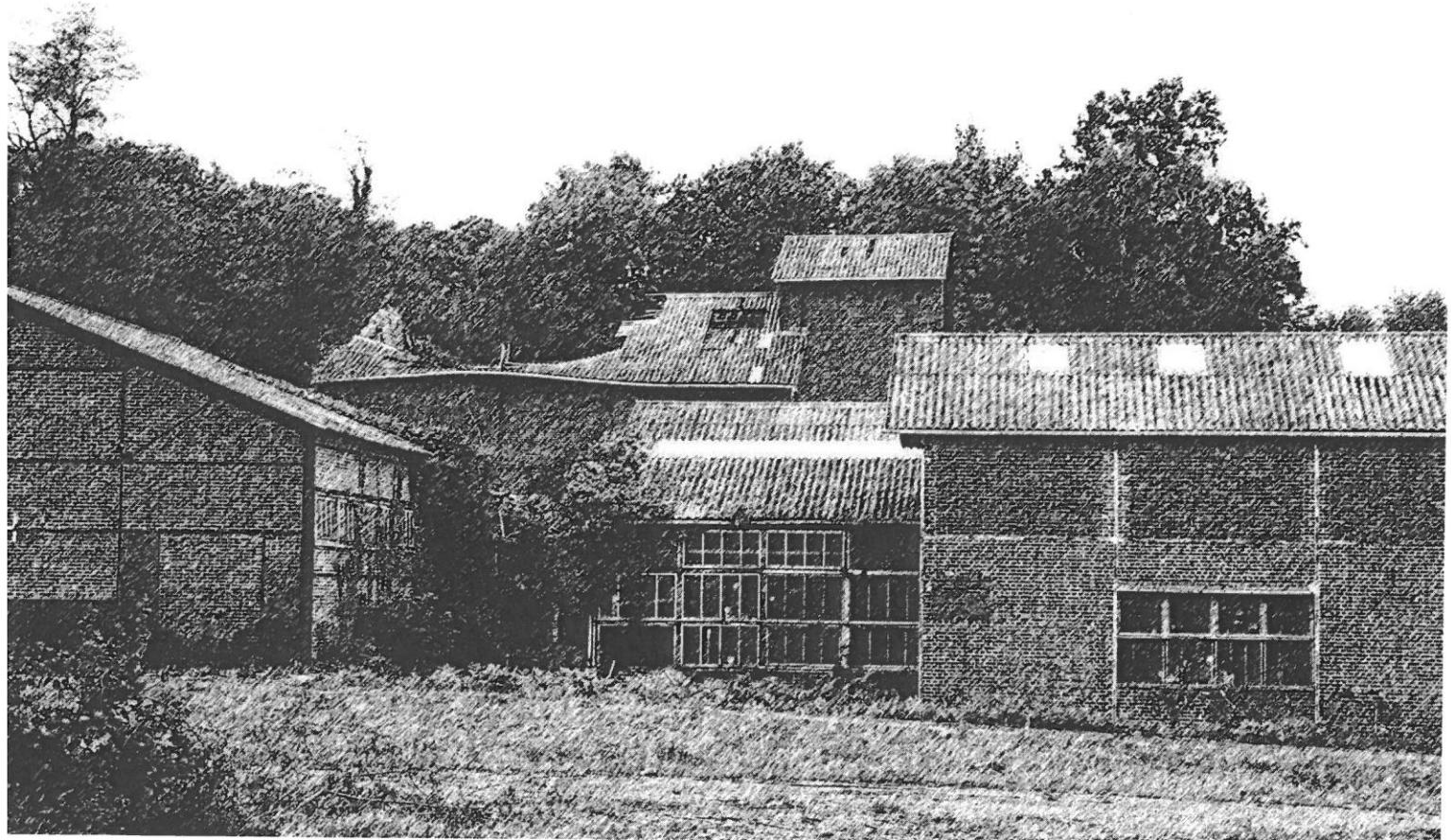


Département du Calvados
Communauté de Communes du Pays de Honfleur (CCPH)
Commune d'Ablon

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

[Résumé non technique]



Mars 2016

La première modification de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur intervient dans le cadre de la procédure prévue au Code de l'Urbanisme article L.123-13-1 (selon les textes en vigueur lors de l'élaboration du PLUi).

La modification du PLUi a pour principal objet de clarifier et faire évoluer le PLUi sur le site de la Nobel à Ablon pour permettre une opération de renouvellement urbain.

Le PLUi identifie d'ores et déjà la friche industrielle comme une zone urbaine (U) destinée à une opération de régénération ; néanmoins la rédaction très restrictive du règlement empêche toute opération viable ; une seconde partie de la friche étant classée en zone N.

Les modifications apportées à l'occasion de la procédure permettront de rectifier l'écriture réglementaire pour rendre effective la mutation du site sans remettre en cause les limites de zonages.

A titre second, il s'agit également de rectifier certaines erreurs matérielles graphiques du plan de zonage sur les communes de Honfleur, Pennedepie, Fourneville et Saint-Gatiens-les-Bois.

Précisons que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U.i, ils s'inscrivent dans une démarche évolutive avec une réelle volonté d'anticiper l'avenir et le développement de la Commune, dans le strict respect du projet de territoire intercommunal et des sujétions de la loi Littoral.

La procédure de modification est soumise à enquête publique dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire approuvera, ou non, cette modification par délibération motivée.

I. Modification réglementaire, site de la Nobel

Contexte

« La Dynamite » est située en limite Nord de la Commune d'Ablon. Le site est occupé par les anciennes usines Nobel à l'abandon depuis 1989. L'ancienne usine couvre une emprise foncière totale de 282 726m².

Aujourd'hui, près de trente ans après la cessation des activités industrielles, le site dépérît. L'abandon caractérise les bâtiments et les différents équipements en ruine devenus aujourd'hui une source de danger. La réalité urbaine du site s'impose en première perception : les constructions de toute nature, les voiries, les places, les réseaux, les ouvrages maçonnés attestent du caractère anthropisé des lieux.

Les seuls bâtiments cumulent une superficie totale de 60 000 m² de plancher tandis que les autres édifices (bunkers, casemates, galeries, ateliers) augmentent encore les surfaces construites d'environ

40/50 000 m². Au total, 110 000 m² d'immeubles occupent le site d'est en ouest et du Nord au Sud soit une densité de 4000 m² de construction à l'hectare.

Les travaux du PLUi ont permis d'identifier le site comme un secteur urbain propice à une opération de renouvellement. La reconversion de la Nobel y est donc explicitement prévu aussi bien dans le rapport de présentation que dans le zonage (plan et règlement) qui classe aujourd'hui le site en zone UH et N.

Enjeux

Le PLUi dans sa rédaction actuelle (règlement), par des terminologies pour certaines imprécises et pour d'autres très restrictives empêche la réalisation effective d'une opération de renouvellement urbain en dépit d'un zonage UH qui reconnaît à la fois le caractère urbanisé de la zone et le potentiel de renouvellement urbain.

Le PLUi comporte ainsi d'une part des incertitudes juridiques liées à la superposition de terminologies divergentes, et d'autre part des contraintes techniques sans rapport avec la réalité du site.

Le zonage est par conséquent inopérant imposant la seule « réaffectation » des bâtiments industriels préexistants, inadaptés à d'autres usages dans leur état actuel.

Il s'agit à travers la procédure de modification de faire évoluer le PLUi sur le site de la Nobel pour permettre de réinvestir ce site urbain dans le respect du projet de territoire porté par la CCPH.

La modification ne concerne aujourd'hui que la zone UH correspondant à l'emprise du cœur constructif de l'ancienne usine.

La procédure a 2 objectifs croisés :

SECURISER L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN. Clarifier et modifier le règlement de zone UH afin de permettre une opération dans laquelle les démolitions/ reconstructions prendront une place importante (en réponse à l'état de délabrement des constructions). Une diversification des usages sera également apportée. En corollaire, le rapport de présentation sera ponctuellement enrichi et adapté.

AFFIRMER (à travers une écriture réglementaire claire) que l'opération (non définie à ce jour), s'inscrit pleinement dans le projet de territoire et respecte l'objectif de renouvellement urbain dans la limite des surfaces existantes pour éviter toute qualification d'extension de l'urbanisation (dans le respect de la loi littoral)

Les effets de la modification

Afin de répondre à ces enjeux, le règlement de la zone UH est modifié sans altérer les grands principes réglementaires qui ont justifié son classement.

- Des usages plus diversifiés sont admis : constructions à usages hôtelier et d'artisanat admises
- Les opérations de démolition/reconstruction dans la limite des surfaces construites existantes sont explicitement autorisées
- Les opérations d'ensemble couvrant au minimum 30% de la zone (exception du reliquat) sont imposées afin de garantir une cohérence d'ensemble
- L'encadrement des constructions est reprécisé notamment en ce qui concerne les implantations bâties.

Parallèlement une définition précise des opérations de renouvellement urbain est ajoutée au lexique. Le rapport de présentation est modifié pour prendre en compte les adaptations réglementaires apportées.

II. Rectification de diverses erreurs matérielles graphiques

L'application du PLUi sur les Communes de Honfleur, Pennedepie, Fournerville et Saint-Gatiens-les-Bois a révélé diverses erreurs matérielles que la CCPH souhaite rectifier à l'occasion de cette procédure.

Les erreurs corrigées sont au nombre de 5 et ont traits :

- A une erreur dans le report graphique du plan de sauvegarde
- A l'identification d'une haie inexistante
- Aux classements erronés de parcelles en zone Nh alors qu'elles accueillent des exploitations agricoles.
- A une incohérence graphique mineure quant aux limites d'une zone naturelle