande de 20 mètres alignement ou à une distance de 2 mètres<br>Hors de la bande de 20 mètres à une distance de 2 mètres | /                                                              | R+2+comble ou attique                                           |
| UB           | Alignement ou à une distance de 4 mètres                        | Dans une bande de 20 mètres alignement ou à une distance de 2 mètres<br>Hors de la bande de 20 mètres à une distance de 2 mètres | 50%                                                            | R+2+comble ou attique                                           |
| UC           | A une distance de 4 mètres (pour secteur UCa même chose que UB) | A une distance de 4 mètres (pour secteur UCa même chose que UB)                                                                  | 30%                                                            | R+1+comble ou attique (R+comble ou attique pour le secteur UCh) |
| UD           | A une distance de 4 mètres                                      | A une distance de 4 mètres (8 mètres en Uda + retrait 30 mètres par rapport au fond de parcelle)                                 | 15 %                                                           | R+comble ou attique                                             |

Des règles spécifiques sont également appliquées aux espaces à urbaniser localisés au sein des EPR. Ces éléments sont présentés également au chapitre 4 du règlement, le règlement des zones AU étant calqué en matière de possibilités d'emprise, hauteur et implantations sur le règlement de la zone U correspondant. Au total, ce sont 2 secteurs OAP qui sont localisées en EPR sur la commune de Honfleur (zone 1AU1) et prenant place directement dans un espace bâti dense et proche du centre-ville historique.



*Les deux secteurs 1AU1 localisés au sein des espaces proches du rivage à Honfleur*

## 5. Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation sont définies dans le cadre du SCoT Nord Pays d'Auge. Ces dernières doivent être maintenues, toutefois, le lien de compatibilité liant le PLUi et le SCoT permet d'adapter certaines de ces coupures.

Les coupures d'urbanisation sont traduites au sein du règlement graphique par un zonage N, Nr ou A. Ces zonages visent à répondre aux exigences du SCoT en matière d'inconstructibilité des zones concernées. Ces coupures d'urbanisation ont été appliquées strictement par rapport à la carte du DOO ci-dessous. Le SCoT localise une coupure d'urbanisation à son échelle sur la commune de Cricquebœuf, néanmoins au vu des larges zones N délimitées sur le littoral de la CCPHB et des zones U prévues et strictement limitées aux espaces bâtis denses et présentant un nombre de constructions significatif de nombreuses autres coupures sont maintenues et visibles sur l'extrait de zonage du PLUi ci-dessous.

## ► Prescription pour la préservation des coupures d'urbanisation du littoral.

Le SCoT localise, à son échelle, les coupures d'urbanisation au sens de la Loi littoral (cf. carte aménagement littoral : espaces présumés remarquables et coupures d'urbanisation).

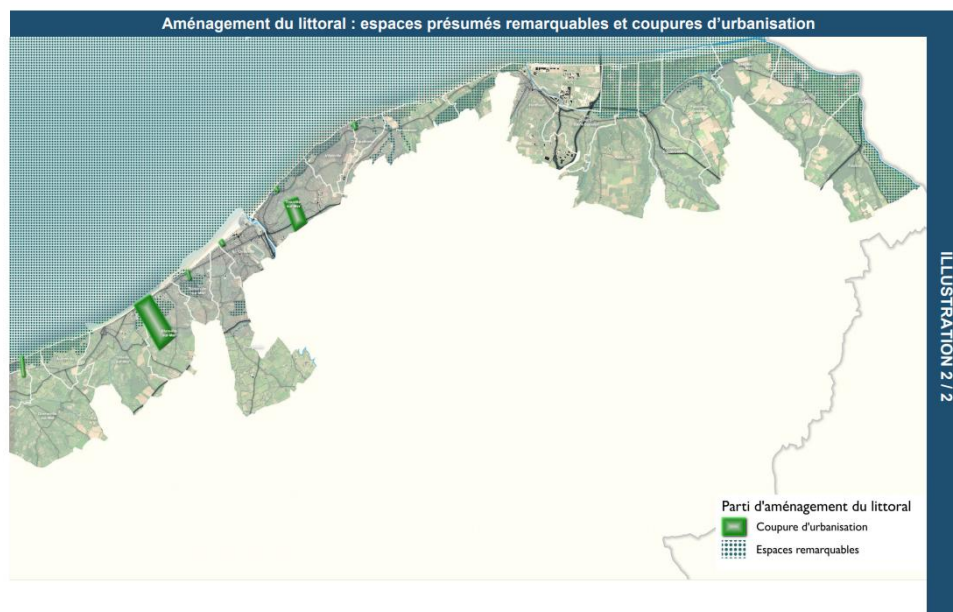
Les documents d'urbanisme les délimitent et peuvent affiner leur tracé afin que ces coupures d'urbanisation ne recouvrent aucun espace urbanisé, même si des constructions ponctuelles peuvent y figurer.

Enfin, il appartient aux PLU(i) de prévoir les éventuelles autres coupures nécessaires à son niveau pour compléter celles que le SCoT définit à l'échelle du territoire.

Comme pour les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir aucune urbanisation. Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure :

- » équipements légers de sport et de loisirs,
- » équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc...),
- » réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants.

*Extrait des prescriptions du DOO du SCoT sur les coupures d'urbanisation*



*Carte identifiant les coupures d'urbanisation issues du DOO du SCoT Nord Pays d'Auge*



*Zonage sur les communes littorales, préservation des coupures d'urbanisation par zonage A, N et Nr (jaune et vert)*

## 6. Les espaces remarquables

La délimitation des Espaces Remarquables de la loi Littoral s'est appuyée sur les espaces mentionnés aux articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme.

| Espaces mentionnés à l'article L.121-23              | Espaces mentionnés à l'article R.121-4                                                                                             |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les dunes et les landes côtières les plages et lidos | Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci                      |
| Les forêts et zones boisées côtières                 | Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares |
| Les îlots inhabités                                  |                                                                                                                                    |

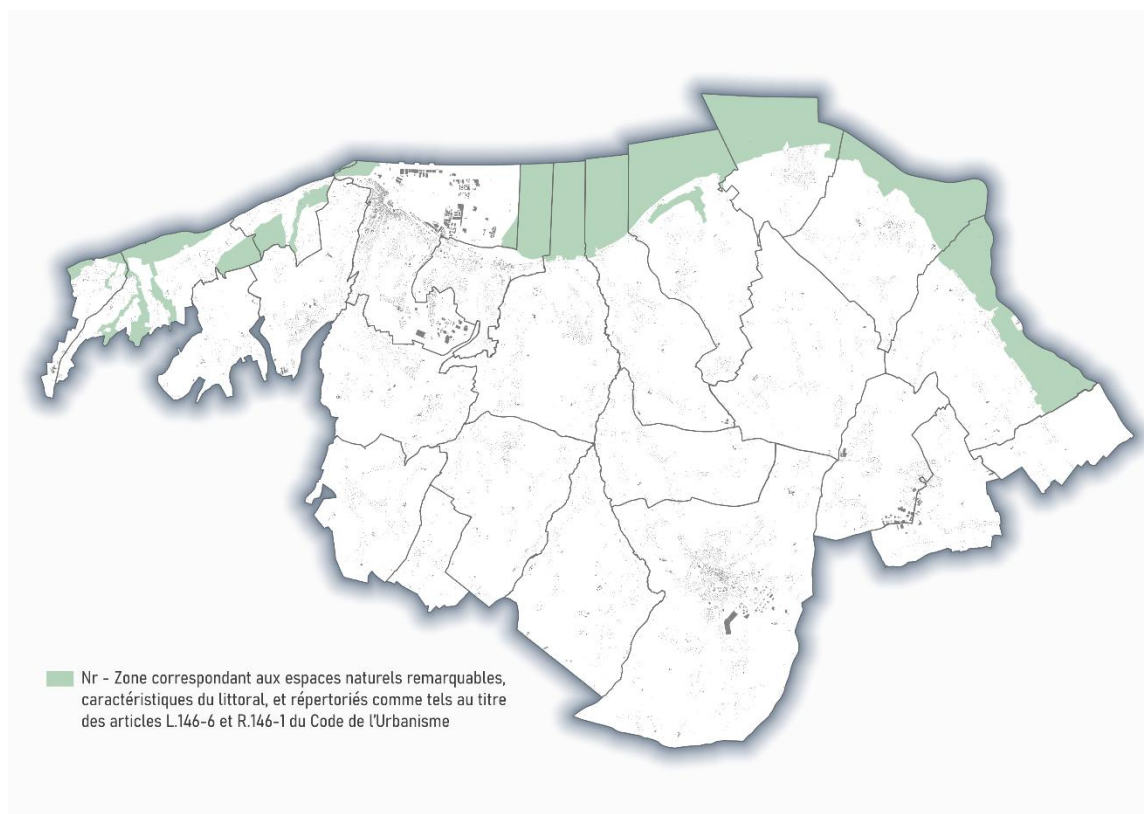
## JUSTIFICATION DES CHOIX

|                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés                                                                                                 | Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés                                                                              |
|                                                                                                                                                                                | Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants |
|                                                                                                                                                                                | Les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976                                                                        |
| Les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages |                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                | Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60- 708 du 22 juillet 1960     |
|                                                                                                                                                                                | Les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                | Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables                                       |

Afin de répondre aux demandes du code de l'urbanisme, les éléments suivants ont été pris en compte pour délimiter les espaces remarquables :

- Les données d'occupation du sol répondant aux milieux marins, falaise, plage, ...
- Le PLUi existant ;
- La spatialisation à son échelle du SCoT Nord Pays d'Auge.

Le croisement de ces données a donc permis une approche plus fine afin d'identifier de manière pertinente les occupations du sol dites remarquables.



*Carte des zones Nr dédiées aux espaces remarquables à l'échelle de la CCPHB*

La protection des espaces remarquables se fait par un zonage spécifique Nr qui interdit toute urbanisation nouvelle, seuls les aménagement légers (au regard de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme) peuvent y être implantés à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux, ou lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, mise en valeur, ou à l'ouverture au public.

**Extrait article R.121-5 du code de l'urbanisme sur la préservation des espaces remarquables**

Sont interdits tous les aménagements autres que ceux cités ci-après à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architectural et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.
2. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et/ou cyclables et les sentes équestres, ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

3. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
4. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
5. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés de surface de plancher et d'emprise au sol.
  - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
  - c) À la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
6. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
7. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 2. 3. et 5. doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent également être autorisées, en application et sous réserve du respect des conditions définies à l'article L. 121-25 du code de l'urbanisme, l'atterrage des canalisations du réseau public de transport ou de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

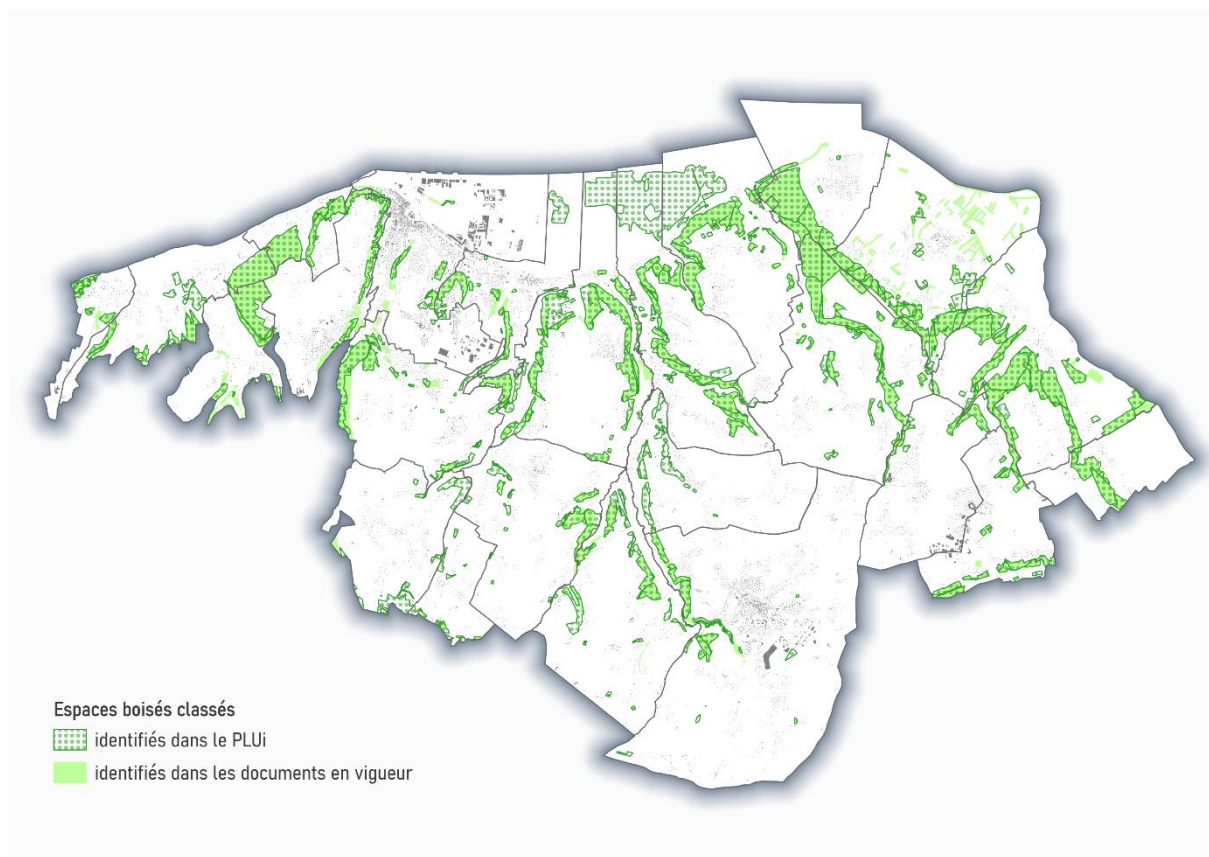
## 7. Les espaces boisés significatifs

Sur les communes littorales, les espaces boisés considérés comme significatifs doivent être protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du Code de l'urbanisme). Dans le cadre du PLUi, la détermination des Espaces Boisés Significatifs a été réalisée en tenant compte des critères suivants :

- la superficie relative des boisements : ainsi, des espaces boisés, même de faible superficie ont été intégrés au regard de leur importance pour le reste de la trame boisée à laquelle ils appartiennent ;
- la localisation (proximité avec le littoral, co-visibilité depuis la mer) ;
- les caractéristiques du boisement (essences, état ...) : les peupleraies ont ainsi été exclues ;
- l'intérêt paysager et/ou écologique (appartenance à la trame verte, espaces remarquables, espaces naturels d'intérêt ...).

La carte ci-dessous permet de localiser les Espaces Boisés Classés au PLUi des communes littorales et les évolutions avec les documents d'urbanisme communaux.

Pour plus d'information sur le classement en EBC se référer au chapitre 2 point II.



*Espace identifié en EBC à l'échelle du PLUi par rapport aux documents en vigueur ou précédemment en vigueur et devenus caduc (POS)*

# **Chapitre 3 : résumé de la justification des objectifs de modération de la limitation de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain**

## I. La méthodologie choisie

La méthodologie retenue est détaillée au chapitre 1 point IV.

## II. Les résultats de la consommation d'espace

Les résultats sur la période 2011-2021 sont les suivants :

- 220 hectares consommés sur les espaces NAF au global soit un rythme de 22 ha par an ;
- 151 hectares consommés sur les espaces NAF pour le développement de l'habitat, soit 15 ha par an ;
- 62 hectares consommés sur les espaces NAF concernent les activités économiques, soit 6,2 ha par an.
- 7 hectares consommés sur les espaces NAF concernent les équipements et infrastructures, soit 0,7 ha par an.

## III. Le bilan de la limitation de la consommation d'espace

### 1. Le bilan de la limitation de la consommation espace projetée à vocation résidentielle

En cohérence avec l'objectif du PADD de 70 hectares de consommation d'espace NAF à vocation résidentielle, les surfaces projetées à vocation résidentielle dans le cadre du PLUi sont d'environ 55 hectares (surfaces zonées 1AU et 2AU, non aménagées) soit un rythme d'environ 5,5 hectares/an. Pour rappel la consommation d'espace passée à vocation résidentielle en extension était d'environ 151 hectares sur la période 2011-2021, soit un rythme moyen de 15 hectares par an.

**Sur l'ensemble du territoire, en prenant en compte la consommation d'hectare passée par an et le nombre de logements produits soit 191 logements/an en moyenne sur la période 2014-2019, le PLUi permet de produire 35% de logements en plus en réduisant la consommation d'espace de plus de 63%**

L'augmentation de la densité, couplée à une mobilisation plus importante du potentiel foncier en densification de l'enveloppe urbaine a permis de limiter la consommation de terres agricoles et naturelles en extension dans le respect des objectifs du SCoT.

D'autre part, l'urbanisation recentrée autour des bourgs participe à cet effort de réduction de la consommation d'espace.

### 2. Le bilan de la limitation de la consommation espace projetée à vocation économique

Pour rappel la consommation d'espace à vocation économique sur la période 2011-2021 est de 62 ha soit un rythme moyen d'environ 6,2 hectares par an. La consommation d'espace projetée sur les 10 ans du PLUi, sur l'enveloppe allouée par le SCoT au développement économique, est la suivante :

| Commune  | Secteur       | Surface (ha) | Consommation d'espace |
|----------|---------------|--------------|-----------------------|
| Honfleur | Fosserie Nord | 6,4          | 6,4                   |

|            |                                  |      |      |
|------------|----------------------------------|------|------|
|            | Fosserie SDIS                    | 5,6  | 5,6  |
| Beuzeville | Route Saint-Maclou               | 15   | 15   |
|            | Gare                             | 4,5  | 1    |
| CCPHB      | STECAL économie (Ncn, Nt et Nt1) | 2,7  | 2,7  |
| Total      |                                  | 34,2 | 30,7 |

Soit une consommation d'espace projetée sur la durée du PLUi de 30,7 hectares soit un rythme moyen de 3 hectare/an (incluant le développement touristique) et une modération de la consommation d'espace à vocation économique d'environ 51%.

### 3. Le bilan général

La consommation d'espace projetée en extension de l'urbanisation sur la période du PLUi (2024-2034) est la suivante :

- 55 hectares à vocation résidentielle (comprend également le développement d'équipement et du développement économique d'envergure communale), soit un rythme moyen de 5,5 ha par an ;
- 28 hectares pour le développement économique d'envergure intercommunale, soit un rythme moyen de 2,8 ha par an ;
- 2,7 hectares pour le développement touristique, soit un rythme moyen de 0,2 ha par an ;
- 4,6 hectares pour répondre aux besoins en équipement et mobilités, soit un rythme moyen de 0,4 ha par an.

Soit un total de 90 hectares projetés en extension de l'urbanisation et un rythme moyen annuel de 9 ha/an. La modération de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021 sera de l'ordre de 59%.

## **Chapitre 4 : les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD**

**Article R151-2 du code de l'urbanisme :**

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

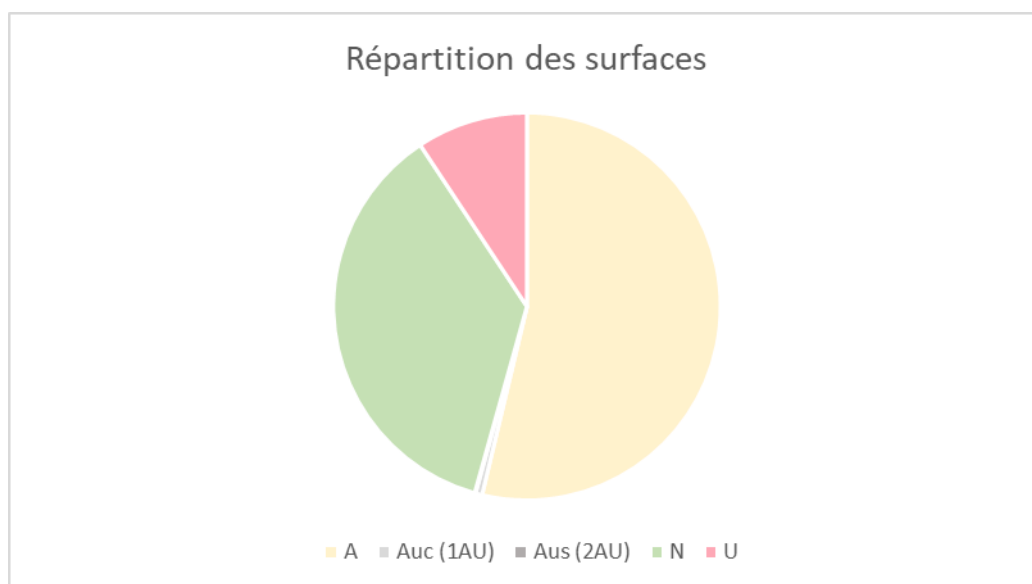
[...]

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

[...] »

L'objet de la présente partie est de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

**Tableau de surface par typologie de zones :**



| TYPEZONE      | Surface (en ha) | LIBELLE        | Surface (en ha) |
|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
| A             | 10561,94        | 1AUa           | 26,15           |
| Auc (1AU)     | 109,41          | 1AUa1          | 21,40           |
| Aus (2AU)     | 11,81           | 1AUb           | 16,06           |
| N             | 7213,65         | 1AUc           | 14,04           |
| U             | 1819,77         | 1AUi           | 31,75           |
| SPR           | 39,30           | 2AU            | 3,20            |
| Total général | 19755,88        | 2AUe           | 8,61            |
|               |                 | TOTAL zones AU | 121,23          |

| LIBELLE              | Surface (en ha) | LIBELLE             | Surface (en ha) |
|----------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| A                    | 10551,13        | UA                  | 28,58           |
| Ap                   | 10,81           | UAa                 | 15,95           |
| <b>TOTAL zones A</b> | <b>10561,94</b> | UAe                 | 0,05            |
|                      |                 | UAh                 | 9,15            |
| N                    | 4852,89         | UB                  | 131,23          |
| Na                   | 9,52            | UBb                 | 12,15           |
| Na1                  | 0,78            | UBh                 | 13,76           |
| Nb                   | 1,20            | UC                  | 553,98          |
| Nc                   | 5,82            | UCa                 | 60,85           |
| Nca                  | 6,50            | UCah                | 0,91            |
| Ncn                  | 0,95            | UCj                 | 10,27           |
| Nd                   | 28,04           | UD                  | 223,43          |
| Ne                   | 15,10           | UDa                 | 33,11           |
| Ne1                  | 1,08            | UDb                 | 65,69           |
| Ng                   | 4,92            | UE                  | 110,87          |
| Nhc                  | 0,56            | UEa                 | 12,00           |
| Nj                   | 1,23            | UEb                 | 1,18            |
| Np                   | 21,45           | UEm                 | 1,52            |
| Nr                   | 2261,79         | UG                  | 0,89            |
| Nt                   | 1,44            | UGa                 | 5,29            |
| Nt1                  | 0,40            | UI                  | 374,75          |
| <b>TOTAL zones N</b> | <b>7213,65</b>  | UIa                 | 121,81          |
|                      |                 | UIc                 | 32,36           |
|                      |                 | <b>Total zone U</b> | <b>1819,77</b>  |

## I. Les grands principes de l'élaboration du règlement

L'article R151-4 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols par l'article L151-8. ».

**La philosophie du document évolue. Les règles sont destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables (Art.R.151-9). Le règlement est obligatoire mais les articles sont facultatifs et sont à la discrétion des communes et intercommunalités en fonction de leur projet**

Pour cela, des règles qualitatives sous formes d'objectifs sont désormais possibles en plus des règles quantitatives. Ces règles répondent à une obligation de résultat sans imposer le moyen d'y parvenir. Elles s'apprécient au regard de la situation du projet auxquels elles s'appliquent (Art R.151-12)

De plus l'article R. 151-13 donne une assise réglementaire à utiliser des règles alternatives aux règles générales afin de permettre au PLUi de prévoir des règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que les cas courant exposés dans la règle générale.

**L'ensemble de ces outils de zonage, règlement et prescriptions, se complètent afin d'apporter des réponses ciblées et spatialisées aux objectifs définis dans le cadre du PADD.**

**Ceci répond à la disposition suivante de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme :**

*« La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone »*

### 1. La nouvelle structure règlementaire

Ci-dessous la structure du nouveau règlement. Il reprend la structure recommandée par le guide rédigé par le ministère du logement et de l'habitat durable.

Une structure en trois chapitres :

#### CHAPITRE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La première sous-section du règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Elle définit ainsi :

- les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites ;
- les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières ;

Elle permet également de favoriser la mixité fonctionnelle et/ou sociale à travers :

- la mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une même construction ;
- La majoration du volume constructible pour certaines destinations ou sous-destinations
- La différenciation des règles entre les rez-de-chaussée et les étages pour la protection des linéaires commerciaux.

#### CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La deuxième sous-section du règlement permet de définir la forme urbaine des constructions de la zone concernée et participe à façonner l'ambiance urbaine de la ville, des bourgs et villages.

Elle définit ainsi :

- La volumétrie et l'implantation des constructions
- La qualité architecturale urbaine, paysagère et environnementale
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Le stationnement

#### CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La troisième sous-section du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions. Elle définit :

- La desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès ;

- La desserte par les services (collecte des déchets, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.)
- La desserte par les réseaux d'eau (potable, DECI) et d'énergie (électricité, géothermie, etc.) et la gestion des eaux pluviales
- La desserte par les réseaux d'assainissement
- La desserte par les infrastructures et les réseaux de communication électronique.

## 2. Des règles au service du projet

À l'intérieur de ces chapitres, on retrouve des différents articles que l'intercommunalité a souhaité mobiliser pour répondre aux orientations et aux objectifs du PADD à savoir :

**ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

**ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 6 : STATIONNEMENT**

**ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Chaque article se compose en général de la manière suivante :**

- Règle générale qui donne l'intention et l'objectif.
- Dispositions particulières qui évoquent les cas particuliers de dérogation à la règle générale.

## 3. Des dispositions générales qui apportent de la transversalité et une cohérence territoriale

Les dispositions réglementaires thématiques et applicables à toutes les zones sont regroupées dans les dispositions générales. L'objectif des dispositions réglementaires thématiques est d'apporter une cohérence et un cadre commun au territoire.

On y retrouve les thèmes suivants :

- Le stationnement,
- Les conditions de desserte par les réseaux et assainissement
- Les voiries et les accès

## 4. Des destinations et sous destinations communes

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, en vigueur depuis le 1er janvier 2016, a entrepris la modernisation du règlement du plan local d'urbanisme dans l'objectif d'offrir aux communes et intercommunalités des outils pour développer un urbanisme de projet. Depuis 2 nouveaux décrets

sont venus ajouter de nouvelles sous destination portant leur nombre à 23 (cf description des destinations et sous-destinations dans la partie mode d'emploi du règlement).

Parmi les mesures prises, figure la réduction du nombre de destinations. Elles sont passées de neuf à cinq, dans un souci de clarification de la lecture.

Ces destinations sont listées à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme, elles sont complétées par des sous-destinations. Ces dernières sont édictées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

**Ces destinations sont utilisées pour le règlement des zones U et AU.**

| AVANT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | APRES                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Limitation à 9 destinations</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Limitation à 5 destinations</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Hébergement hôtelier</li> <li>• Bureaux</li> <li>• Commerce</li> <li>• Artisanat</li> <li>• Industrie</li> <li>• Exploitation agricole ou forestière</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Commerce et activités de service</li> <li>• Équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Exploitation agricole et forestière</li> <li>• Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</li> </ul> |

**Tableau des destinations admises par zones :**

| Zone | Habitation | Commerce et activité de service | Equipements d'intérêt collectif | Exploitation agricole et forestière | Autres activités du secteurs secondaires ou tertiaires | Justification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA   | V          | V                               | V                               | X                                   | V*                                                     | Ces activités peuvent induire des nuisances, aussi leur implantation et développement au sein d'espaces à vocation habitat méritent d'être maîtrisé. Seules les activités non nuisantes sont admises dans les zones à vocation habitat.                                                                                             |
| UB   | V          | V                               | V                               | X                                   | V*                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| UC   | V          | V                               | V                               | X                                   | V*                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| UD   | V          | V*                              | V                               | X                                   | V*                                                     | La zone UD représente la zone la moins dense en matière de construction. Elle correspond également aux villages et hameaux constructibles. Il est nécessaire sur ces espaces comparées aux zones UA, UB et UC de maîtriser l'implantation des commerces en favorisant l'implantation de commerces de proximité de faible superficie |

# JUSTIFICATION DES CHOIX

|     |   |    |    |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|---|----|----|---|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UDb | V | X  | V* | X | X | Les zones UDb correspondent aux secteurs déjà urbanisés au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Au titre de la loi Littoral seules les constructions à destination d'habitation ainsi que les équipements qui leurs sont liés et nécessaires sont autorisés.                                                                                                                      |
| UI  | X | X  | V  | X | V | Cette zone est à vocation activité, ces espaces, soumis à la compétence communautaire admettent les nouvelles constructions en lien avec la destination de la zone ainsi que les bâtiments liés aux services techniques des administrations ainsi que le commerce de gros. Ce foncier n'a pas vocation à admettre des habitations équipements qui ne sont pas liés à des activités économiques. |
| Ula | X | V* | V  | X | V | Cette zone est à vocation mixte commerciale, il est possible d'y implanter des commerces et activités de services sous réserve que ces dernières soient de taille importante (400m²). Les activités économiques (industrielles, tertiaires) sont également admises. Les bâtiments liés aux services techniques des administrations ainsi que le commerce de gros.                               |
| UG  | X | V* | V* | X | X | Cette zone est à vocation d'activité d'hébergement hôtelier et des activités qui y sont directement liées et nécessaires (commerce, bureau, restaurant, ...).                                                                                                                                                                                                                                   |
| UE  | X | X  | V  | X | X | Cette zone à vocation à conforter les équipements et pôles d'équipement existants, ainsi l'ensemble de cette destination y est autorisé. Elle comporte 2 secteurs spécifiques à une activité                                                                                                                                                                                                    |

## JUSTIFICATION DES CHOIX

|                        |       |   |    |                      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |
|------------------------|-------|---|----|----------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                        |       |   |    |                      |    | de camping et à l'équipement spécifique de la Mora à Honfleur et disposant pour chacun des destinations nécessaires à leur fonctionnement.                                                                                                                                                                                                        |          |
| 1AU                    | V     | V | V  | X                    | V* | Cette zone vise à admettre les extensions à vocation habitat ainsi que les éventuels commerces et équipements liés. En revanche les activités industrielles ou agricoles, générant de potentielles nuisances ne sont pas admises au sein de ces zones                                                                                             |          |
| 1AU <sub>i</sub>       | X     | X | V* | X                    | V  | Cette zone vise à accueillir l'implantation de nouvelles entreprises et activités artisanales et indsutrielles à l'échelle du territoire, elle admet également les bâtiments liés aux services techniques des administrations et le commerce de gros. Ces espaces, à urbaniser à court terme n'admettent pas de nouvelles constructions agricoles |          |
| 2AU / 2AU <sub>e</sub> | X     | X | X  | X                    | X  | Ces zones n'admettent pas les nouvelles constructions, elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation mais ont vocation à le devenir. Ainsi, aucune construction nouvelle n'est projetée en attendant que le projet soit spécifié. En revanche, l'intérêt général peut motiver l'implantation d'équipements public sur ces sites.                    |          |
| V                      | Admis |   | V* | Admis sous condition |    | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Interdit |

Les articles 1 et 2 des différentes zones précisent les sous destinations admises et les conditions de leur admission.

**Ces sous-destinations et destinations sont présentées sous forme de tableau dans le règlement des zones U et AU. En ce qui concerne les zones A et N, d'autres occupations et utilisations du sol sont utilisées, en lien avec les spécificités territoriales.**

## II. Les grands principes des zones

L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Le rapport de présentation comporte les justifications de [...] la délimitation des zones prévues par l'article L151-9.* ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à préciser les enjeux et les objectifs poursuivis lors de la réalisation.

**La diversité des réalités bâties rencontrée sur le territoire implique une réponse adaptée aux situations locales.**

**Article R151-18 du Code de l'Urbanisme :**

*« Peuvent être classés en **zone urbaine**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

**Article R151-20 du Code de l'Urbanisme :**

*« **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

**Article R151-22 du Code de l'Urbanisme :**

*« **Les zones agricoles** sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

**Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :**

*« **Les zones naturelles et forestières** sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

**Dans le présent règlement, on dénombre 7 grande typologie de zones urbaines, 3 zones à urbaniser, 1 zone agricole et 9 zones naturelles.**

## 1. Les zones urbaines

### 1.1. Caractéristiques générales

Le PLUi de la CCPHB totalise 7 zones urbaines différentes disposant pour plusieurs d'entre elle d'un ou plusieurs secteurs. 4 zones urbaines mixtes en lien avec la diversité des tissus urbains présents sur le territoire et 3 zones urbaines spécifiques liées à des vocations et occupations du sol bien précises. Les zones urbaines sont desservies par les réseaux obligatoires et doivent avoir la capacité d'accueillir sans aménagements préalables, les nouvelles constructions.

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

#### **Les zones urbaines mixtes :**

Les zones urbaines mixtes sont composées des zones : UA, UB, UC et UD. Ces zones sont à vocation principale habitat, elles admettent toutefois d'autres destinations tels que le commerce, l'hébergement touristique, les équipements publics, l'industrie sous réserves de ne pas induire de nuisances, etc. Les modalités d'autorisation de ces destinations sont précisées au sein de l'article 1 du règlement des zones urbaines. Les différences réglementaires entre ces zones sont liées à l'implantation de constructions, aux règles de hauteur et d'emprise ainsi qu'aux dispositions liées au stationnement notamment.

**La zone UA :** Cette zone correspond :

- aux extensions Est et Ouest du centre-ville de Honfleur, lui-même en Secteur Sauvegardé et non concerné par le règlement écrit du PLUi. Ces périmètres ont été réduits par rapport au PLUi précédent pour prendre en compte des rues avec des capacités de desserte limitée mais également des tissus urbains ne répondant aux caractéristiques de la zone UA (hauteur et emprise au sol notamment).
- au centre-ville de Beuzeville qui est étendu par rapport au PLU communal, pour permettre son renforcement et sa densification avec de nombreuses opérations en cours ou à venir.
- au centre de La Rivière-Saint-Sauveur où la zone UA est conservée avec un abaissement des hauteurs maximale autorisée (secteur UAa) pour limiter une densification verticale trop importante du centre-ville, qui a fait l'objet par le passé de plusieurs opérations de développement dense et également prendre en compte les hauteurs des constructions existantes.

- à Equemauville, le centre bourg est maintenu en zone UA - secteur UAa - correspondant à la continuité bâti qu'il propose.

Les règles du PLUi14 ont été assez largement conservées, afin de préserver la cohérence entre les constructions existantes et celles à venir. Le principe général de développement de cette zone est d'une part de conserver le caractère de l'organisation bâtie et l'aspect extérieur des constructions, et d'autre part de permettre l'étoffement du tissu central et, si possible, l'implantation d'activités commerciales.

Afin de répondre au principe de mixité des fonctions, la zone UA est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les équipements et services d'accompagnement privés nécessaires à la vie de ces tissus urbains : commerces, hôtels, restaurants, services et activités artisanales, voire industrielles, à condition d'être compatibles avec le caractère général de la zone.

**La zone UB :** Cette zone représente les espaces périphériques des zones UA mentionnées ci-avant. On entend par là, les organisations bâties traditionnelles avec des constructions régulièrement implantées à l'alignement et/ou en limite séparative latérale avec des densités relativement importantes.

A Equemauville, seule la résidence de tourisme est classée UB en raison de sa densité.

A La Rivière-Saint-Sauveur, le zonage UB est développé le long de la rue Saint-Clair dans le quartier du même nom où l'on constate une implantation plus dense que dans les zones UC environnantes. La même logique typologique est appliquée à l'Ouest, au secteur du Poudreux où la zone UB est conservée.

A Beuzeville un large espace du bourg est maintenu en zone UB pour favoriser sa densification modérée. Pour cela, seuls les espaces les plus périphériques du bourg et disposant des superficies de parcelles les plus élevées ne sont pas compris dans cette zone UB.

A Honfleur, la zone UB est réduite depuis le Sud de l'agglomération le long du cours Albert Manuel et à l'Est en continuité avec la Rivière Saint-Sauveur pour prendre en compte le tissu urbain existant et limiter les opérations de densification trop dense et haute à l'œuvre depuis quelques temps sur la commune. A l'Est, des secteurs situés entre la rue Jean de Vienne et la rue Emile Renouf sont tout de même conservés en UB dans une perspective de densification modérée. Il en va de même pour le quartier Carnot maintenu dans la zone UB.

Les articles définissant les occupations du sols autorisées et la hauteur maximale sont identiques à ceux de la zone UA. A l'exception du quartier Canteloup Marronniers à Honfleur où la hauteur est plus importante pour prendre en compte le volume des constructions existantes (secteur UBb).

Les règles d'implantation des constructions - à l'alignement ou en recul minimum de 4m, en limite ou en retrait d'au moins 2m - demeurent inchangées car bien adaptées aux centralités villageoises ou au faubourg des plus grandes agglomérations. Il en va de même pour l'emprise au sol limitée à 50%.

L'article sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, impose un arbre par tranche de 500m<sup>2</sup> de terrain. Un minimum de 30% de pleine terre est exigé afin de maintenir des espaces de respiration dans le tissu urbain amené à se densifier.

**La zone UC.** Il s'agit de l'ensemble des zones pavillonnaires organisée avec une densité moyenne à faible. Le zonage UC du PLUi recouvre d'une part les zones déjà classées UC dans les PLU(i) en vigueur et correspondant à cette typologie et pour la partie Euroise une très large partie des espaces périphériques au centre-bourg. Afin de mettre en valeur les centres-bourgs des communes plus rurales du territoire un sous-secteur UCa basé sur le règlement de la zone UB mais avec une hauteur moindre a été créé (sur la base du secteur UBa existant dans le PLUi 14).

Le zonage UC a été largement augmenté sur la commune de Honfleur pour y intégrer l'ensemble des espaces bâtis pavillonnaire et ainsi englober les espaces présentant majoritairement une hauteur maximale de R+1+c. Une exception a été créée sur un espace pavillonnaire présentant des hauteurs en R+c en limite avec la commune de la Rivière-Saint-Sauveur (UCj).

À Beuzeville la zone UC a été conservée en l'état et correspond aux espaces périphériques les plus éloignés et les moins denses de l'agglomération.

Pour les autres communes la majorité des tâches bâties centrales se partagent entre la zone UCa sur les centralités présentant un bâti plus dense et organisé à l'alignement des voies et les espaces pavillonnaires en UC « classique ».

Les articles définissant les occupations du sols autorisées sont identiques à ceux des zones UA ou UB. Les règles d'implantation des constructions - en recul minimum de 4m, à l'exception des constructions de faible hauteur - demeurent inchangées car bien adaptées à la typologie. Il en va de même pour l'emprise au sol limitée à 30% - 50% en UCa - ou la hauteur maximale est abaissée d'un niveau par rapport aux zones UA et UB.

L'article sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions est stable par rapport à la zone UB, à l'exception du pourcentage de pleine terre qui passe de 30% à 50% pour le UC et 40% pour le secteur UCa.

**La zone UD.** Il s'agit de la zone à vocation dominante résidentielle la moins dense. Elle est principalement constituée de développements basés sur des superficies minimums de terrain de très grande taille et des tissus urbains plus anciens marqués par une urbanisation désorganisée réalisée « au coup par coup ». Cette organisation dispersée marque le tissu urbain concerné par la zone UD qui se retrouve sur une large partie des communes notamment à Honfleur sur le Chemin des Longchamps qui ne permet pas une densification importante du fait de sa faible largeur et sa capacité de desserte limitée. Le UD est également présent sur les principaux villages et hameaux constructibles du territoire (à Gonneville-sur-Honfleur, Saint-Pierre-du-Val, Saint-Maclou, Manneville-la-Raoult, ...).

Deux secteurs spécifiques ont été créés :

- **UDa** qui concerne le secteur bâti à l'Ouest de Gonneville-sur-Honfleur. Ce secteurs, construits sous l'empire de la zone NB du POS mais totalement viabilisés à court terme, comportent des constructions implantées sur des terrains de plus de 2500m<sup>2</sup>. Nombre de constructions se situent dans une profondeur d'implantation par rapport à la voie assez homogène. Afin de préserver cette organisation et d'éviter la multiplication des constructions en second rideau, facteur de confusion dans les réseaux, le règlement du secteur limite la bande d'implantation possible des constructions principales entre 8 mètres de recul par rapport aux voies et 30

mètres par rapport aux fonds de parcelle (appréciation évolutive selon la configuration parcellaire).

- **UDb** qui concerne les « secteurs déjà urbanisés » définis par le SCoT Nord Pays d'Auge au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme à Conteville, Fatouville-Grestain, Fiquefleur-Equainville et La Rivière-Saint-Sauveur. Le règlement écrit sur ces espaces diffère de la zone UD classique par rapport aux constructions et installations autorisées (uniquement l'habitat et les équipements nécessaires à l'habitat conformément aux dispositions du code de l'urbanisme à l'article L.121-8).

Les articles définissant les occupations du sols autorisées sont identiques à ceux des zones UA, UB ou UC, sauf pour les commerces dont l'emprise autorisée est limitée pour permettre une meilleure insertion dans le paysage urbain de la zone UD.

Les règles des articles 6 et 7 sont stables par rapport au PLUi 14 et identiques à celle de la zone UC, à l'exception :

- du secteur UDa qui impose un recul minimum d'implantation tant par rapport à l'alignement que par rapport aux limites séparatives latérales de 8m au lieu de 4 dans la zone. Dans ce secteur, le recul par rapport au fond de parcelle est porté à 30m afin de limiter le potentiel d'implantation en second rideau.
- de la hauteur maximale qui est abaissée d'un niveau à R+c pour prendre en compte les hauteurs existantes et limiter l'impact des potentielles futures constructions sur le paysage.

L'emprise au sol est limitée à 15% pour prendre en compte le tissu urbain existant et limiter une sur densification de ces espaces.

L'article sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions est stable par rapport à la zone UC, à l'exception du pourcentage de pleine terre qui passe de 50% à 70% pour le UD.

| Zones     | Implantation par rapport aux voies                              | Implantation par rapport aux limites séparatives                                                                                 | Emprise au sol maximale à l'échelle de l'unité foncière | Hauteur maximale                            |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>UA</b> | Alignement                                                      | Dans une bande de 20 mètres alignement ou à une distance de 2 mètres<br>Hors de la bande de 20 mètres à une distance de 2 mètres | /                                                       | R+2+comble ou attique                       |
| <b>UB</b> | Alignement ou à une distance de 4 mètres                        | Dans une bande de 20 mètres alignement ou à une distance de 2 mètres<br>Hors de la bande de 20 mètres à une distance de 2 mètres | 50%                                                     | R+2+comble ou attique                       |
| <b>UC</b> | A une distance de 4 mètres (pour secteur UCa même chose que UB) | A une distance de 4 mètres (pour secteur UCa même chose que UB)                                                                  | 30%                                                     | R+1+comble ou attique (R+comble ou attique) |

|           |                            |                                                                                                  |      |                         |
|-----------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|
|           |                            |                                                                                                  |      | pour le<br>secteur UCh) |
| <b>UD</b> | A une distance de 4 mètres | A une distance de 4 mètres (8 mètres en Uda + retrait 30 mètres par rapport au fond de parcelle) | 15 % | R+comble ou attique     |

### Les zones urbaines spécialisées :

Les zones urbaines spécialisées sont les zones urbaines liées à une vocation spécifique.

**La zone UE.** Ce nouveau zonage concerne les équipements de superstructure, scolaires, santé, etc. Il est destiné à apporter de la souplesse à la gestion des autorisations d'urbanisme sur ces constructions dans la mesure où elles présentent souvent des volumes et une organisation très différente du reste des bâtiments.

Ce zonage concerne de nombreuses communes. A Honfleur (équipements du plateau, pôle d'équipement au Nord du centre-ville, cimetière, station d'épuration, ...), A Equemauville (ancien centre hospitalier) et Cricquebœuf (centre hospitalier de la Côte Fleurie). Dans ce dernier cas, les bâtiments concernés ainsi que les terrains adjacents propriétés de la CCPHB reçoivent le classement UE correspondant à leur fonction d'équipement d'intérêt général.

La zone comporte en outre deux secteurs :

- UEa correspondant au camping d'Equemauville, localisé en continuité de l'enveloppe urbain, avec un règlement adapté à cette fonction.
- UEm destiné à un musée et un chantier naval sur le site de la pointe du Môle à Honfleur et ayant fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi14. Les droits à construire y sont strictement limités du fait de la proximité immédiate de la mer.

**La zone UG.** Ce zonage concerne les constructions à usage hôtelier qui représentent des tènements importants et par conséquent, non incluses dans le reste du tissu bâti. Il s'agit souvent de constructions patrimoniales, représentatives. Il est destiné à prendre acte de cette occupation du sol et à l'encadrer. En particulier, les constructions existantes ne pourront s'étendre de plus de 50% des surfaces de plancher constatées à la date d'élaboration du PLUi.

La zone UG comporte un secteur UGa qui regroupe les constructions à usage hôtelier et disposant de droits à construire plus limités. Leur extension est fixée à 20% afin de respecter le principe d'extension limitée notamment pour les constructions situées dans les espaces proches du rivage et notamment éviter de présenter des volumes trop importants par rapport aux constructions des bourgs ou villages dans lesquels ces constructions sont implantées.

On trouve le zonage UG notamment à Honfleur (au Nord-Ouest), au-delà du tissu dense, à Cricquebœuf et à Equemauville (secteur de la Côte de Grâce).

**La zone UI.** Ce zonage concerne les secteurs à vocation d'activités économiques qui ne sont pas diffus en milieu rural ou dans le tissu résidentiel. On y retrouve l'ensemble des zones d'activités économiques du territoire ainsi que les espaces portuaires viabilisés. Pour ces derniers, un secteur UIc correspond à

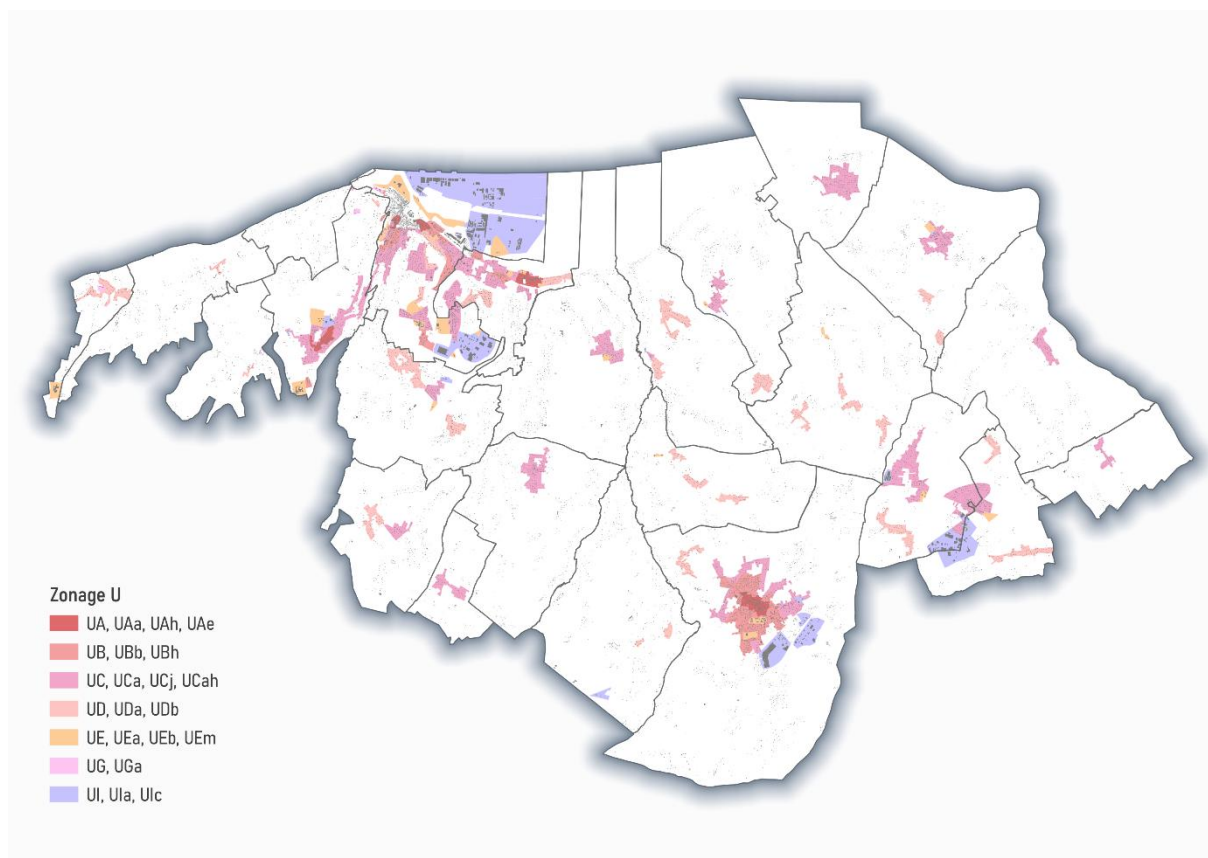
la partie de la zone portuaire située dans la bande de 100m par rapport au littoral limite les implantations, en dehors des espaces urbanisés, aux constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à la loi Littoral.

Un secteur Ula a également été mis en place pour les zones d'activités économiques comprenant une fonction commerciale existante. Conformément aux dispositions du SCoT, l'implantation de nouveaux commerces y a été limitée pour stopper le développement de commerces de proximité au sein de ces zones.

Ce zonage cherche également à simplifier les dispositions règlementaires pour permettre l'optimisation des surfaces destinées à l'accueil des activités économiques.

## 1.2. Bilan des surfaces

| LIBELLE             | Surface (en ha) |
|---------------------|-----------------|
| UA                  | 28,58           |
| UAa                 | 15,95           |
| UAe                 | 0,05            |
| UAh                 | 9,15            |
| UB                  | 131,23          |
| UBb                 | 12,15           |
| UBh                 | 13,76           |
| UC                  | 553,98          |
| UCa                 | 60,85           |
| UCah                | 0,91            |
| UCj                 | 10,27           |
| UD                  | 223,43          |
| UDa                 | 33,11           |
| UDb                 | 65,69           |
| UE                  | 110,87          |
| UEa                 | 12,00           |
| UEb                 | 1,18            |
| UEm                 | 1,52            |
| UG                  | 0,89            |
| UGa                 | 5,29            |
| UI                  | 374,75          |
| Ula                 | 121,81          |
| Ulc                 | 32,36           |
| <b>Total zone U</b> | <b>1819,77</b>  |



*Carte des zones U à l'échelle de la CCPHB*

## 2. Les zones à urbaniser

### 2.1. Caractéristiques générales

Deux types de zones à urbaniser sont à distinguer :

- **Les zones 1AU**, ouvertes à l'urbanisation ;
- **Les zones 2AU**, constituant des réserves pour une urbanisation future mais n'étant pas ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat. Pour être ouvertes, ces zones doivent faire l'objet d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

La lettre figurant à la suite de ces intitulés de zones indique la vocation fléchée : a, b ou c = habitat, i = activités économiques.

*« **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

#### **Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation :**

Les zones 1AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future à court / moyen terme. Elles ont vocation à accueillir principalement de l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Elles se situent en continuité de l'urbanisation du centre-bourg. Elles peuvent également être fléchées à vocation activités d'activités économiques (1AUi).

Elles disposent d'un niveau d'équipement suffisant à la périphérie pour accueillir les constructions prévues par les OAP, soit au cours d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les zones 1AU se distinguent par les vocations admises. L'ensemble des zones a été questionné en fonction des orientations inscrites dans le PADD, tant en termes de localisation qu'en terme de vocation.

**Extrait du tableau présenté en introduction de l'analyse du règlement :**

## JUSTIFICATION DES CHOIX

| Zone | Habitation | Commerce et service                                                             | Equipements d'intérêt collectif | Exploitation agricole et forestière | Autres activités du secteur secondaires ou tertiaires                                                                         |
|------|------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1AU  | V          | V*                                                                              | V                               | X                                   | V*                                                                                                                            |
|      |            | <i>Commerce de gros exclu car considéré comme non compatible avec l'habitat</i> |                                 |                                     | <i>Uniquement dès lors que l'activité n'induit pas de nuisances, sont également admis les bureaux et centres d'exposition</i> |
| 1AUi | X          | X                                                                               | V                               | X                                   | V                                                                                                                             |

En fonction de la vocation des zones, les règles d'implantations, d'emprise au sol et de hauteurs évoluent. Le parti pris du territoire en matière de règlement des zones à urbaniser est de s'inscrire en cohérence avec l'environnement préexistant. Ainsi, les dispositions réglementaires aux zones 1AU sont très proches de celles des zones U (par exemple, le règlement de la zone 1AUa correspond à celui de la zone UA). Ainsi, la zone 1AU a été divisée en trois secteurs correspondant chacun à des typologies spécifiques :

- **Le secteur 1AUa** qui correspond aux extensions des tissus urbains les plus denses localisés sur les communes de Honfleur et Beuzeville. Elle comprend un sous-secteur 1AUa1 spécifique à des sites de projet sur la commune de Honfleur et permettant une hauteur maximale des constructions supérieures en lien avec l'existant pour les secteurs de l'entrée de ville Est (bassin du centre et ancienne friche Isoroy) ou les constructions existantes peuvent s'élever jusqu'à R+4+c.
- **Le secteur 1AUb** qui correspond aux extensions périphériques des communes pôles relais majoritairement. Le règlement de cette zone est construit sur celui de la zone UB puisque ces extensions doivent participer à un renforcement modéré de la structure urbaine avec des hauteurs en R+2+c et une emprise au sol maximale de 50%.
- **Le secteur 1AUc** qui correspond aux extensions des tissus agglomérés les moins denses. Le règlement de cette zone est construit sur celui de la zone UC avec des hauteurs maximales fixées à R+1+c et une emprise au sol de 30%. Ce secteur favorisera le développement d'une urbanisation plus pavillonnaire.

### Les zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation :

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser mais n'étant pas ouvertes à l'urbanisation. Elles constituent des réserves foncières sur lesquelles les collectivités compétentes disposent d'un droit de préemption. Une zone 2AU n'ayant pas fait l'objet d'une acquisition significative au cours des 6 premières années de vie du PLUi, repasse en zone A ou N au bout de ces 6 années.

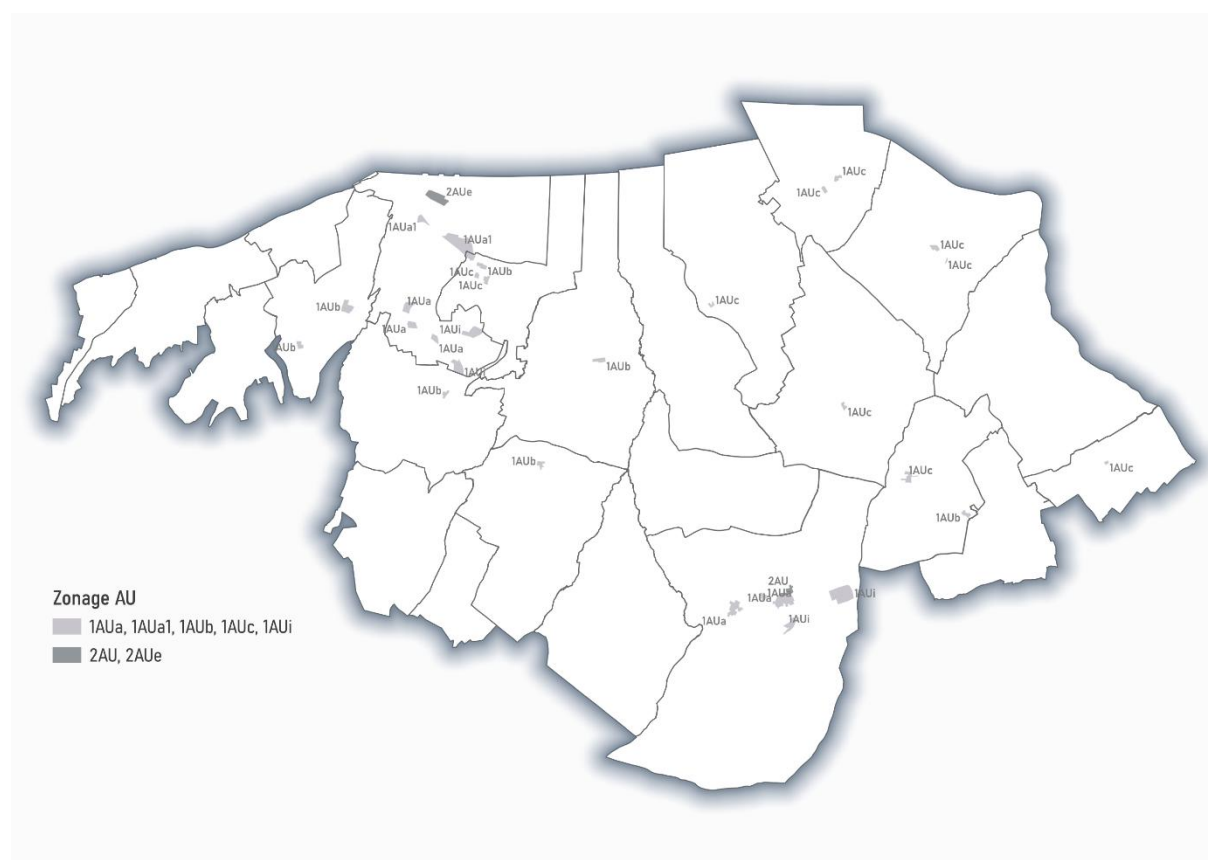
Le PLUi de la CCPHB compte des zones 2AU à vocation mixte à dominante résidentielle, destinée à être modifiées pour devenir des zones 1AU (a,b ou c) et une zone 2AUe à destination d'équipement destinées à devenir à terme une zone 1AUe. Ces zones, non ouvertes à l'urbanisation, n'admettent au sein du règlement, aucune possibilité de construction. Une modification sera nécessaire pour procéder à leur ouverture à l'urbanisation.

Le règlement de ces zones est volontairement succinct, en effet, sans procédure complémentaire justifiant de besoins, ces zones demeurent inconstructibles.

Les nouvelles constructions admises n'étant liées qu'à l'implantation d'équipements d'intérêt général, aucune règle ne régit l'implantation des bâtis.

## 2.2. Bilan des surfaces

| LIBELLE               | Surface (en ha) |
|-----------------------|-----------------|
| 1AUa                  | 26,15           |
| 1AUa1                 | 21,40           |
| 1AUb                  | 16,06           |
| 1AUc                  | 14,04           |
| 1AUi                  | 31,75           |
| 2AU                   | 3,20            |
| 2AUe                  | 8,61            |
| <b>TOTAL zones AU</b> | <b>121,23</b>   |



Carte des zones AU à l'échelle de la CCPhB

### 3. Les zones agricoles

#### 3.1. Caractéristiques générales

Zone agricole « stricte » identifiée en raison du caractère agronomique des terres et de la réalité d'une exploitation agricole de celles-ci. Le maintien de ces terres dans leur vocation actuelle est affiché à long terme.

*« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture. Elles doivent accueillir les sièges et bâtiments d'exploitation.

Le principe général de délimitation de la zone a été de réserver tout le territoire, hors zones U, AU très cadrées et zones N d'intérêt écologique ou interstitielles, à la zone A.

Dans les espaces proches du rivage et les secteurs couverts correspondant à la Trame Verte et Bleue et ou concernés par des risques, la méthodologie inverse a été mise en œuvre, puisque seuls les espaces présentant une occupation du sol agricole et ou des bâtiments agricoles et leur emprise foncière proche ont été classés en zone A. Le reste des terrains non urbanisés intégrant la zone N.

Son zonage est proche de celui de la zone A des PLU(i) en vigueur sur le territoire et les évolutions observées répondent pour une très large majorité au diagnostic agricole réalisé lors de l'élaboration du PLUi et la manifestation de porteurs de projet agricole pendant la période.

Un certain nombre de constructions, auparavant classées en zone U, on rejoint la zone A ou la zone N, lorsqu'elles ne bénéficient pas d'une viabilité conforme à la zone U, selon la définition de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme et ne répondent pas à la méthodologie de délimitation des zones U présentée dans les chapitres précédents.

Le règlement de la zone A, autorise l'implantation de l'ensemble des constructions et installations à vocation agricole ainsi que l'habitation de l'exploitant, dans les conditions réglementaires du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire dans les cas de présence nécessaire de l'agriculteur. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement de la zone A intègre également des possibilités d'extensions et d'annexes limitées pour les habitations existantes ainsi que la possibilité de changer de destination à d'anciens bâtiments agricoles sous condition qu'ils soient identifiés au plan de zonage.

Tous les autres usages du sol, à l'exception des constructions et installations d'intérêt général sont interdites.

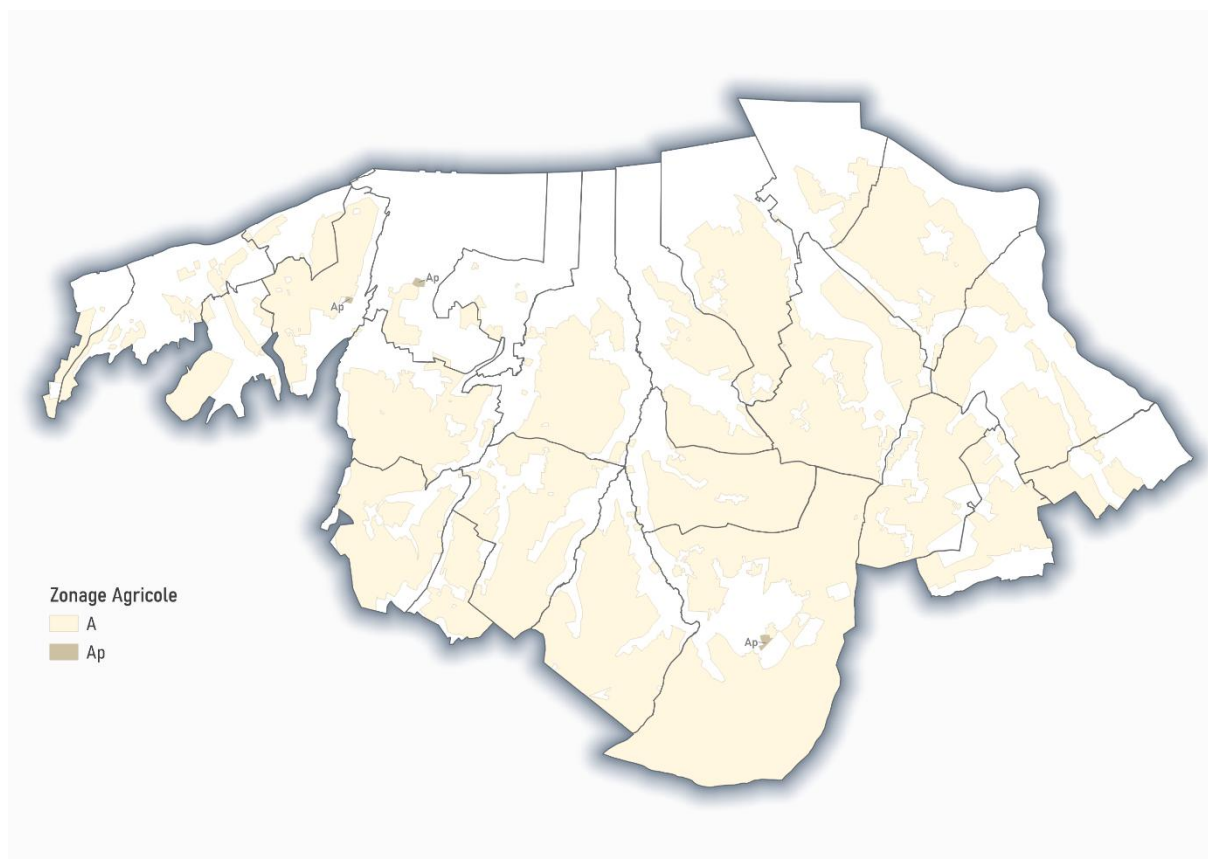
La zone A comprend un secteur Ap dont les dispositions sont adaptées pour prendre en compte une plus grande sensibilité paysagère (proximité des zones U, présence de monuments historiques, etc.). Les différences entre ces deux zones sont explicitées dans le tableau ci-dessous.

| Vocation    | Zone A                                                  | Zone Ap                                                                |
|-------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Agriculture | Les constructions à destination des activités agricoles | Les extensions des constructions à destination des activités agricoles |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p>L'édification de logement de fonction limitée à 250 m<sup>2</sup></p> <p>La diversification des activités agricoles (transformation conditionnement, vente à la ferme, ...)</p> <p>Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole</p>                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Habitat (de tiers) | <p>Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sous réserve d'identification</p> <p>Les extensions max 30% de l'ES ou 30m<sup>2</sup> d'ES en plus de l'existant</p> <p>Les annexes max 40m<sup>2</sup> et implantées à moins de 40 mètres de l'habitation</p> <p>Les abris et serres implantés à moins de 100 m d'un bâtiment dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>Une piscine de 100 m<sup>2</sup> max.</p> | <p>Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sous réserve d'identification</p> <p>Les extensions max 30% de l'ES ou 30m<sup>2</sup> d'ES en plus de l'existant</p> <p>Les abris implantés à moins de 100 m d'un bâtiment dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.</p> |

### 3.2. Bilan des surfaces

| LIBELLE              | Surface (en ha) |
|----------------------|-----------------|
| A                    | 10551,13        |
| Ap                   | 10,81           |
| <b>TOTAL zones A</b> | <b>10561,94</b> |



## 4. Les zones naturelles

### 4.1. Caractéristiques générales

Les zones N sont définies en vue de la protection des milieux, des sites et paysages.

La délimitation du **zonage N**, en adéquation avec l'occupation actuelle des sols, reprend les zones d'intérêt écologique qui composent le maillage de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, les zones N comprennent les corridors écologiques (vallées, cours d'eau, boisements) pour partie les zones humides et la majeure partie des réservoirs de biodiversité. Compte tenu du caractère agricole du territoire, l'évolution des bâtis agricole et les abris pour animaux sont admis en zone N.

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

| Vocation           | Zone N                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agriculture        | Les extensions des constructions existantes<br>Les constructions et installations nouvelles d'abris pour animaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Habitat (de tiers) | Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sous réserve d'identification<br>Les extensions max 30% de l'ES ou 30m <sup>2</sup> d'ES en plus de l'existant<br>Les annexes max 40m <sup>2</sup> et implantées à moins de 40 mètres de l'habitation<br>Les abris et serres implantés à moins de 100 m d'un bâtiment dans la limite de 20 m <sup>2</sup> .<br>Une piscine de 100 m <sup>2</sup> max. |

Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ...
- de leur caractère d'espace naturel
- et, par conséquent, de la limite de l'urbanisation.

Elle correspond aussi aux Espaces Proches du Rivage non bâtis, aux espaces à préserver pour leur qualité environnementale, aux fonds de vallon des petits ruisseaux, pour partie aux coupures d'urbanisation, aux zones humides repérées aux abords du tissu urbanisé, aux boisements.

Par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur, la zone naturelle a été faiblement questionnée, principalement par rapport aux exploitations et projets agricoles qu'il convient de positionner en zone A et par rapport aux espaces remarquables du littoral (zonés Nr) dont les évolutions sont présentées dans une partie dédiée aux dispositions de la loi Littoral (chapitre 2 point IX).

Les droits à construire liés à l'habitat des tiers en campagne est strictement identique aux dispositions présentées auparavant pour la zone A.

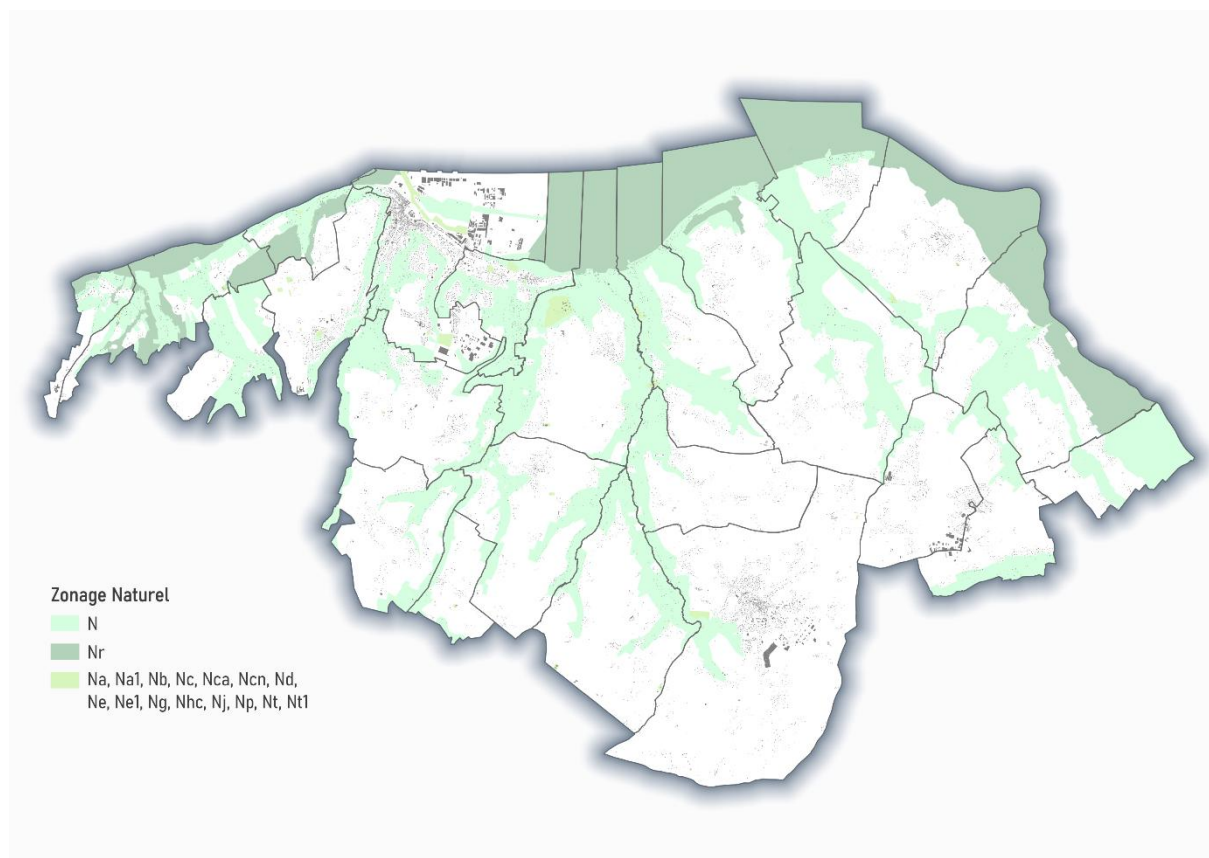
Par ailleurs, la zone N comporte plusieurs secteurs correspondant à des activités ou constructions existantes qu'il est nécessaire de protéger d'une urbanisation excessive supplémentaire. Le PLUi prend acte de l'espace naturel et ou agricole dans lequel se situent ces constructions et prévient une dégradation supplémentaire de ces espaces selon les différents moyens légaux au regard des divers types de bâtis et de territoires concernés en mobilisant l'outil STECAL (article L.151-13 du code de l'urbanisme. Ainsi les secteurs suivants sont présents au sein de la zone N et dispose de droits à construire spécifique (justification spécifique à retrouver dans les chapitres 1 et 2 du présent document) :

- un secteur Na, correspondant à des constructions à usage d'activités existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,
- un secteur Na1, permettant l'implantation ponctuelle de petites constructions d'activité,
- un secteur Nb, correspondant à une activité de coopérative agricole,
- un secteur Nc, réservé au camping,
- un secteur Ncn, réservé à une aire naturelle de camping,
- un secteur Nd dédié à un projet de requalification de la dynamiterie d'Ablon
- un secteur Ne, correspondant à des aménagements sportifs ou de loisirs sans construction.
- un secteur Ne1, correspondant à des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.
- un secteur Ng, correspondant à des constructions existantes isolées à usage hôtelier ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.
- un secteur Nhc correspondant à des développements possibles dans des secteurs ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité
- un secteur Nt, correspondant aux secteurs de développement touristique où les aires naturelles de camping et les habitations légères de loisirs sont autorisées.
- Un secteur Nt1, correspondant aux secteurs de développement touristique dédié à un projet d'agrotourisme.

A noter également qu'un secteur spécifique à une carrière à Beuzeville (Nca) est également prévu par le règlement écrit tout comme un secteur Nj dédié au développement / confortement des jardins familiaux du territoire et un secteur Np pour les espaces portuaires de Honfleur.

#### 4.1. Bilan des surfaces

| LIBELLE              | Surface (en ha) |
|----------------------|-----------------|
| N                    | 4852,89         |
| Na                   | 9,52            |
| Na1                  | 0,78            |
| Nb                   | 1,20            |
| Nc                   | 5,82            |
| Nca                  | 6,50            |
| Ncn                  | 0,95            |
| Nd                   | 28,04           |
| Ne                   | 15,10           |
| Ne1                  | 1,08            |
| Ng                   | 4,92            |
| Nhc                  | 0,56            |
| Nj                   | 1,23            |
| Np                   | 21,45           |
| Nr                   | 2261,79         |
| Nt                   | 1,44            |
| Nt1                  | 0,40            |
| <b>TOTAL zones N</b> | <b>7213,65</b>  |



Carte des zones N à l'échelle de la CCPHB

## 5. Comparaison PLUi et anciens documents d'urbanisme

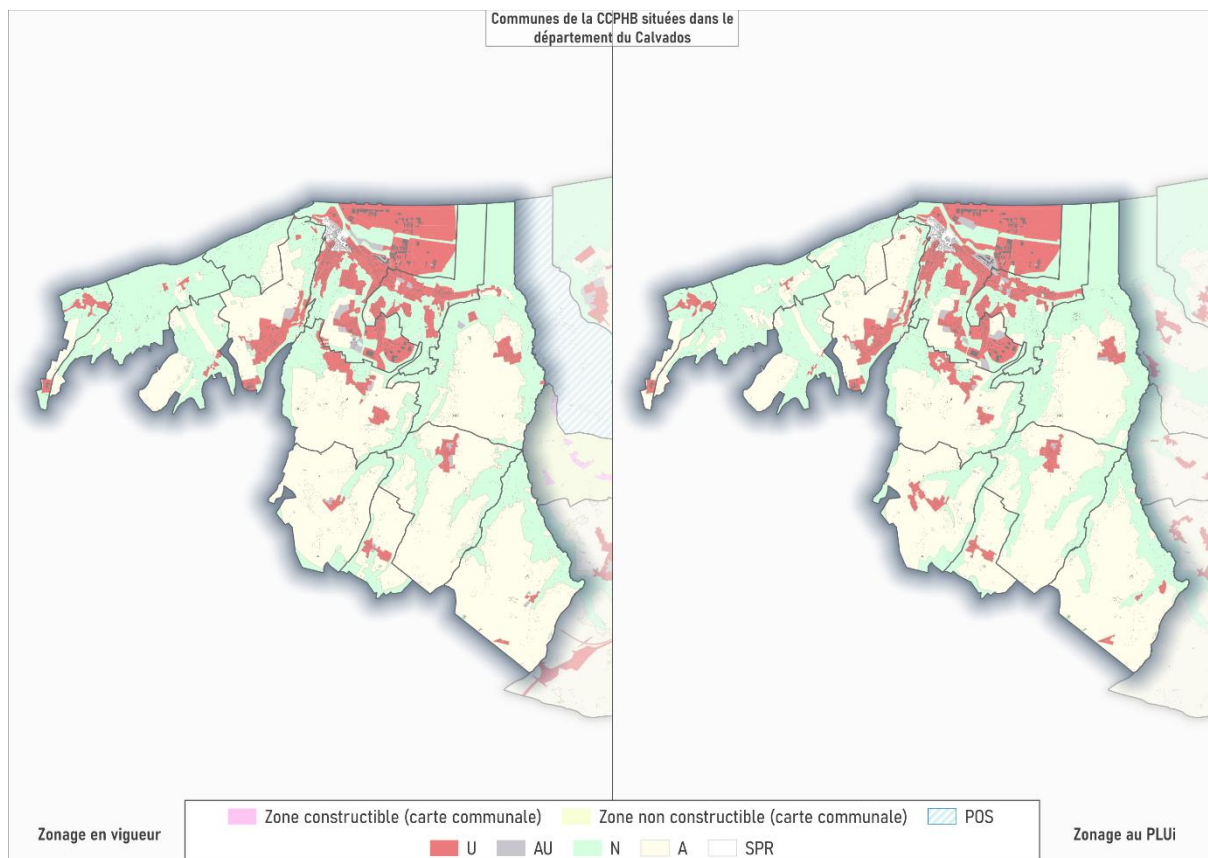
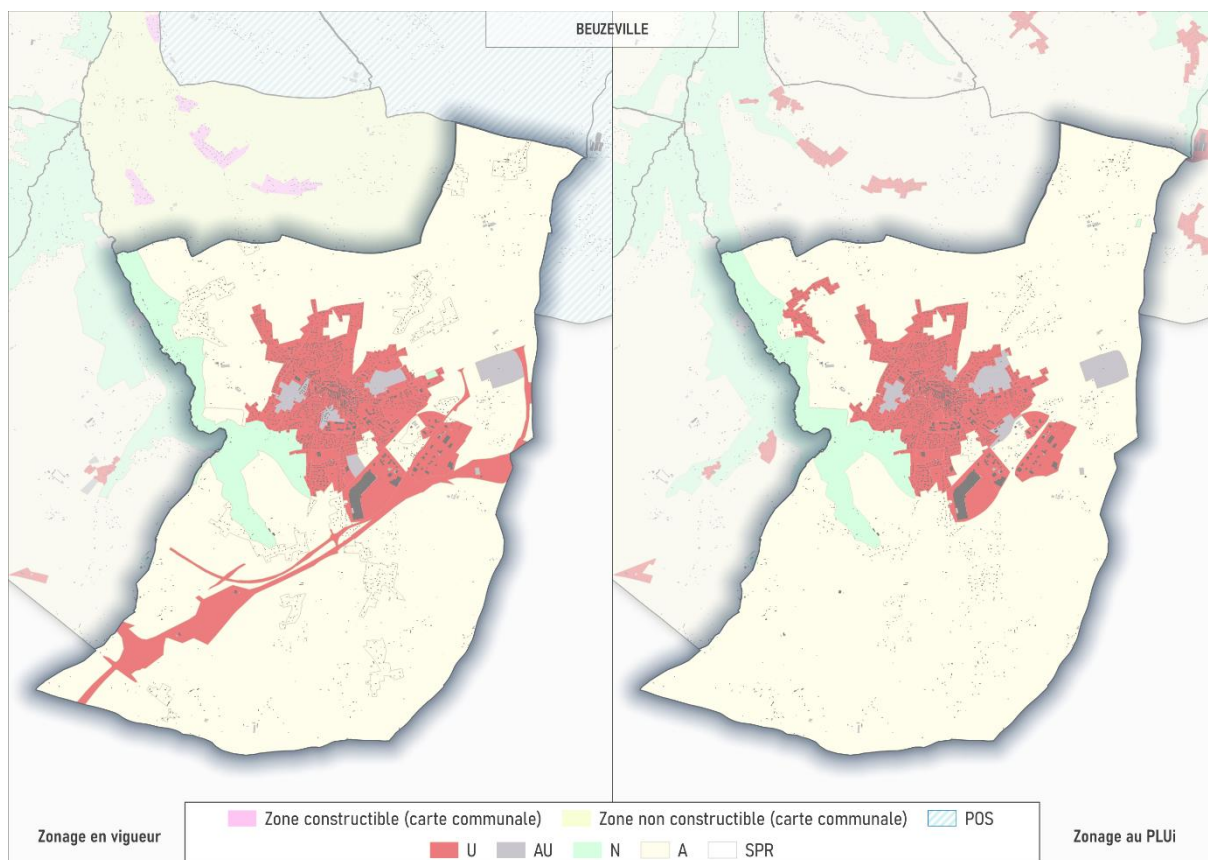
Le territoire du PLUi de la CCPHB est couvert par les documents d'urbanisme suivants :

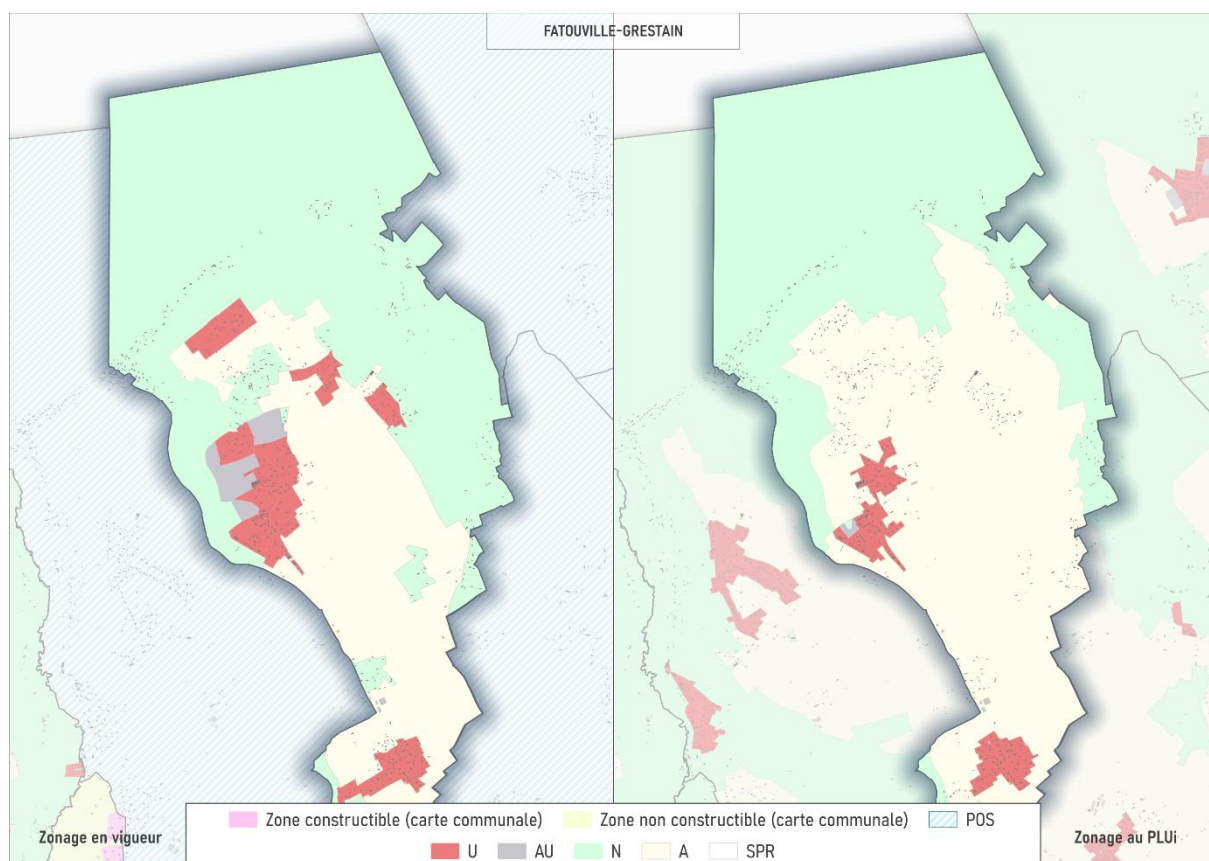
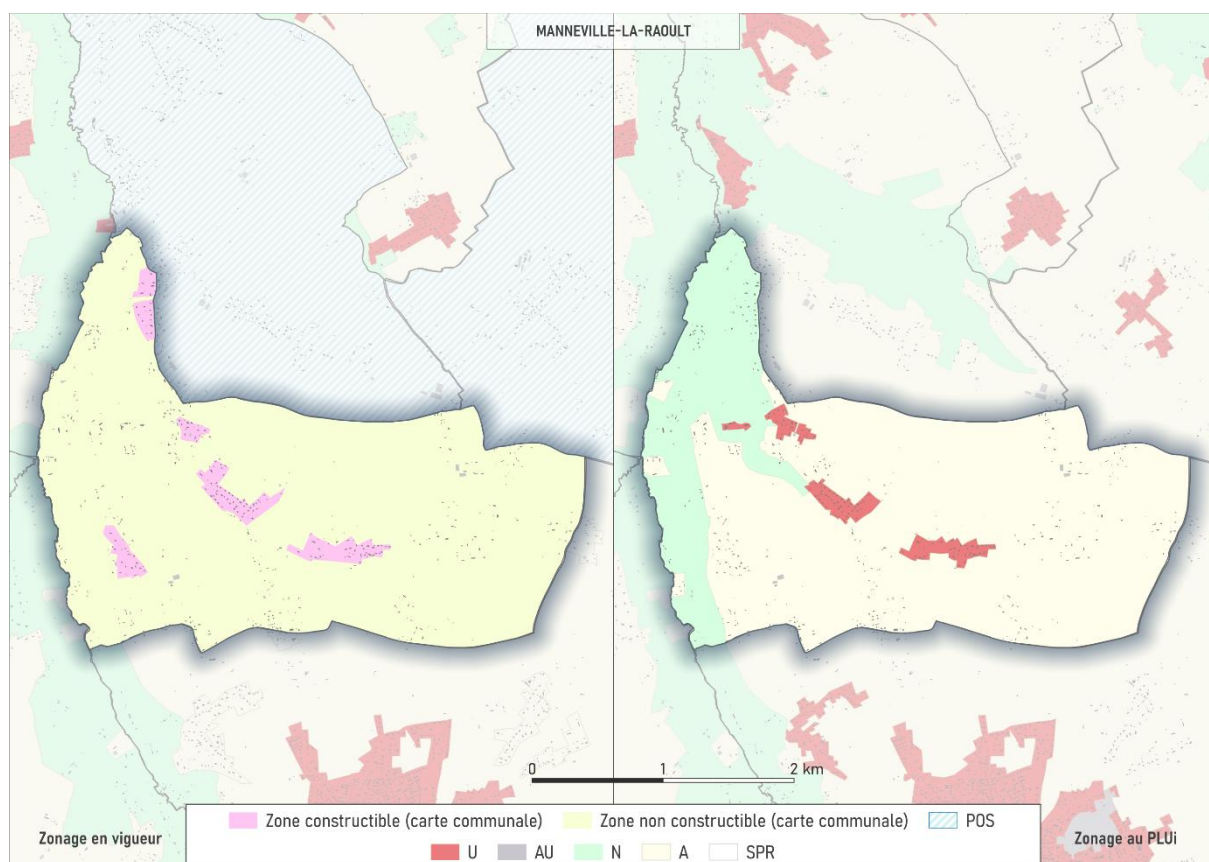
- La partie du territoire localisé dans le département du Calvados (14) dispose d'un PLUi.
- Les communes de Beuzeville et Fatouville-Grestain disposent d'un PLU.
- La commune de Manneville-la-Raoult dispose d'une carte communale.
- Les autres communes ne disposent pas de document d'urbanisme et sont régies par le Règlement National d'urbanisme (RNU).

Le tableau ci-dessous récapitule l'évolution de ces documents d'urbanisme par rapport au projet de PLUi.

| Chiffres document d'urbanisme en vigueur                   |                 | Chiffres PLUi CCPHB arrêté |                 | Evolution en % |
|------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|----------------|
| TYPE DE ZONE                                               | Surface (en ha) | TYPE DE ZONE               | Surface (en ha) |                |
| <b>BEUZEVILLE</b>                                          |                 |                            |                 |                |
| A                                                          | 1792,63         | A                          | 1884,7          | 5%             |
| 1AU                                                        | 31,48           | 1AU                        | 36,8            | 14%            |
| 2AU                                                        | 6,05            | 2AU                        | 3,2             | -89%           |
| N                                                          | 126,13          | N                          | 131,5           | 4%             |
| U                                                          | 376,89          | U                          | 277             | -36%           |
| <b>FATOUVILLE-GRESTAIN</b>                                 |                 |                            |                 |                |
| A                                                          | 323,85          | A                          | 533             | 39%            |
| 1AU                                                        | 17,45           | 1AU                        | 0,9             | -1839%         |
| N                                                          | 683,76          | N                          | 532             | -29%           |
| U                                                          | 76,35           | U                          | 35,5            | -115%          |
| <b>MANNEVILLE-LA-RAOULT</b>                                |                 |                            |                 |                |
| Zone non constructible                                     | 696,2           | A                          | 562             | 3%             |
|                                                            |                 | N                          | 155             |                |
| Zon constructible                                          | 41,62           | U                          | 22,7            | -83%           |
| <b>PLUi 14</b>                                             |                 |                            |                 |                |
| A                                                          | 3995,07         | A                          | 4105            | 3%             |
| 1AU                                                        | 51,37           | 1AU                        | 59,8            | 14%            |
| 2AU                                                        | 14,14           | 2AU                        | 8,6             | -64%           |
| N                                                          | 3451,83         | N                          | 3415            | -1%            |
| U                                                          | 1147,03         | U                          | 1067            | -8%            |
| <b>TOTAL ensemble des documents d'urbanisme en vigueur</b> |                 |                            |                 |                |
| A                                                          | 6668,51         | A                          | 7084,7          | 6%             |
| 1AU                                                        | 100,3           | 1AU                        | 97,5            | -3%            |
| 2AU                                                        | 20,19           | 2AU                        | 11,8            | -71%           |
| N                                                          | 4400,96         | N                          | 4233,5          | -4%            |
| U                                                          | 1641,89         | U                          | 1402,2          | -17%           |

Les cartes suivantes permettent d'identifier les principales évolutions induites par le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs hors commune concernées par le RNU et mentionnées dans la partie précédente.





### III. Les règles associées aux prescriptions graphiques

#### Article R151-2 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

[...]

**6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.**

[...] »

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLUi comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

#### Prescriptions

- Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- ★ Bâtiment susceptible de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
- Mare protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- ▲ Cavité souterraine
- Haies à protéger au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (Espace Boisé Classé)
- Haies et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Espaces Proches du Rivage au titre de la loi Littoral
- Bande des 100 mètres (Loi littoral)
- Linéaire commercial strict
- Linéaire commercial étendu
- Patrimoine linéaire à protéger au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme
- Cours d'eau inventorié
- ..... Axe de ruissellement (talweg)
- Espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
- Jardin ou espace paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- /// Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme
- Implantation obligatoire des constructions au titre de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme
- Atlas des Zones Inondables
- Aléa mouvements de terrain - zone bleue
- Aléa mouvements de terrain - zone rouge
- Zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Zone humide potentielle (prélocalisation DREAL)

*Extrait de la légende du plan de zonage pour les prescriptions*

## 1. Eléments de protection du patrimoine naturel et bâti

### 1.1. Le petit patrimoine, le patrimoine linéaire et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

L'identification du petit patrimoine du patrimoine linéaire et du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a été fait sur la base d'une mise à jour des éléments déjà répertoriés au sein des PLU(i) (lorsqu'ils existaient). Puis, des ajouts ont été faits suivant la volonté de chaque commune sur des critères identiques de sélection ainsi que par rapport à l'inventaire du patrimoine réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Le règlement définit les modalités de préservation du patrimoine. Les travaux d'aménagement concernant ces éléments de patrimoine sont soumis à autorisation préalable et les travaux engagés doivent viser une valorisation de l'existant ou être rendus nécessaires au regard de la sécurité et salubrité. A noter également qu'une OAP thématique dédiée au patrimoine vient apporter des précisions sur leur réhabilitation/rénovation potentielle.

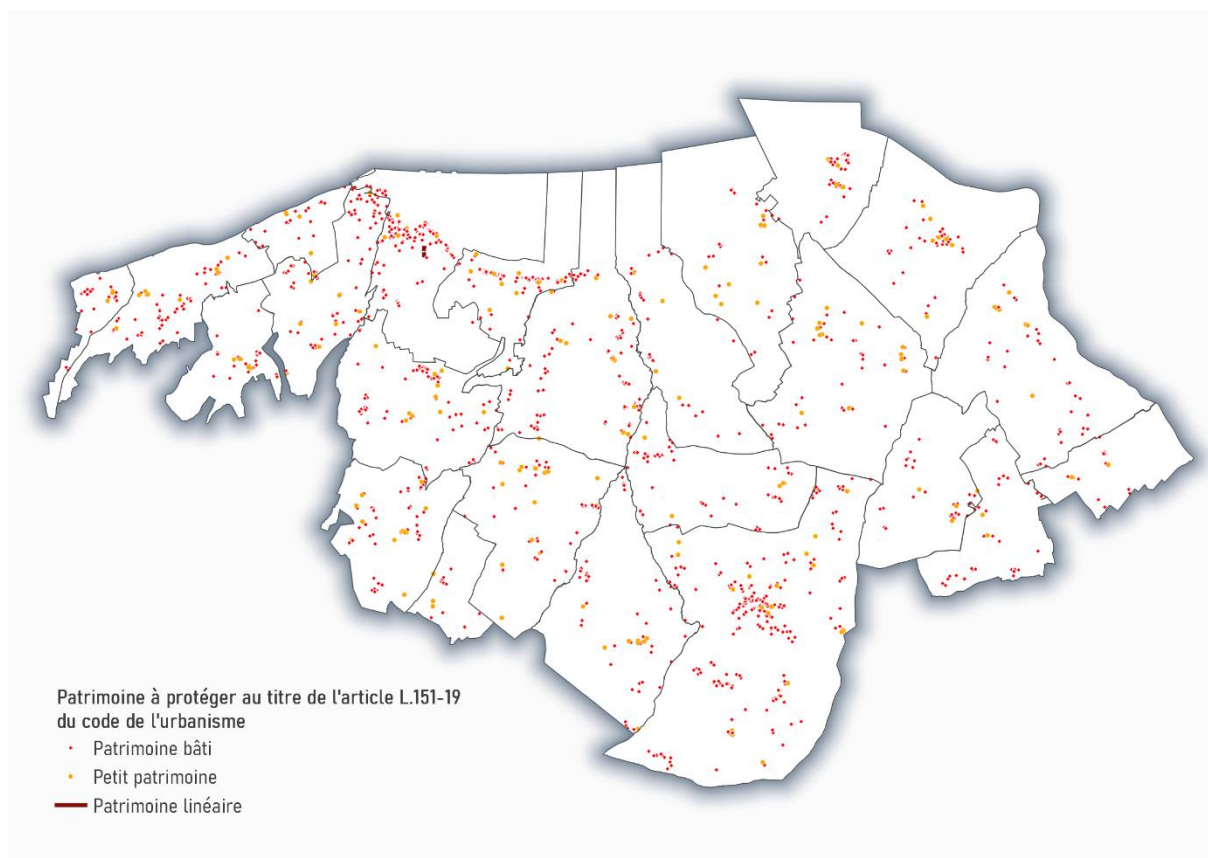
Le patrimoine bâti, linéaire et vernaculaire (petit patrimoine) peut comprendre :

- Des ensembles ou des propriétés (bâtis et parc attenant) ;
- Des éléments isolés (maison de maître, maison de ville...) ;
- Des chapelles, églises ;
- Des murs en pierres ;
- Des croix, calvaires ;
- Des fours à pain, lavoirs, puits...

**Ainsi, 1480 entités d'intérêt patrimonial** sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier les éléments bâtis doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme. Ils sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux ou la mise aux normes pour les personnes handicapées, âgées. En tout état de cause, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Les éventuelles extensions de ces éléments bâtis doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions remarquables devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, le permis de démolir pourra être refusé en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.



*Carte du patrimoine à protéger à l'échelle de la CCPHB*

### 1.2. Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

11 arbres remarquables ont été identifiés au zonage et protégés par une règle spécifique. Ils ont été identifiés par les élus et dans le cadre de l'inventaire du patrimoine réalisé sur le territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Ainsi, sur le zonage, les arbres identifiés sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

### 1.3. Les haies et alignements d'arbres protégés

Les élus de la CCPHB ont souhaité protéger l'intégralité du linéaire bocager existant sur le territoire. Les éléments identifiés au titre de la « Loi Paysage » et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Les travaux exécutés sur ces éléments ayant pour effet de les modifier en dehors des limites fixées par le règlement écrit ou de les supprimer sont soumis à une déclaration préalable.

L'outil de protection EBC (article L113-1 du code de l'urbanisme) a également été mobilisé pour protéger strictement les haies présentant un enjeu hydraulique et se situant parallèlement à la pente.

**Ainsi sur la totalité du territoire intercommunal : 1 486 km linéaire de haies et alignements d'arbre sont protégés, 138 km au titre des EBC et 1 348 km au titre de la loi paysage.**

**Extrait du règlement écrit, dispositions générales, les haies et alignement d'arbres protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.**

*Conformément à l'article L.414-4 du Code de l'environnement, l'arrachage de haies, identifiées ou non au plan de zonage du PLUi, prévu en tout ou partie à l'intérieur d'un site Natura 2000, relève du régime d'autorisation administrative propre à Natura 2000 et est soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000.*

*Les haies, alignements d'arbres et talus identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés.*

*Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression d'une haie, alignements d'arbres et talus, identifiés au plan de zonage doit faire l'objet du principe "d'éviter, réduire, compenser". Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie, alignements d'arbres et du talus quand ils existent.*

*Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie alignements d'arbres et talus, repérés au plan de zonage doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme**. Les travaux d'entretien courant de la haie, alignements d'arbres et talus qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.*

*Si le projet est soumis à déclaration préalable, elle peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage et ou à la fonctionnalité de la, ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès ...).*

#### **Mesures compensatoires**

*En cas d'autorisation d'arrachage d'une haie, des mesures compensatoires seront imposées.*

#### Replantation d'une haie :

- *Dans des proportions identiques à celle arrachée : linéaire supérieur ou à minima équivalent ;*
- *Avec un intérêt environnemental équivalent à celle arrachée (espèces d'essence locale).*

*Les aménagements réalisés à proximité d'une haie ou d'un talus doivent être conçus de manière à assurer leur préservation.*

### **1.4. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme**

Des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L113-1 et suivants).

L'ensemble des espaces boisés, y compris les EBC identifiés dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques. Le principal critère étant de protéger en priorité les boisements le long des cours d'eau et dans les réservoirs de biodiversité réglementaire.

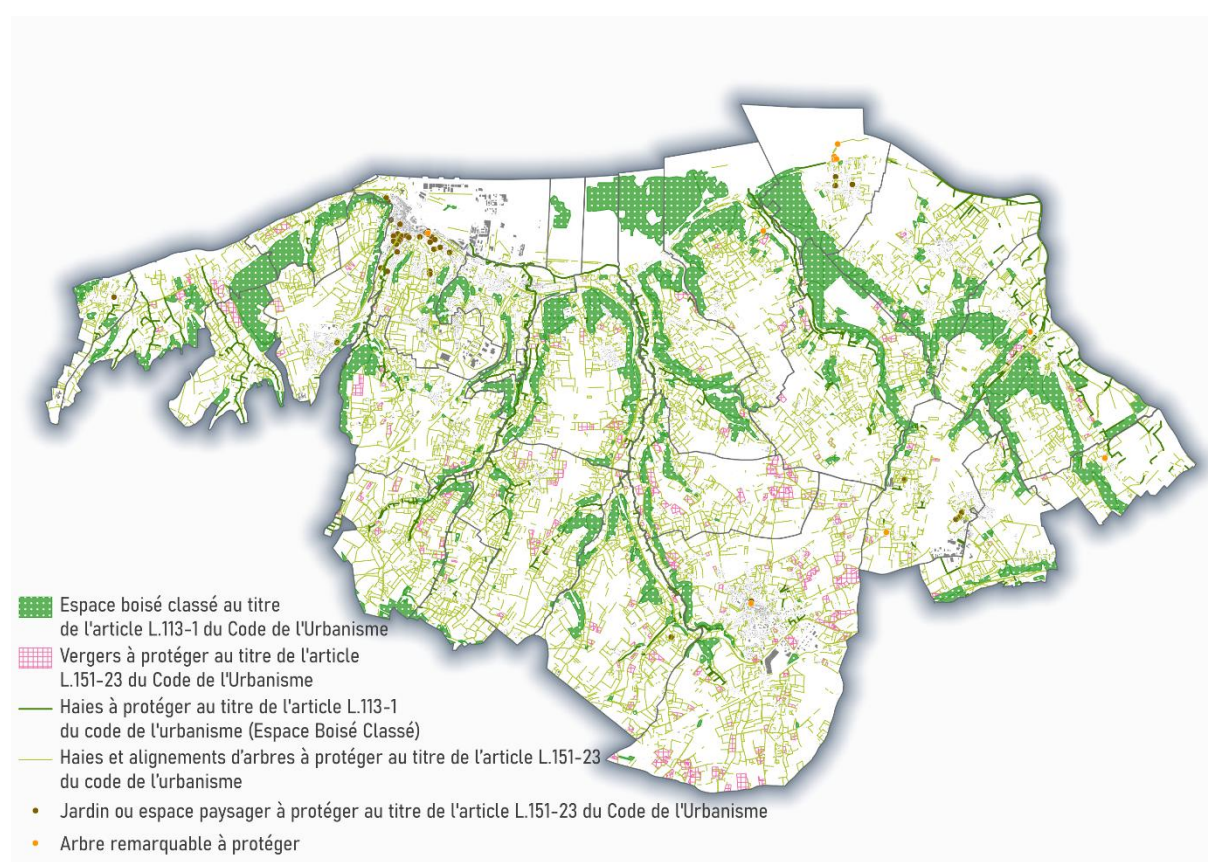
Sur le territoire intercommunal, on retrouve 2406 hectares ha d’Espaces Boisés Classés au titre de l’article L. 113-1.

### 1.5. Jardin ou espace paysager et vergers à protéger L.151-23 du code de l’urbanisme

Les espaces repérés à ce titre sont des espaces de nature en ville. Ils sont localisés au cœur de la zone urbaine et ont comme objet la protection des jardins afin de préserver le caractère aéré des bourgs propre à l’identité du territoire, ainsi que les jardins rattachés à des éléments de patrimoine bâti identifié et participant à leur mise en valeur. Ces espaces admettent toutefois les aménagements d’agrément et les constructions dans les limites fixées par le règlement écrit.

**11,6 hectares de jardins et espaces paysagers sont ainsi identifiés.**

**414 hectares de vergers sont ainsi identifiés au plan de zonage.**



*Espaces boisés classés, Haies, Alignements d’arbres, jardins et espaces paysagers et arbres remarquables à protéger à l’échelle de la CCPHB*

### 1.6. Les mares protégées au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme

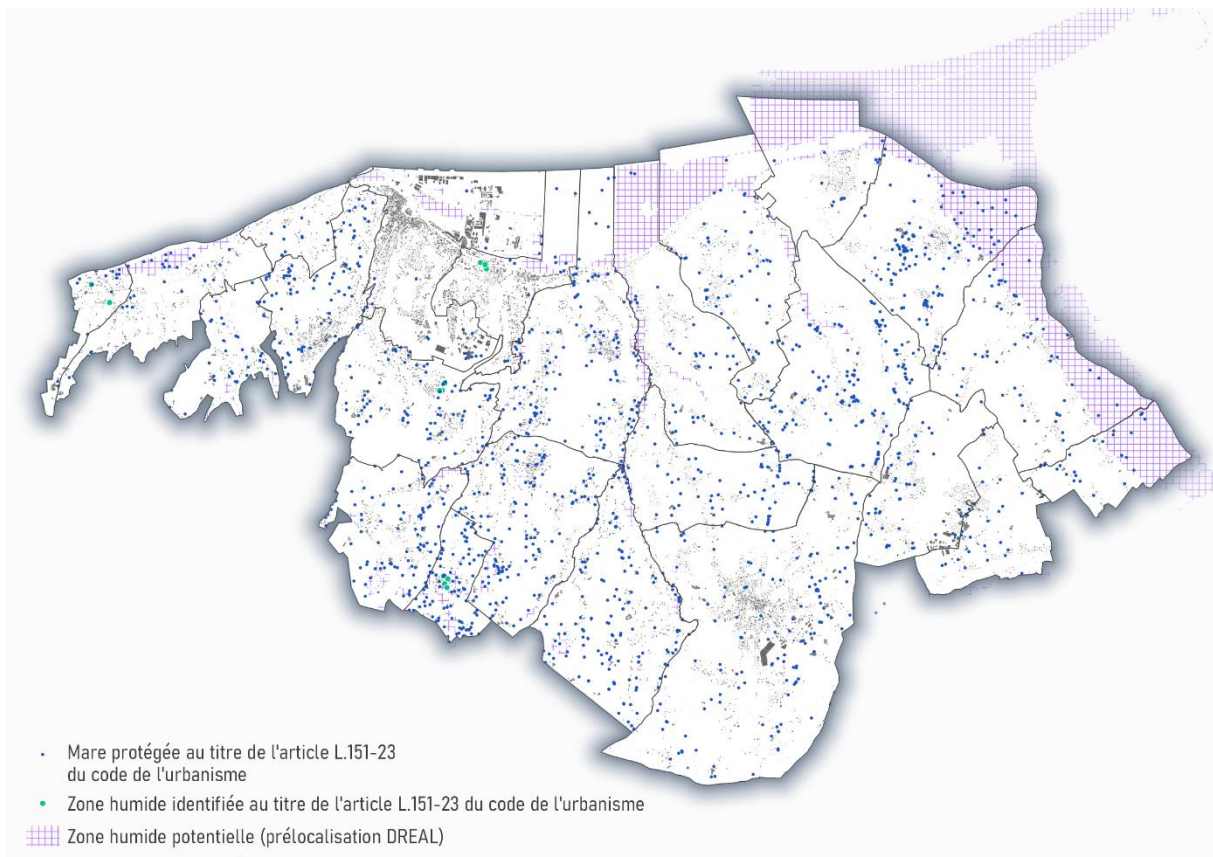
Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu’éléments naturels à préserver seront conservées ou compensées par des mares ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s’avérait indispensable. Les projets de suppression d’une mare identifiées au plan de zonage sont soumis à déclaration préalable.

Il s'agit d'éléments emblématiques du paysage du Pays d'Auge et plus globalement de la Normandie, leur recensement s'est basé sur un inventaire existant, complété par une analyse des photos aériennes.

**Ainsi 1 829 mares identifiées au règlement graphique sont protégées.**

### 1.7. Les zones humides identifiées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme

Les zones humides figurant aux documents graphiques du PLUi sont les zones humides figurant soit dans la pré-localisation réalisée par la DREAL Normandie soit lié à des inventaires réalisés sur les secteurs de projet du PLUi 14. **Au total 6 900 ha de zones humides potentielles sont identifiés sur le plan de zonage.**



*Mare protégée et zone humide identifiée à l'échelle de la CCPhB*

### 1.8. Les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral

Les espaces proches sont un des items fondamentaux de la loi littoral. Cet élément est identifié dans le cadre des prescriptions graphiques au sein du PLUi de la CCPHB. Ainsi, cet élément se superpose au zonage et ajoute des règles aux différentes zones concernées. Ces règles sont de deux natures :

- Règles en lien avec les possibilités de construction limitant l'emprise au sol. En zones A et N localisées au sein des espaces proches du rivage, les possibilités d'évolutions des bâtis existants sont limitées. Ainsi, le règlement au sein de l'article 1.1 spécifie ces points.
- Règles en lien avec une limitation de l'importance des constructions. Ces règles sont appliquées de manières différenciées en zone urbaines et zones à urbaniser.

## 2. Les éléments de programmation urbaine

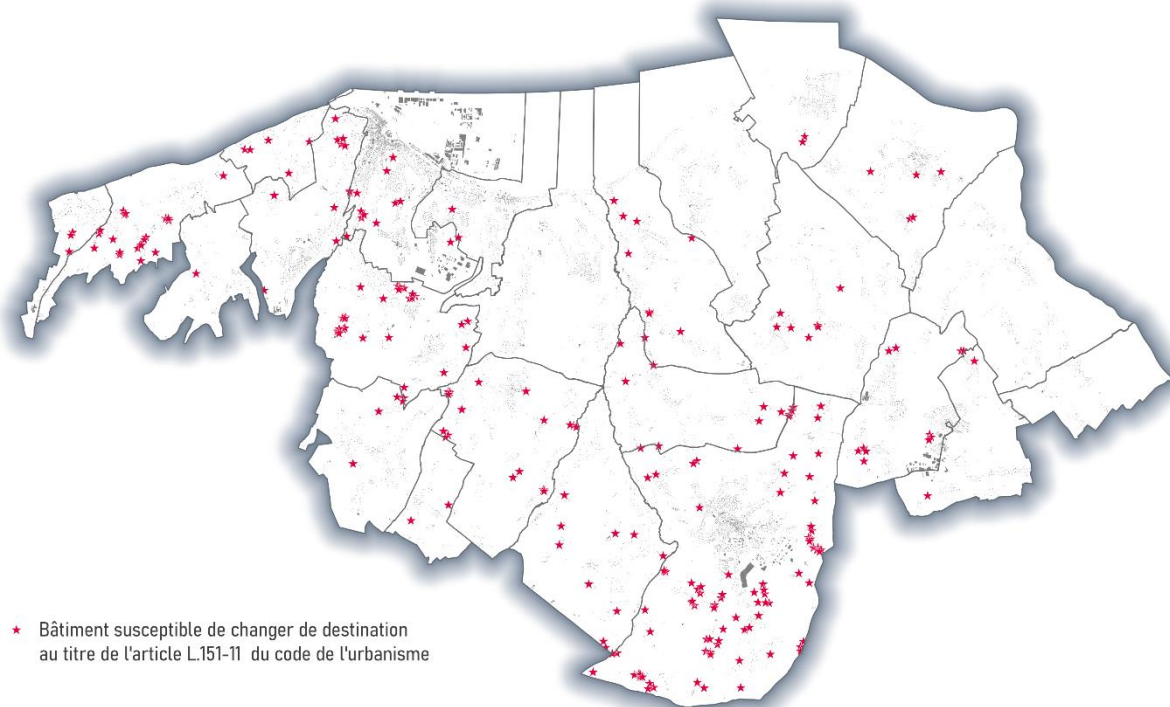
### 2.1. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11

Dans ce cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole, au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments ont été identifiés après application des critères définis par la CDPENAF et le SCoT Nord Pays d'Auge et ne concernent en aucun cas les locaux accessoires à l'habitation (ceux-ci pouvant être transformés en habitation sans nécessiter de changement de destination).

Ces critères sont les suivants :

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré typique de la Normandie°;
- La construction n'est pas exclusivement constituée de matériaux de fortune ou de récupération ;
- Arrêt de l'activité agricole et absence de bâtiment servant à la production agricole à proximité ;
- Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux (voie d'accès, électricité, eau potable, ...) ;
- Le bâtiment n'est pas situé dans un secteur concerné par des risques naturels, ni un périmètre de protection spécifique, ni dans une zone humide.

**Il y a en tout 247 bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLUi comme pouvant changer de destination.**



*Bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination à l'échelle de la CCPhB*

## 2.2. Les linéaires commerciaux et périmètres commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Les linéaires commerciaux sont des outils de protection du commerce. Ils s'inscrivent en complément de la stratégie globale de préservation des commerces et de renforcement des centralités. Ainsi, les communes ont pu mobiliser cet outil dans le but d'interdire le changement de destination sur certaines vitrines jugées stratégiques pour le maintien de la dynamique commerciale. Ils ont été classés en deux catégories :

- Les linéaires stricts préservant strictement les commerces de proximité dit « de bouche » restaurant et autres commerces de proximité artisanaux ne relevant pas de la prestation de services.
- Les linéaires étendus préservant l'ensemble des commerces de proximité y compris de prestation de services.

### Les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent le long de ces linéaires :

*Le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est réglementé le long des voies repérées au document graphique comme « **linéaires commerciaux** ». L'application de cette disposition se fait selon deux principes :*

- *sur les **linéaires commerciaux étendus**, seul le changement de destination des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration vers la destination habitat est interdit.*
- *sur les **linéaires commerciaux stricts**, en plus des dispositions applicables aux linéaires commerciaux étendus, tout changement de destination de locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration est interdit vers la destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Toute construction répondant à ces deux destinations devra conserver une de ces deux destinations.*

*Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.).*

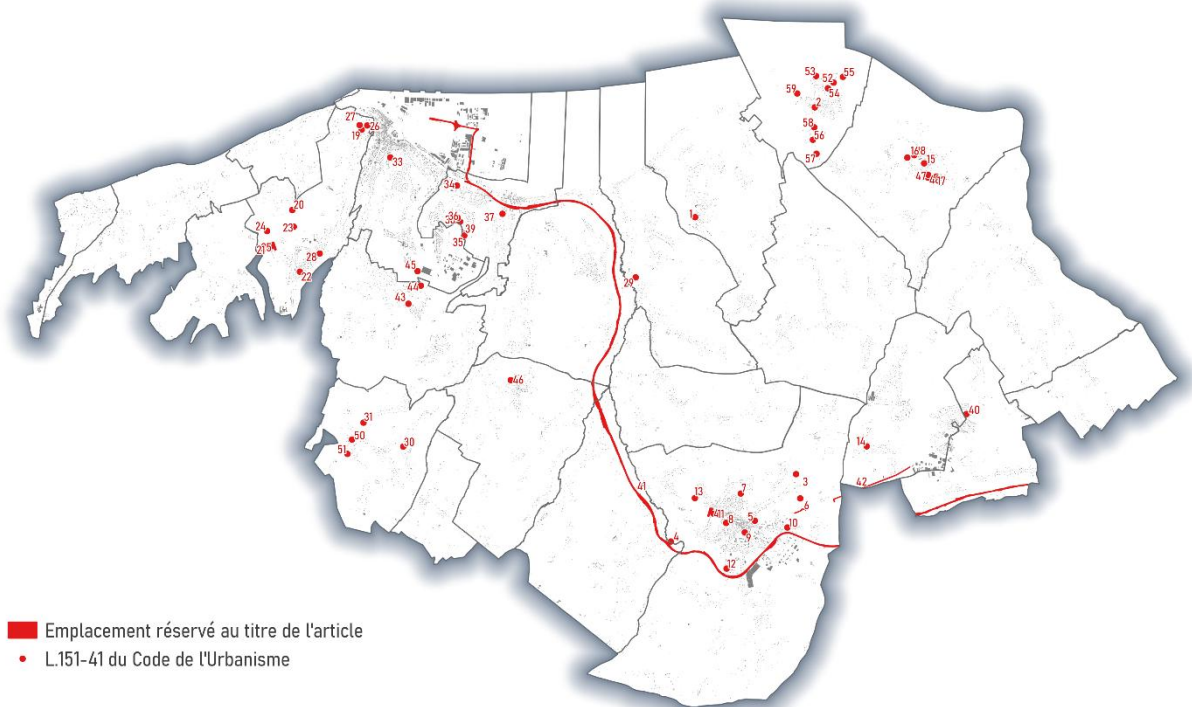
### 2.3. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 151-41 du code de l'Urbanisme, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts peuvent être indiqués au PLUi. Il s'agit d'une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage et rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

Certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition depuis l'approbation du document d'urbanisme précédent, de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé ou de l'abandon de projets. Pour le reste, la majorité des emplacements réservés est définie pour :

- la création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- la création de cheminements doux ;
- la réalisation d'équipements collectifs ...

Chaque emplacement réservé fait l'objet d'une numérotation sur les plans de zonage. Le tableau figurant sur plan associé exprime la destination de l'emplacement réservé et la collectivité bénéficiaire de la réserve.



*Emplacements réservés délimités à l'échelle de la CCPhB*

### 2.1. Périmètres soumis à orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme

L'ensemble des secteurs de projet encadrés par une OAP ont été matérialisés sur le plan de zonage. Au sein de ces secteurs, les constructions, installations et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

### 2.2. Secteurs soumis à des risques

Il existe plusieurs types de risques naturels sur le territoire de la CCPhB notamment inondation et mouvement de terrain au travers du PPRmt présent sur la commune de Cricquebœuf en annexe du présent PLUi. Les autres risques sont référencés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement (livret du présent rapport de présentation) avec un chapitre dédié aux risques. Dans les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Cette partie est détaillée dans l'analyse du PADD (chapitre 2 du présent document).

## **Chapitre 5 : justification de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD**

Article R151-2 du code de l'urbanisme :

*« Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

*[...]*

*3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*

*[...]*

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L. 151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre justifie de la complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation. Nous revenons donc ici sur chacun des secteurs faisant l'objet d'OAP, pour expliquer les complémentarités entre les deux documents.

La complémentarité entre les orientations du PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation est également analysée dans le cadre du chapitre 3 démontrant la mise en application du PADD.

Ceci répond à la disposition suivante de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme :

*« La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables »*

## I. Les principes généraux d'aménagement des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation contiennent un volet commun garantissant la qualité des aménagements d'une part et l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs définis au PADD d'autre part :

- Découpage parcellaire devant permettre l'optimisation du terrain, la densification des opérations tout en garantissant l'intimité des espaces privés ;
- Recherche de valorisation des apports solaires par un aménagement adapté (orientation des voies, des façades, règles de prospect, limitation de hauteurs...) ;
- Qualification des aménagements en franges urbaines ou en entrées de ville : accompagnement végétaux, doublage par liaisons douces / aménagements publics...
- Recours prioritaires aux techniques de gestion alternative des eaux pluviales ;
- Intégration des cônes de vue : maintien de perspectives paysagères sur des éléments de paysage monumentaux dans l'opération d'aménagement ;
- Mise en valeur des éléments de petit patrimoine identifiés au sein des secteurs de projet ;
- Adaptation des aménagements de voirie aux usages programmés, notamment concernant la place à allouer aux modes de déplacements doux ;
- Développement du stationnement mutualisé (à l'échelle d'une opération à vocation unique (stationnement en entrée d'opération d'habitat par exemple) ou au sein d'opérations mixtes (besoins de stationnement à horaires différenciés).

*L'ensemble de ces éléments ainsi que leurs relations avec le PADD sont développés de manière transversale dans le chapitre ci-dessus.*

## II. La localisation des sites de projets

De manière générale, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont réalisées sur :

- Les zones 1AU ;
- Une zone 2AU où les élus ont souhaité réfléchir à l'aménagement global d'un futur quartier de Beuzeville ;
- Les secteurs de dents creuses présentant des enjeux en matière de maîtrise de la consommation foncière ;

## III. Les éléments de programmation des OAP

Les orientations d'Aménagement et de Programmation tiennent compte de la programmation définie par le PADD en matière :

- d'habitat ;
- de développement économique ;
- de renforcement des centralités de quartiers (équipements / services / loisirs)
- de paysage et de prise en compte de l'environnement

Le bilan global des OAP tenant compte de la faisabilité de l'aménagement, des objectifs de densité et de la superficie des sites retenus veille à **permettre le respect des objectifs du PADD en matière de consommation d'espace maximale, de densité et en matière de production de logements répartie équitablement entre l'enveloppe urbaine et les secteurs en extension urbaine.**

#### Bilan de la programmation des OAP :

|                               | Potentiel stratégique soumis à OAP sectorielle (non consommateur d'espace) |                                | Zone AU en enveloppe urbaine (consommateur d'espace) |                                | Zone AU en extension (consommateur d'espace) |                                | Nombre total de logements produits au sein des OAP |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|
|                               | Surface OAP (en ha)                                                        | Nombre de logements à produire | Surface zone(s) (en ha)                              | Nombre de logements à produire | Surface zone(s) (en ha)                      | Nombre de logements à produire |                                                    |
| Ablon                         | 0,6                                                                        | 13                             | 0                                                    | 0                              | 2,3                                          | 48                             | 61                                                 |
| Barneville-la-Bertran         | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                  |
| Berville-sur-Mer              | 0,5                                                                        | 7                              | 1,5                                                  | 20                             | 1,2                                          | 16                             | 42                                                 |
| Beuzeville                    | 0                                                                          | 0                              | 19,5                                                 | 431                            | 0                                            | 0                              | 431                                                |
| Boulleville                   | 0,4                                                                        | 8                              | 4,9                                                  | 77                             | 0                                            | 0                              | 85                                                 |
| Conteville                    | 0,7                                                                        | 9                              | 2,1                                                  | 27                             | 0,3                                          | 4                              | 40                                                 |
| Cricquebœuf                   | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                  |
| Équemauville                  | 0,6                                                                        | 13                             | 0                                                    | 0                              | 6,8                                          | 143                            | 155                                                |
| Fatouville-Grestain           | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 0,9                                          | 12                             | 12                                                 |
| Fiquefleur-Équainville        | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                  |
| Foulbec                       | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                  |
| Fourneville                   | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                  |
| Genneville                    | 0                                                                          | 0                              | 2,6                                                  | 34                             | 0                                            | 0                              | 34                                                 |
| Gonneville-sur-Honfleur       | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 1,4                                          | 29                             | 29                                                 |
| Honfleur (dont Vasouy)        | 24                                                                         | 700                            | 0                                                    | 0                              | 8,6                                          | 127                            | 827                                                |
| La Rivière-Saint-Sauveur      | 0                                                                          | 0                              | 4,2                                                  | 88                             | 0                                            | 0                              | 88                                                 |
| Le Theil-en-Auge              | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                  |
| Manneville-la-Raoult          | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                  |
| Pennedepie                    | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                  |
| Quetteville                   | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 0                                                  |
| Saint-Maclou                  | 1,2                                                                        | 29                             | 0                                                    | 0                              | 0                                            | 0                              | 29                                                 |
| Saint-Pierre-du-Val           | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 1,2                                          | 16                             | 16                                                 |
| Saint-Sulpice-de-Grimbouville | 0                                                                          | 0                              | 0                                                    | 0                              | 0,6                                          | 8                              | 8                                                  |
| <b>Total CCPHB</b>            | <b>28</b>                                                                  | <b>778</b>                     | <b>34,8</b>                                          | <b>677</b>                     | <b>23,3</b>                                  | <b>402</b>                     | <b>1857</b>                                        |

Les OAP concernent un nombre important de secteurs aux échelles, problématiques et enjeux variables. Elles permettent d'encadrer, dans le respect des orientations du PADD du PLUi, le développement des différents secteurs identifiés. En complément du règlement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

Chaque OAP par secteur est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLUi qui contient les dispositions liées aux OAP.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un contexte écrit qui décrit brièvement l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les enjeux d'aménagement ;
- Les principes d'aménagement spécifiques à chaque site (principe d'occupation de l'espace, principes d'accès et de desserte, principes paysagers et environnementaux) ;
- Un schéma représentant les principes d'aménagement à respecter, ainsi qu'un volet programmation.

L'appréciation de ces principes est à effectuer dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP. Les orientations définies dans chacune des OAP permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement. Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés qui s'intègre dans son environnement et qui prend en compte les enjeux de qualité urbaine.

### **Les principes définissent des orientations en matière :**

- D'affectation et de vocation principales :

Les OAP définissent les vocations principales des secteurs (résidentielle, économique, commerciale, espace vert etc.), les centralités et pôles d'équipements à conforter ou à développer dans leur périmètre. Elles peuvent afficher également les secteurs où un objectif de densité de constructions renforcé est souhaité. Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire.

- De qualité urbaine et environnementale :

Les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégés identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lequel s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter.

Ils facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie des espaces urbains.

- D'accessibilité et de desserte :

Les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné.

Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager. Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'agglomération.

- De programmation :

Les OAP précisent la destination du site (habitat, économique, mixte). Elles définissent, pour les opérations d'habitat, la programmation attendue sur le secteur (quantité, typologie des logements, etc.). Ce volet programmation est adapté aux particularités du secteur.

Les OAP retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.

### Des Orientations d'aménagement et de programmation thématiques pour mieux prendre en compte les enjeux sensibles du territoire

Au-delà des considérations sectorielles formulées, par site de projet, des OAP thématiques ont également été proposées. Ces dernières s'appliquent à l'échelle de l'ensemble du territoire et ont pour objet les thématiques du grand paysage et du cadre de vie.

Ces OAP thématiques sont un référentiel permettant d'apprécier les enjeux relatifs aux aménagements quels qu'ils soient. Elles permettent d'identifier les points de veille, d'attention, pour un aménagement qualitatif du territoire. L'apport de ces OAP thématiques réside dans la transversalité de l'analyse quelles proposent.

## II - Restaurer et transformer le bâti traditionnel rural

### 2- Réhabiliter, transformer, étendre le bâti traditionnel rural

Les châssis seront de petites dimensions (80x100 cm maximum par exemple) et présenteront des proportions plus hautes que larges. Ils seront positionnés plutôt en partie basse de la toiture. Leur implantation respectera l'organisation de la façade, en alignement sur les travées ou ouvertures existantes. Si plusieurs châssis de toit sont créés sur un même pan, ils seront tous de mêmes dimensions et également alignés horizontalement afin de composer un ensemble régulier et homogène. La superposition verticale des châssis de toit, qui provoque un effet de mitage de la toiture particulièrement impactant sur la qualité architecturale d'ensemble, est interdite.

Les châssis et les éventuels coffrets de volet roulant ne dépasseront pas du nu de la couverture afin de s'intégrer dans le plan de la toiture et être le moins perceptibles possible. Les menuiseries seront peintes dans une teinte en cohérence avec celle de la couverture.

La création de terrasses de toit est interdite sur le bâti rural, afin de ne pas dénaturer la qualité de l'architecture. Celui-ci est de plus accompagné de suffisamment d'espaces de jardin.

#### 2.1.2 Créer une nouvelle cheminée et intégrer les éléments techniques

Afin de créer une nouvelle cheminée ou de dissimuler un ou des conduits d'évacuation, la réalisation d'une nouvelle souche de cheminée en toiture s'avérera nécessaire. Elle reprendra alors les caractéristiques des cheminées anciennes pour permettre une intégration cohérente du nouvel ouvrage dans le paysage bâti traditionnel.

Les dispositifs techniques contemporains en toiture peuvent altérer la qualité des perceptions d'une construction, d'un linéaire de façades, d'un groupe bâti... qui présentent pourtant des qualités patrimoniales. Il est donc important de chercher à les intégrer le mieux possible à l'architecture ancienne.

#### Orientations :

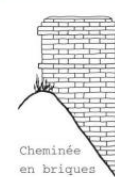
Pour les nouvelles souches de cheminée, il est notamment important de respecter les caractéristiques suivantes :

- La hauteur et le gabarit de la cheminée : tout en respectant les normes techniques de hauteur, il est important que la nouvelle cheminée se rapproche en termes de hauteur et de largeur des cheminées anciennes, qui présentent dans l'architecture rurale un profilé assez massif. Un nouveau conduit trop fin paraîtra filuet et incongru sur la toiture, en comparaison des souches de cheminée anciennes.
- Le matériau : les cheminées anciennes sont réalisées en brique apparente, on reprendra donc ce matériau pour la nouvelle. En veillant à respecter la finesse et la couleur des briques anciennes.
- La couverture de la cheminée : si besoin, on reprendra les types de protection des cheminées anciennes, à savoir chapeau plat ou mitron en terre cuite.



La petite taille des châssis de toit et leur implantation dans l'axe des travées de façade les rend discrets dans la composition d'ensemble

Les proportions modestes de ces lucarnes et leur implantation dans une forme « pendante » facilitent leur intégration



Modèle de souche de cheminée en brique (CAUE 14)

Bien que bien positionnés en bas du rampant, dans le nu du toit, de taille modeste, alignés horizontalement et en lien avec les travées de la façade, ces châssis de toit sont trop nombreux et trop rapprochés, créant une présence trop forte en toiture.

Extrait de l'OAP thématique patrimoine

## ENJEUX POUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

### Orientation N°1 – Protéger les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité correspondent à des espaces protégés et espaces naturels riches, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle biologique (alimentation, repos, reproduction).

1. N'avoir recourt qu'à des installations et aménagements légers, portant peu de pressions sur la biodiversité : terre battue, ensablement, platelage bois au sol ou surélevé...



Figure 3. Exemples de revêtements privilégiés – revêtement stabilisé (gauche) et platelage bois (droite)

2. Les projets situés dans le voisinage de ces espaces devront se faire dans le respect de l'intégrité du milieu avoisinant. Une transition douce pourra être aménagée.

### Orientation n°2 - Maintenir les continuités écologiques

1. Conserver les continuités écologiques identifiées dans la trame verte et bleue et éviter la création de toute nouvelle rupture. Il s'agira en premier lieu d'éviter la construction et artificialisation de ces espaces, en second lieu de limiter les aménagements conduisant à une rupture de la continuité, par des aménagements d'espaces verts, plantations, ...
2. Permettre des aménagements légers voire équipements pour l'accueil du public.



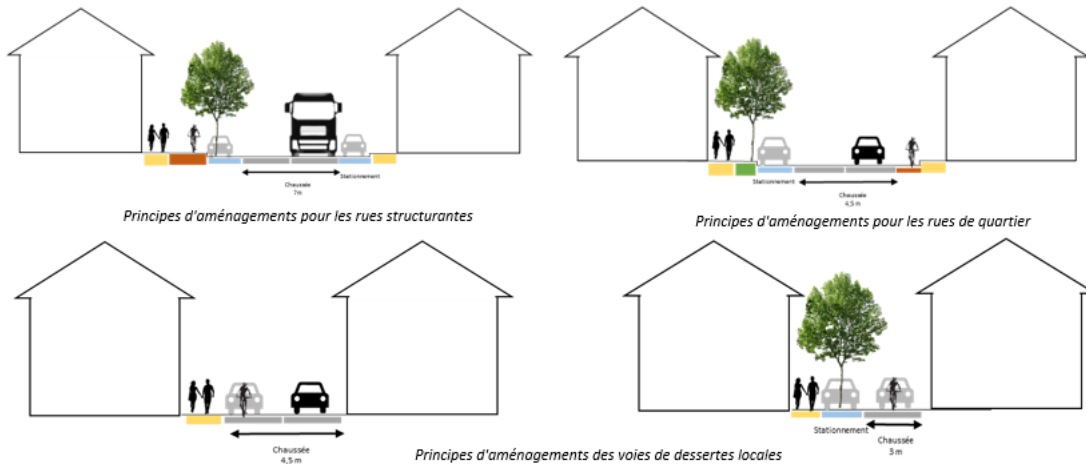
Figure 4. Principe de continuité verte

### Orientation n°3 - Privilégier les essences locales

1. De manière générale, les sujets plantés privilégieront les essences locales. Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure au point 5 de la présente OAP.
2. Les nouvelles plantations éviteront les espèces listées au point 5 de la présente OAP.

## Extrait de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue et Paysage

### Principes pour les rues structurantes, rues de quartier et voies de dessertes locales



- Ces voies seront végétalisées et arborées. Les arbres plantés seront d'espèces locales et de petites tailles. L'implantation de ces arbres sera étudiée afin d'éviter les ombres portées.
- Des places de stationnement seront aménagées par endroit le long de la chaussée, en fonction des besoins. Ces espaces de stationnement seront installés en priorité à proximité des commerces.
- Dans les voies de desserte locale, la vitesse automobile sera réduite (20km/h) afin de créer des zones de rencontre où les piétons et les vélos seront prioritaires.

## Extrait de l'OAP thématique mobilités