

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

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

[Rapport de présentation]



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2016,
approuvant la Modification n°1 du PLUi

Sommaire

Préambule	4
I. Cadre de la procédure et historique du PLUi.....	5
I.1 Le document d'urbanisme intercommunal.....	5
I.2 Rappel des objectifs du PLUi.....	5
I.3 La Modification du PLU, une évolution prévue	6
I.4 Objectifs de la modification	6
II. Modification du règlement de la zone UH, site de la Nobel	7
II.1 Présentation du site de la Nobel : une friche industrielle à reconquérir.	7
a/ Situation générale	7
b/ A l'échelle de la Commune	7
c/ L'ancienne usine Nobel.....	9
d/ Occupation actuelle	10
e/ Capacité et opportunité : Vers un projet de renouvellement urbain	12
f/ Rappel des éléments sur la compatibilité de la reconversion du site au regard de le Loi Littoral.	12
II.2 Ce que prévoit le PLUi sur le site de la Nobel.....	14
II.3 Capacité du PLUi à permettre une opération de renouvellement urbain effective	16
II.4 Modifications règlementaires	16
a/ Rajout au glossaire du règlement d'une définition.	17
b/ Modification du règlement de zone UH	17
c/ Modification du rapport de présentation	21
III. Rectifications de diverses erreurs matérielles graphiques.....	24
III.1. Commune de Honfleur : changement de zones en secteur sauvegardé → zones UA et UB.	24
III.2. Commune de Pennedepie : changement de zone Nh → zone A.....	25
III.3. Commune de Pennedepie : changement de zone Nh → zone A.....	26
III.4. Commune de Pennedepie : supprimer graphiquement une haie inexistante.	26
III.5. Commune de Fourneville : changement d'une zone N en zone A.	27
III.6. Commune de Saint-Gatien-des-Bois : changement de zone A → zone N.	27
IV. Evaluation des effets la modification sur l'environnement et sur le site Natura 2000.....	28
V Liste exhaustive des modifications apportées au PLU	29
V.1 Rapport de présentation	29
V.2 Règlement	29
V.3 Plan de zonage	29

Préambule

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 (devenu L153-36 et suivants en janvier 2016).

Cette modification a pour principal objet d'apporter des clarifications et compléments au règlement du PLUi afin de permettre une opération de renouvellement urbain sur le site de la Nobel à Ablon ; site aujourd'hui en état de friche industrielle. Le site est actuellement inscrit au zonage UH du PLUi.

A titre second, à l'occasion de la procédure, diverses erreurs matérielles graphiques sont rectifiées.

Précisons que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLUi, 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.

I. Cadre de la procédure et historique du PLUi

La présente note rappelle les orientations du PLUi approuvé et décrit les objectifs de la modification. Elle met également en perspective les évolutions souhaitées avec le document de planification local en vigueur. Elle en mesure les effets.

Ce document est soumis 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.1 Le document d'urbanisme intercommunal

La CCPH, a approuvé son nouveau document d'urbanisme par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 novembre 2014.

I.2 Rappel des objectifs du PLUi

Au-delà des règles constructives, le PLUi exprime la politique urbaine de l'intercommunalité et fixe les orientations en matière de développement du territoire : démographique, économique, social, urbain, environnemental etc... L'ensemble de ces orientations est étayé par les études préalables qui ont permis d'analyser le territoire et d'en établir les perspectives.

La stratégie d'aménagement et de développement inter communal s'articule ainsi autour de trois principes généraux :

- Maitriser et organiser l'urbanisation du territoire
- Protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral
- Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire

Ces objectifs sont déclinés en orientations et moyens d'actions spécifiques au territoire. L'ensemble constitue les options fondamentales des élus pour le devenir de leurs communes et de l'intercommunalité et concoure à la mise en œuvre concrète du PADD.

La présente procédure, s'inscrit en continuité de cette action, dans le respect des mêmes objectifs.

I.3 La Modification du PLU, une évolution prévue

La procédure de modification est une procédure qui est prévue au Code de l'Urbanisme (art. L123-13 devenu L153-36 et suivants en janvier 2016).

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'utilisation de cette procédure à condition que la modification envisagée :

Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables ;

Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La modification n°1 entre parfaitement dans ce cadre législatif.

I.4 Objectifs de la modification

La procédure se concentre sur le site de la Nobel à Ablon. Il s'agit d'un ensemble industriel à reconquérir classé en zone U et N au PLUi sur lequel un développement urbain est souhaité et explicité au rapport de présentation. L'ensemble de ces éléments est présenté et justifié au regard de la Loi Littoral.

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.

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

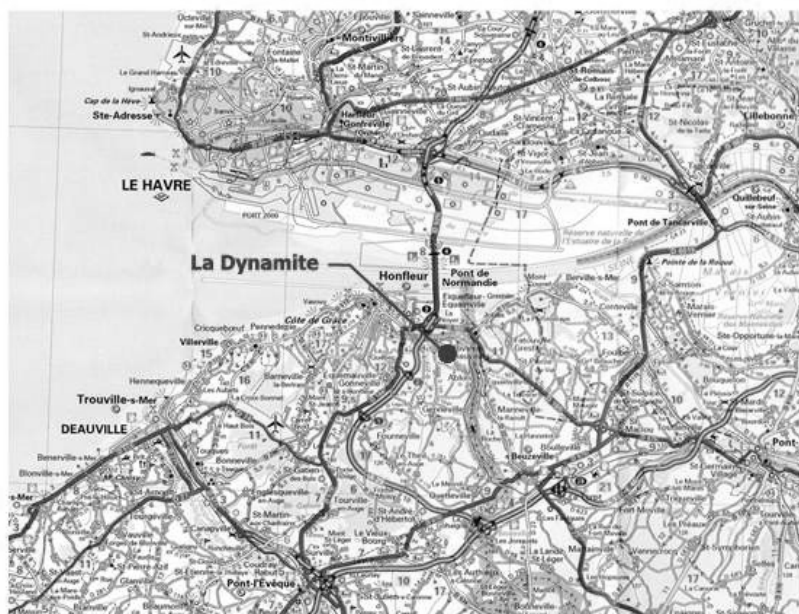
A titre second, il s'agira également de rectifier certaines erreurs matérielles graphiques du plan de zonage sur les communes de Honfleur, Pennedepie, Fourneville et Saint-Gatiens-les-Bois.

II. Modification du règlement de la zone UH, site de la Nobel

II.1 Présentation du site de la Nobel : une friche industrielle à reconquérir.

a/ Situation générale

L'ancienne usine Nobel, lieu dit « La Dynamite » (ou « La Dynamiterie ») se situe sur la commune d'Ablon dans le Calvados (14) en région Basse Normandie. Le domaine se trouve sur un promontoire qui se dresse au dessus de la vallée de la Seine où le Pont de Normandie marque fortement le paysage de l'estuaire.



Situation générale



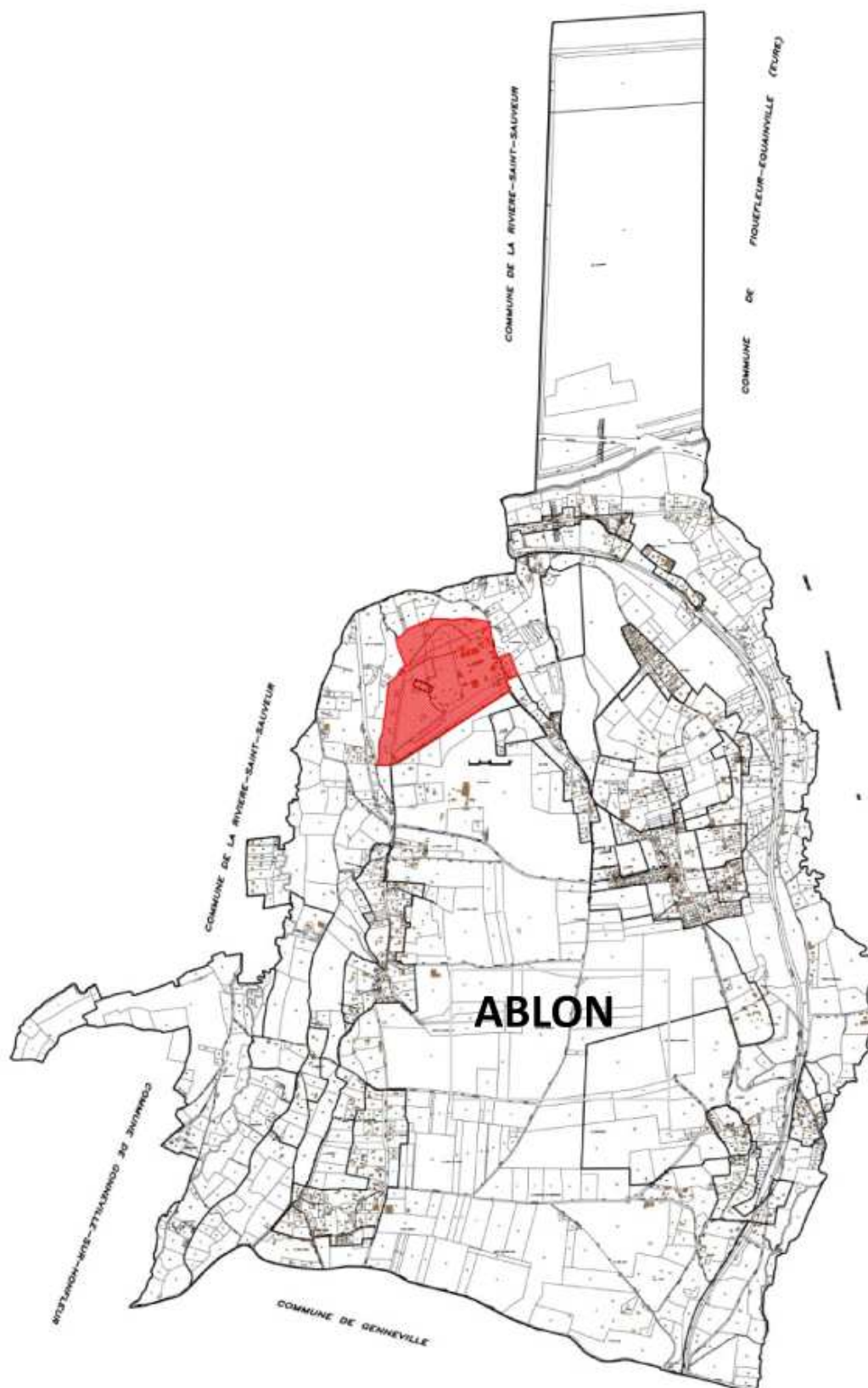
Le Pont de Normandie, depuis le site

b/ A l'échelle de la Commune

« 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.

Localisation à l'échelle de la Commune d'Ablon.



c/ L'ancienne usine Nobel

Le site, dans son intégralité, est bordé par le chemin des Limites (au Nord puis à l'Est) et la route de Genneville (en contrebas, à l'Ouest). Une troisième voie communale, dite de la dynamite à la broche à rôtir, borde la limite sud du Site.

L'ancienne usine se manifeste aujourd'hui par un secteur bâti regroupant la majeure partie des constructions fonctionnelles de l'usine.

ELEMENTS CONSTRUITS

L'ensemble des bâtiments construits sur le site présente aujourd'hui un état de ruine.

DESCRIPTION :

Parties constitutantes :

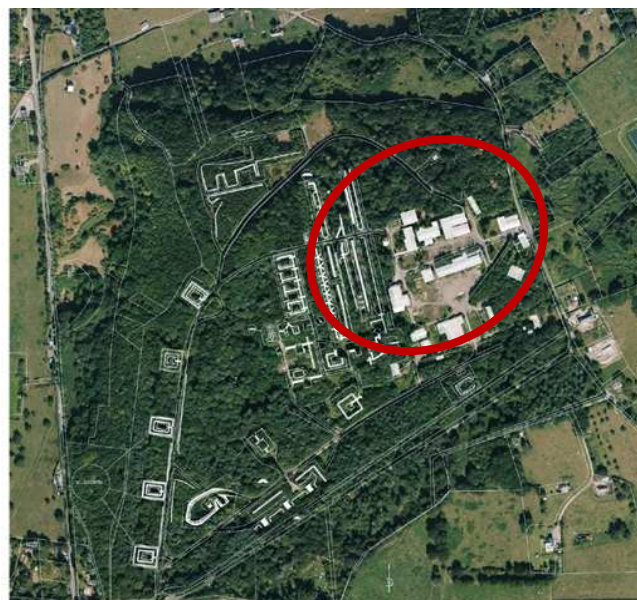
Aire des matières premières ; atelier de fabrication ; pièce de séchage ; Entrepôt industriel ; salle des machines ; poudrière ; bureau ; conciergerie ; Logement de contremaître ; logement ; laboratoire ; local syndical ; garage ; Château d'eau ; transformateur

époque de construction :

Fin 19e siècle et 20e siècle

année :

1885 ; 1893 ; 1896 ; 1904 ; 1916



Plan de l'occupation actuelle des sols :

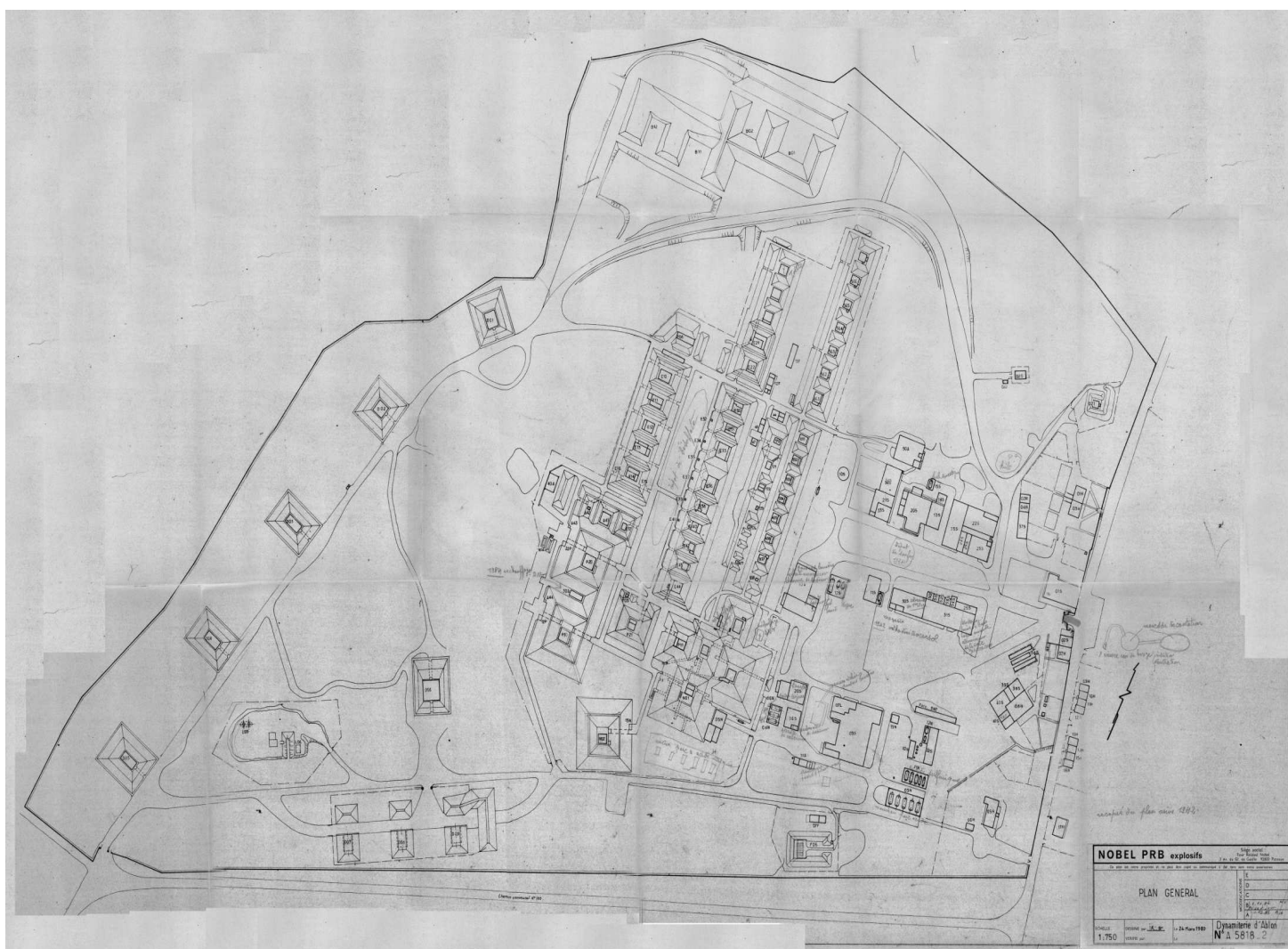
En jaune figurent les constructions, en rouge les espaces viaires structurés (chaussées structurées)

d/ Occupation actuelle

Le plan ci-dessous illustre l'importance des installations industrielles sur le site de 28 hectares.

Aujourd'hui, près de trente ans après la cessation des activités industrielles, le site dépérit. L'abandon caractérise les bâtiments et les différents équipements en ruine. 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 debout 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.





e/ Capacité et opportunité : Vers un projet de renouvellement urbain

La reconversion du site suscite un regain d'intérêt depuis 2006, justifié en autres par les contraintes de la loi littoral et la faible réceptivité de la Commune en matière de développement / renouvellement urbain (en référence aux travaux du PLUi).

Ainsi le site de la Nobel se présente aujourd'hui comme une opportunité rare de renouveler un espace urbain sans impacter le paysage et le littoral. Cette friche peut trouver un second souffle avec un projet de régénération urbaine articulé avec le paysage.

La volonté première quand au réinvestissement de la Nobel prend son sens dans une réflexion portant sur la reconversion de la friche industrielle, et cela dans la perspective de s'inscrire dans les logiques actuelles de l'urbanisation de la commune en faisant de ce projet une reconquête mesurée et fine d'un territoire que l'histoire a confiné dans une topologie d'insula. Réinstaurer des liens physiques et d'usage avec le territoire communal s'inscrit donc dans une démarche de bien commun, inventer sur ces lieux une nouvelle manière d'habiter en s'appuyant sur les qualités paysagères que l'état de friches a développés durant ces années d'abandon demande de mettre en œuvre une qualité de projet qui non seulement fait avec ce « qui est déjà là » mais aussi propose aux générations futures une gestion du site dans sa relation au différentes échelles de perception et d'occupation qu'il accueillera.

L'enjeu ici est de permettre et d'encourager toute opération de reconquête du site industriel aujourd'hui empêchée par le document de planification. L'objectif n'est pas d'assouplir le cadre réglementaire mais de l'adapter à la réalité constructive des lieux.

Le cadre réglementaire doit ainsi être modifié de sorte à permettre l'accueil de logements et activités dans le cadre d'un lieu de vie réinventé.

f/ Rappel des éléments sur la compatibilité de la reconversion du site au regard de la Loi Littoral.

La Commune d'Ablon est classée commune Littorale 1b du fait de l'estuaire de la Seine. Les dispositions de la Loi Littoral s'appliquent à l'ensemble de la Commune.

La question soulevée est la suivante : les effets de la modification présentent-ils un risque de contrariété avec les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, dite loi « Littoral ».

Les terrains d'emprise du site de la Nobel n'étant pas situés dans les espaces proches du rivage, ni dans les différents espaces sensibles identifiés au titre de la loi Littoral, cette question se pose, plus particulièrement, au regard des dispositions de l'article L. 146-4 I du Code de l'urbanisme (devenu L121-12 en janvier 2016).

Selon ce dernier, précisément, « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Il convient, d'emblée, de considérer que l'obligation de construire en continuité de l'existant a pour objet d'éviter un mitage du rétro-littoral par l'extension de l'urbanisation dans des zones jusqu'alors inoccupées ou faiblement occupées. A l'inverse, les projets de reconversion, visant à réaffecter des parcelles qui ont déjà été occupées par le passé, aboutit à optimiser un espace urbanisé, tout en évitant d'ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation.

Il convient de rappeler que le site concerné par la modification constitue le terrain d'emprise des activités industrielles de l'ancienne usine Nobel et représente une zone largement viabilisée et artificialisée de plus de 40 hectares, aujourd'hui laissée à l'abandon.

Les installations sont, ainsi, toujours en place à l'heure actuelle. Elles sont composées à la fois de bâtiments, d'ouvrages en béton (pour le stockage des poudres) et d'aménagements importants (merlons notamment). Quant aux bâtiments industriels proprement dits, ils dégagent à eux seuls plus de 60 000 m² de surface de plancher. En outre, plusieurs de ces bâtiments s'élèvent sur au moins deux niveaux. Il en résulte une densité des constructions que l'on peut qualifier de « significative » au sens de la jurisprudence.

Si les bâtiments industriels de facture traditionnelle sont plutôt concentrés sur un quart de la surface des terrains, un ensemble de constructions, d'ouvrages en béton et d'aménagements d'infrastructures lourds est présent sur la totalité du site, entièrement desservi par un maillage de voie interne. Au reste, le site était lui-même concerné dans sa totalité par l'autorisation d'exploiter prise au titre des installations classées. Ainsi, c'est bien la totalité de l'emprise du site du projet du Clos d'Ablon qui a été occupée et structurée (par un ensemble de réseaux) pour la mise en œuvre des activités de fabrication et de stockage de l'entreprise Nobel.

Dans ces conditions, les terrains d'emprise du projet présentent d'ores et déjà un caractère manifestement urbanisé. Ce caractère est, au demeurant, expressément confirmé par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine approuvée le 10 juillet 2006, qui répertorie l'ancien site industriel dans les espaces urbanisés (cf. carte « Orientations d'aménagement et de protection » annexée à la DTA).

Ainsi entendu, ce projet s'inscrit dans la démarche de reconversion des anciens sites industriels, fortement soutenue, au niveau national, par le Ministère de l'écologie (notamment depuis le Grenelle de l'environnement) et, au niveau local, par la DTA de l'estuaire de la Seine.

Par ailleurs, il convient de souligner qu'un tel projet de reconversion d'un site industriel réalise également, au-delà des impératifs de protection de l'environnement, l'objectif de lutte contre la consommation de nouveaux espaces naturels.

Ainsi, la reconquête des friches industrielles se trouve-t-elle précisément à la jonction de deux impératifs d'intérêt général, d'égale importance, liés, d'une part, à la résorption des poches de pollutions occasionnées par les activités industrielles passées, et d'autre part, à la lutte contre l'étalement urbain par la réutilisation et la réaffectation de zones déjà artificialisées. Sous cet angle, la politique de reconquête des friches industrielles rejoint clairement l'objectif de la loi Littoral d'éviter un mitage du rétro-littoral.

Les modifications apportées au PLUi à l'occasion de la présente procédure visent uniquement à clarifier le règlement et inciter au renouvellement complet du site (au sens de la mixité d'usage).

II.2 Ce que prévoit le PLUi sur le site de la Nobel.

Le site de la Nobel est concerné par **3 zonages distincts** :



Extrait du plan de zonage

- La majorité du site est classée en zone **N** et est concernée très marginalement par un secteur **Nh**.
- **5.2** ha sont classés en zone **UH** spécifiquement créée pour gérer une première phase d'opération de « renouvellement urbain » de la Nobel.
- **2.5** ha sont classés en zone **1AUh** et sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Une opération nouvelle y est admise sous forme de hameau nouveau (taille et capacité limitée).

Le potentiel de reconversion de l'ancienne dynamiterie fait consensus et est clairement exprimé au PLUi approuvé en 2014. Il se traduit dans un premier temps, par l'inscription du cœur constructif de l'ancien site industriel en zone UH pour une surface de 5.2ha.

Le rapport de présentation définit les objectifs de développement au cours des 10 prochaines années sur la CCPH. Ainsi il est envisagé la construction 170 logements/ an sur l'intercommunalité répartis entre les tissus urbains existants et les zones de renouvellement urbain.

Le site de la Nobel à Ablon est pris en compte dans les calculs de développement urbain et y participe.

P227

La zone UH

...

Ce secteur ne peut faire l'objet d'une extension de l'urbanisation. En revanche, la réhabilitation des bâtiments existants qui ne sont pas des ruines, avec extension, est permise. C'est dans ce sens qu'une opération est en cours de montage.

Le classement UH prend acte de ces autorisations et du fait que l'ensemble du secteur est en cours d'équipement. Son périmètre recouvre le bâti existant qui fera l'objet du projet de réhabilitation.

Le règlement prend acte de contraintes légales et de la typologie du bâti existante :

- Occupations du sol autorisées : Seules les destinations d'habitat, de commerce, et de bureau ou les équipements d'intérêt général sont autorisées.*
- Accès- Voirie : La formulation est simplifiée, faisant référence aux obligations légales et de sécurité.*
- Réseaux : le règlement impose la gestion des eaux de ruissellement à l'unité foncière.*
- Implantation par rapport aux voies et limites : dans le contexte du secteur, il est uniquement fait référence au respect des implantations existantes,*
- Emprise au sol : une emprise au sol maximum de 50% permet d'accompagner la préservation des zones perméables pour la gestion des eaux pluviales,*
- Hauteur : la hauteur est limitée à 12m au faîtage. Cette hauteur correspond aux constructions les plus hautes présentes sur le terrain.*
- Aspect extérieur: S'agissant de réhabilitations, le règlement du P.L.U. présente la formulation de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme afin de disposer d'un garde-fou contre des évolutions des constructions hors du contexte.*
- Stationnement : il sera réalisé sur l'unité foncière concernée.*
- Végétalisation: 30% d'espaces verts de respiration sont apparus indispensables.*

II.3 Capacité du PLUi à permettre une opération de renouvellement urbain effective

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.

Ainsi alors que la description introductive du chapitre V (zone UH) présente le site comme une zone urbaine destinée à une opération de renouvellement urbain, seuls sont admis à l'article UH2 *les constructions à usages de logements, de commerce ou de bureau à condition qu'elles constituent une extension ou une réaffectation d'une construction existante*. **Cette forte restriction opérationnelle empêche la reconversion du site en dépit de son potentiel ce qui conduit à une situation contradictoire. Alors que les objectifs sont clairement identifiés et énoncés, la réalité constructive des projets est empêchée par le cadre réglementaire.**

Rappelons que s'agissant d'une friche industrielle d'une ancienne dynamiterie bâtie à la fin du XIX^{ème} siècle et inexploitée depuis près de 30 ans, la santé des constructions est pour le moins compromise. Les constructions de facture simple (mur de briques fines, larges baies, couvertures légères...) sont aujourd'hui extrêmes fragilisées et ne se prêtent pas à une opération de « réaffectation » (par ailleurs non définie juridiquement). Seules des opérations en démolition/reconstruction sont aujourd'hui crédibles à fortiori dans une mouvance réglementaire qui impose des bâtiments toujours plus performants (pérennes et sobres énergétiquement).

Cette démarche n'exclut pas cependant de conserver et réhabiliter les bâtiments dignes d'intérêt, à l'instar du travail engagé par le propriétaire avec l'architecte des bâtiments de France (ABF) en phase préparatoire.

II.4 Modifications réglementaires

Il est proposé 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 présente modification concerne exclusivement 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 de renouvellement urbain 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'inscrive 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)

Pour atteindre ces objectifs, les adaptations et enrichissements suivants sont apportés au règlement du PLUi.

a/ Rajout au glossaire du règlement d'une définition.

Afin de lever toute ambiguïté quant à la nature des projets admis en zone UH, une définition de renouvellement urbain est ajoutée :

Glossaire p. 100 du règlement du PLUi.

Renouvellement urbain : acte de recomposition urbaine et sociale d'une zone urbanisée existante au sein duquel la démolition/reconstruction occupe une place importante. Reconquête de territoires urbanisés en friches ou délaissées consécutive à la disparition des activités humaines.

b/ Modification du règlement de zone UH

L'esprit réglementaire de la zone UH est respecté (grands principes et structure), les amendements proposés ont 3 objectifs :

- répondre à la réalité constructive du site et des futures opérations qui pourront y prendre place en permettant un renouvellement en démolition/reconstruction
- diversifier les usages possibles pour permettre un quartier polyfonctionnel dans lequel, outre des logements, diverses activités pourront prendre place (en cohérence avec le contexte environnemental)
- encadrer l'opération à venir dans cette nouvelle configuration (mise en cohérence du règlement avec le contexte constructif préexistant).

Justification des modifications :

- 1/ Des usages diversifiés

La difficulté du réinvestissement de la friche industrielle réside dans l'équilibre financier d'une telle opération liée en outre au réaménagement de 28ha (ensemble du site) , à la mutation de bâtiments très dégradés, aux frais de renforcement des réseaux, à la nécessité de proposer un plan de gestion des bois alentours... les investissements seront nécessairement importants.

Afin de ne pas limiter inutilement le potentiel de reconversion, il est proposé d'étendre les catégories admises dans la zone aux activités d'artisanat et d'hôtellerie qui ont une légitimité sur cet espace : la première car pouvant s'articuler aisément avec une zone d'habitats (et ainsi rapprocher les zones d'emplois et d'habitat au profit de la qualité de vie) et la seconde au regard du contexte paysager et du potentiel du site à porter un programme de loisir articulé avec le bois.

Rappelons qu'une demande en ce sens avait été formulée lors de l'enquête publique relative au PLU et qu'elle avait fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur et de la CCPH¹.

- 2/ Permettre les opérations de démolition/ reconstruction

L'état général de délabrement des constructions et leurs caractéristiques industrielles imposent des opérations de démolitions /reconstructions aujourd'hui non admises dans la zone UH. En réponse à cette réalité opérationnelle, et afin de rendre opérant le règlement de la zone la terminologie imprécise de « réaffectation » est remplacée par une définition des opérations de renouvellement urbain insérée au lexique du règlement qui autorise les démolitions/reconstructions. Les constructions en extension et/ou en réaffectation des volumes existants restent autorisées pour permettre lorsque cela est techniquement possible de conserver les bâtiments les moins dégradés et la mémoire du lieu.

¹ Cf rapport du commissaire enquêteur p87-88 et recommandations p105.

- 3/ Opération d'ensemble

Parallèlement à la diversification des usages et à la clarification de la nature des projets autorisés, la collectivité souhaite instaurer des moyens réglementaires visant à limiter et contrôler les futures opérations pour que celles-ci respectent le projet de territoire et s'inscrivent dans des processus opérationnels concertés.

3 éléments nouveaux sont donc introduits :

« Les constructions à usage de logement, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou de bureau, sous forme d'opération d'ensemble, à conditions :

- Que l'opération porte sur la totalité de la zone
- Que l'opération constitue un redéploiement des surfaces existantes sur l'ensemble de la zone
- Qu'en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme soit conditionnée par la démolition de l'ensemble des bâtiments, à l'exception de ceux devant faire l'objet d'une réhabilitation/reconversion dûment identifiés dans l'autorisation

Ces points marquent un réel enrichissement du règlement qui dans sa version initiale ne limitait pas les projets ni ne garantissait une composition d'ensemble.

- 4/ Encadrement des constructions

Dans sa rédaction initiale, le règlement de zone UH ne permettait que la « réaffectations des bâtiments existants ». Il était inutile, dans ce cas, de règlementer l'implantation des constructions que ce soit vis-à-vis des limites séparatives ou des emprises de voies celle-ci étant imposée.

La rédaction modifiée du règlement réintroduit la nécessité de règlementer les articles 6 et 7. Le règlement s'inspire des autres zones U du PLUi adapté autant que de besoin au site de la Nobel.

Les modifications apportées au règlement de la zone UH par rapport au PLUi approuvé le 20 novembre 2014, sont indiquées :

- En rouge pour les modifications telles que notifiées aux Personnes Publiques Associées (PPA), dans le cadre de la modification n°1 du PLUi ;
- En bleu suite aux avis des PPA et à l'enquête publique.

Chapitre V. Règlement applicable à la Zone UH

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine, correspondant à l'ancienne usine de la Nobel à Ablon, destinée à une opération de renouvellement urbain sous forme d'opération d'ensemble.

S'agissant d'une friche industrielle à requalifier, ce site a fait l'objet d'un dossier de clôture d'activité recensant les pollutions industrielles liées à l'activité pyrotechnique antérieure. Les pétitionnaires sont appelés à accompagner, leur demande d'autorisation d'un document explicatif issu, le cas échéant du plan de gestion, et détaillant l'état des pollutions et les dispositifs à mettre en œuvre pour protéger les futurs usagers, des éventuelles pollutions résiduelles au regard des usages du site envisagés et des travaux à exécuter.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain et remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Tous les usages non cités à l'article 2.

Article UH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les constructions à usage de logement, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou de bureau, sous forme d'opération d'ensemble, à conditions :

- Que l'opération porte sur la totalité de la zone
- Que l'opération constitue un redéploiement des surfaces existantes sur l'ensemble de la zone
- Qu'en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme soit conditionnée par la démolition de l'ensemble des bâtiments, à l'exception de ceux devant faire l'objet d'une réhabilitation/reconversion dûment identifiés dans l'autorisation

Les constructions en extension ou en rénovation des constructions existantes sont admises.

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UH 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article UH 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Pour les opérations d'ensemble, l'emprise foncière de référence est celle du périmètre de l'opération.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UH 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises sauf pour les constructions implantées en limite de la voie communale n°103
- Soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UH 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UH 10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale de la construction est mesurée par rapport au terrain naturel, prise à l'aplomb du faîtage. Les ouvrages techniques de faible dimension non compris.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres au faîtage. Toutefois, dans le cas d'extension d'un bâti existant dont la hauteur serait supérieure à 12 mètres, un ajustement sur la hauteur du bâtiment existant est possible.

Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Article UH 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et à leur fréquentation. Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

Article UH 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence régionale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera traitée en espace vert.

Pour les opérations d'ensemble, l'emprise foncière de référence est celle du périmètre de l'opération.

c/ Modification du rapport de présentation

Le rapport de présentation sera modifié marginalement.

Les modifications apportées visent :

- à permettre sans équivoque les opérations de démolitions/reconstructions
- à affirmer clairement que la constructibilité de la zone est limitée au redéploiement des surfaces construites existantes.

Modification en rouge dans le texte

p 107

Le plateau d'Ablon

L'habitat est, ici, très nettement localisé sur les marges du plateau ; c'est une configuration héritée de l'occupation des sols traditionnelle du Pays d'Auge. Les constructions récentes se sont agglomérées autour de noyaux anciens et le long des routes, pour s'étendre tout autour du plateau.

Deux zones plus denses ont été créées : le lotissement des Buis et, surtout, un centre villageois autour de l'église et de la mairie par agglomération de diverses opérations d'urbanisation, dont de nombreux équipements.

Au Nord-Ouest du plateau se trouve le site de l'ancienne dynamiterie Nobel, peu visible, car cerné par des boisements. Il s'agit d'un site urbanisé en état de friche.

Réceptivité dans les espaces de renouvellement urbain

Il s'agit ici des secteurs de la commune de Honfleur situés en continuité du centre-ville. Ce renouvellement s'effectuera sur :

- 4 hectares d'anciens bâtiments industriels,
- 3,7 hectares d'un secteur aujourd'hui occupé par du commerce automobile et de moyenne surface, établis sur des terrains appartenant à la collectivité; on passera ainsi à un tissu mixte avec commerces en rez-de-chaussée,
- 11,5 hectares d'espace de terre-pleins et ou d'anciennes friches bâties. Il contribuera à une extension de la ville.

Son potentiel, en cas d'opération exclusivement consacrée à l'habitat est de 500 logements.

~~On doit y ajouter le projet de réhabilitation des bâtiments du site Nobel à Ablon qui vont permettre d'offrir une cinquantaine de logements.~~

On doit y ajouter le périmètre de l'opération de renouvellement urbain du site de l'ancienne usine Nobel, au lieu dit « La dynamite », à Ablon sous réserve que l'opération respecte la limite de surface de plancher totale du bâti existant. Les opérations ou l'opération de renouvellement urbain permettra d'accueillir logements et activités.

P227

...

Ce secteur ne peut faire l'objet d'une extension de l'urbanisation. En revanche, ~~la réhabilitation des bâtiments existants qui ne sont pas des ruines, avec extension, est permise. C'est dans ce sens qu'une opération est en cours de montage. Le classement UH prend acte de ces autorisations et du fait que l'ensemble du secteur est en cours d'équipement. Son périmètre recouvre le bâti existant qui fera l'objet du projet de réhabilitation.~~ sont permises, dans la limite du redéploiement de la surface de plancher existante, les opérations de réhabilitation, de réaffectation des bâtiments existants (avec extensions) ainsi que les opérations de démolitions/reconstructions.

Son périmètre recouvre le périmètre aménagé de l'ancienne usine qui fera l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Le règlement prend acte de contraintes légales et de la typologie du bâti existante :

- *Occupations du sol autorisées* : Seules les destinations d'habitat, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'artisanat et de bureau ou les équipements d'intérêt général sont autorisées sous conditions. Ce secteur ne pouvant faire l'objet d'une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral, il est précisé que l'opération de renouvellement constitue un redéploiement des surfaces existantes (par régénération ou nouvelles constructions).
- *Accès- Voirie* : La formulation est simplifiée, faisant référence aux obligations légales et de sécurité.
- *Réseaux* : le règlement impose la gestion des eaux de ruissellement à l'unité foncière.
- *Implantation par rapport aux voies et limites* : ~~dans le contexte du secteur, il est uniquement fait référence au respect des implantations existantes, s'agissant de constructions atypiques,~~ différentes possibilités sont réglementées : les implantations en limite sont admises sauf en limite de voie communale n°103, au delà il est demandé des reculs minimum au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 m. Toutefois, comme il s'agit de terrains déjà occupés, l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces retraits est autorisée.
- *Emprise au sol* : ~~n'est pas réglementée. une emprise au sol maximum de 50% permet d'accompagner la préservation des zones perméables pour la gestion des eaux pluviales,~~
- *Hauteur* : la hauteur est limitée à 12m au faitage. Cette hauteur correspond aux constructions les plus hautes présentes sur le terrain. ~~L'extension de constructions dépassant déjà cette hauteur est néanmoins possible~~
- *Aspect extérieur*: ~~S'agissant de réhabilitations,~~ le règlement du P.L.U. présente la formulation de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme afin de disposer d'un garde-fou contre des évolutions des constructions hors du contexte.
- *Stationnement* : il sera réalisé sur l'unité foncière concernée.
- *Végétalisation*: 30% d'espaces verts de respiration sont apparus indispensables.

P259 la densité significative des constructions

A Ablon, l'espace de « densité significative » correspond au centre-bourg de la commune, là où sont situées la mairie, la salle des fêtes et les écoles. Au-delà, aucune extension de l'urbanisation n'est réalisable.

Le P.L.U. ne modifie pas le périmètre urbanisé de l'espace central.

Les autres zones U correspondent à des secteurs urbains, opérations réalisées ou en cours de réalisation qui sont classées selon leurs formes urbaines existantes en fonctions de leurs caractéristiques (dans le respect de l'article R123-5 du code de l'urbanisme) : 3 secteurs sont concernés dont le site de la Nobel.

P281

Ces anciens bâtiments de l'usine sont de valeurs inégales mais constituent un témoignage intéressant d'une activité importante pour l'histoire de la commune. Rappelons qu'un projet de réhabilitation d'une partie de ces bâtiments en logements est en cours.

Le site se caractérise aujourd'hui par un couvert végétal important constitués de L'essentiel du terrain est aujourd'hui couvert de boisements spontanés au milieu desquels se distinguent encore quelques alignements d'arbres plus anciens. Les routes qui le cernent sont parfois bordées de hautes haies. Sur plus de 5 hectares, en entrée de site, se développe l'ancienne usine, dont les constructions de facture industrielle sont aujourd'hui dégradées. Le reste du domaine accueille diverses constructions, témoins de son passé industriel et aujourd'hui intégrée dans la forêt (merlons, poudrières).

L'étude paysagère sur le Belvédère de la Côte de Grâce décrit le site de la dynamiterie Nobel de la façon suivante : « Usine désaffectée cernée par la forêt et peu visible autrement que depuis l'entrée du site. Plusieurs bâtiments de volumes et de qualités diverses constituent le site. Certains sont de belles qualités et il ressort des lieux une ambiance très particulière que le temps semble avoir figé » [...] L'état actuel de cette friche est porteur d'une forte évocation poétique ».

P282

Cette même masse boisée évite la continuité avec la zone UH qui regroupe les bâtiments existants à réhabiliter de l'ancienne usine.

III. Rectifications de diverses erreurs matérielles graphiques

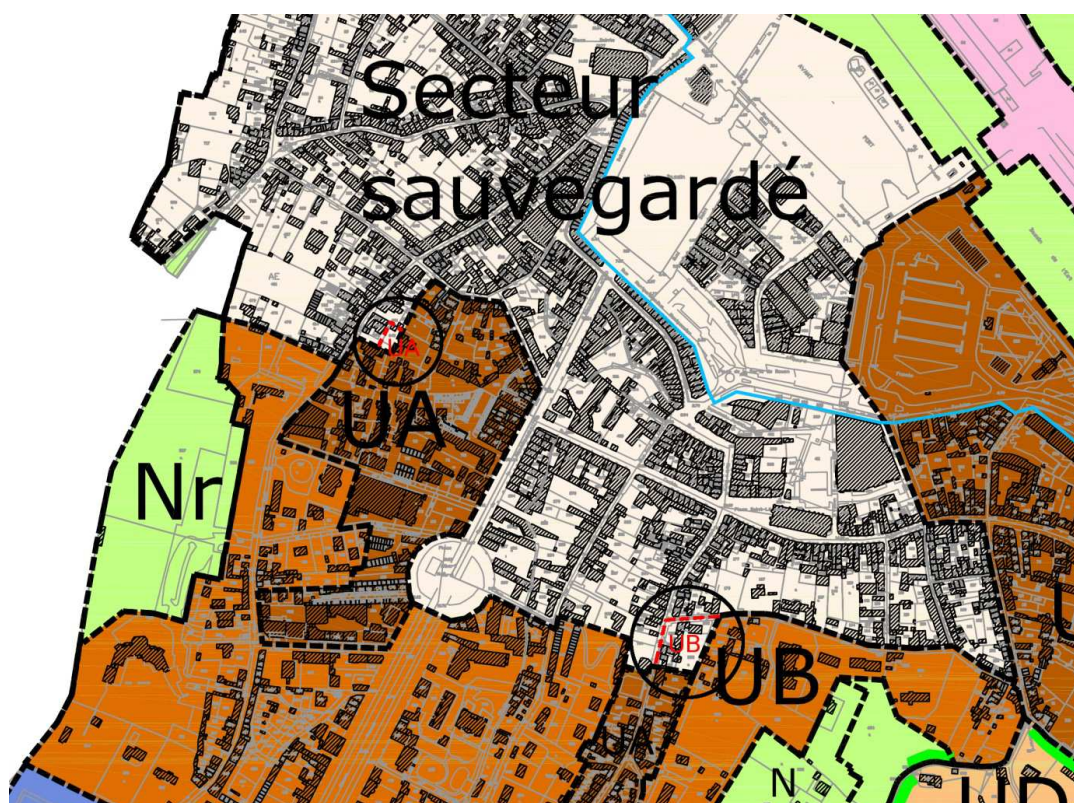
III.1. Commune de Honfleur : changement de zones en secteur sauvegardé → zones UA et UB.

Certaines parcelles du centre de Honfleur ont été intégrées au Secteur Sauvegardé alors qu'elles ne font pas partie du contenu des plans de sauvegarde.

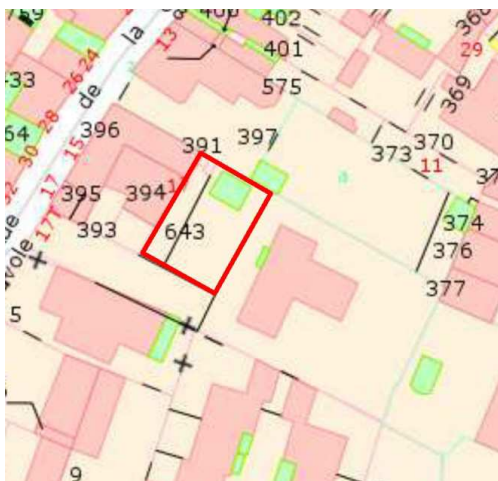
Afin de faciliter l'instruction des dossiers d'urbanisme, il est indispensable que ces parcelles appartiennent à une zone du PLUi et présentent donc un règlement. Aussi ces dernières doivent être intégrées aux zones UA et UB limitrophes.

La parcelle 333 AE 643 (pour partie) est rattachée à la zone UA.

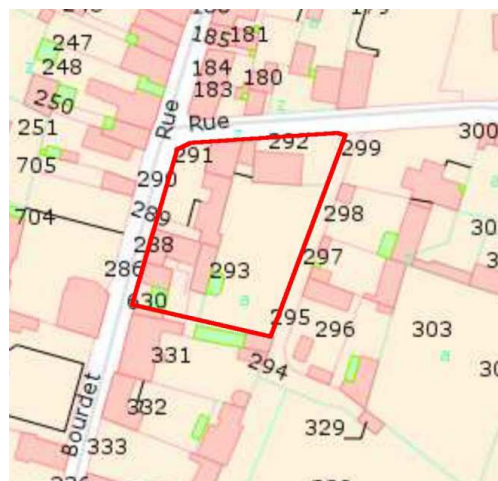
Les parcelles 333 BC 286, 333 BC 288, 333 BC 290, 333 BC 291, 333 BC 292, 333 BC 293 et 333 BC 630 sont rattachées à la zone UB du règlement du PLUi.



Extrait du P.L.U.i. de la commune de Honfleur (Secteur Sauvegardé).



Plan de cadastre de Honfleur (zone UA).

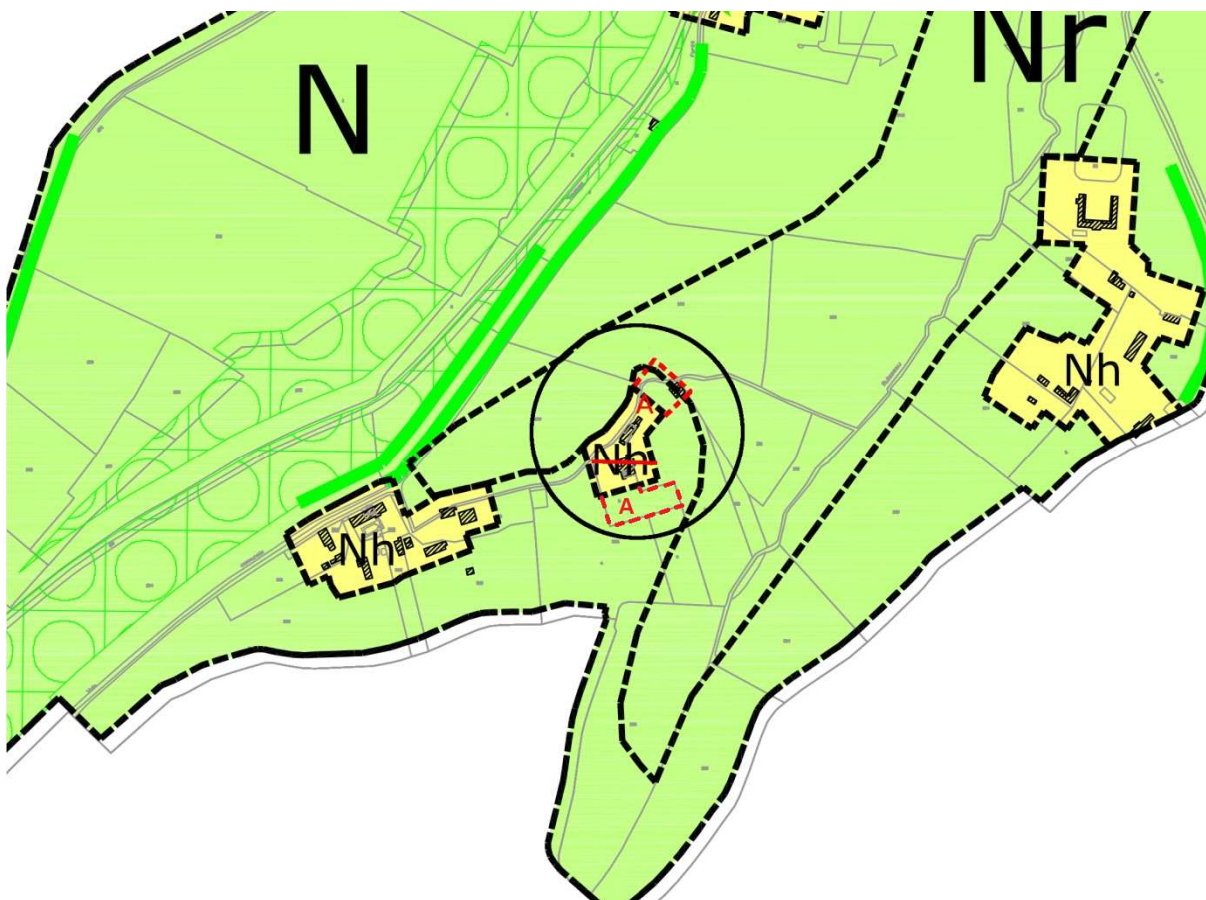


Plan de cadastre de Honfleur (zone UB).

III.2. Commune de Pennedepie : changement de zone Nh → zone A.

Cette parcelle comporte une exploitation agricole reconnue mais elle est classée sur le plan en zone Nh à vocation d'habitation.

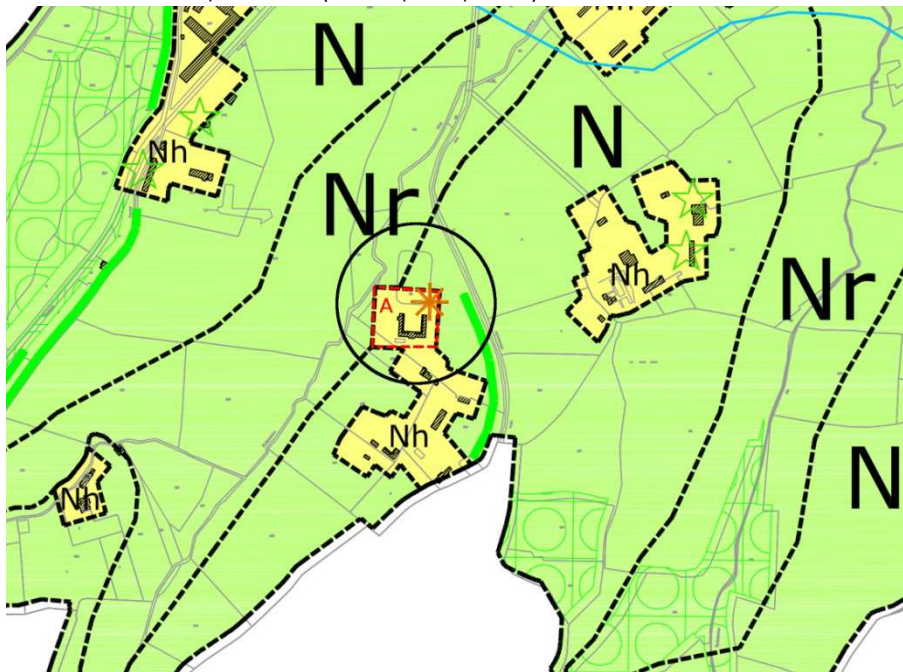
Pour le bon entretien de cette exploitation agricole, cette parcelle doit se situer en zone A, réservée aux activités agricoles. La zone A est agrandie au nord-est et au sud, conformément à l'unité foncière de l'exploitant.



Extrait du P.L.U.i. de la commune de Pennedepie.

III.3. Commune de Pennedepie : changement de zone Nh → zone A.

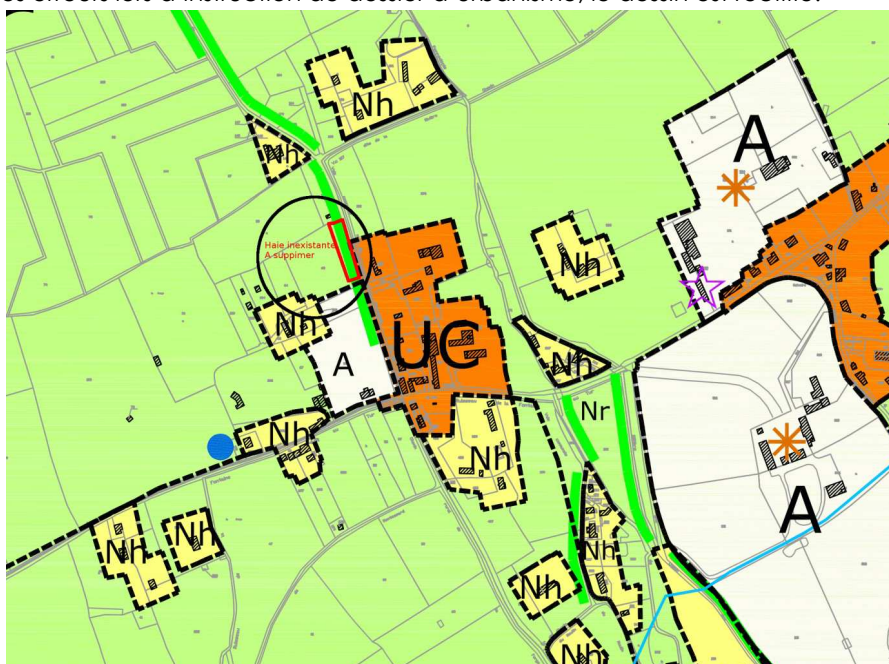
Ce terrain présente une activité de la filière équine au sens agricole, selon l'article L 311-1 du code rural. Il s'agit d'une activité d'élevage des équidés, de l'exploitation d'un centre équestre, de dressage et d'entraînement de chevaux domestiques avec un manège. Pour le bon entretien du manège et le maintien de cette activité, les parcelles (C 111 pour partie) sont reclassées en zone A.



Extrait du P.L.U.i. de la commune de Pennedepie.

III.4. Commune de Pennedepie : supprimer graphiquement une haie inexistante.

La haie, dessinée sur le P.L.U.i. est inexistante sur la commune de Pennedepie. Afin d'éviter les erreurs lors d'instruction de dossier d'urbanisme, le dessin est rectifié.

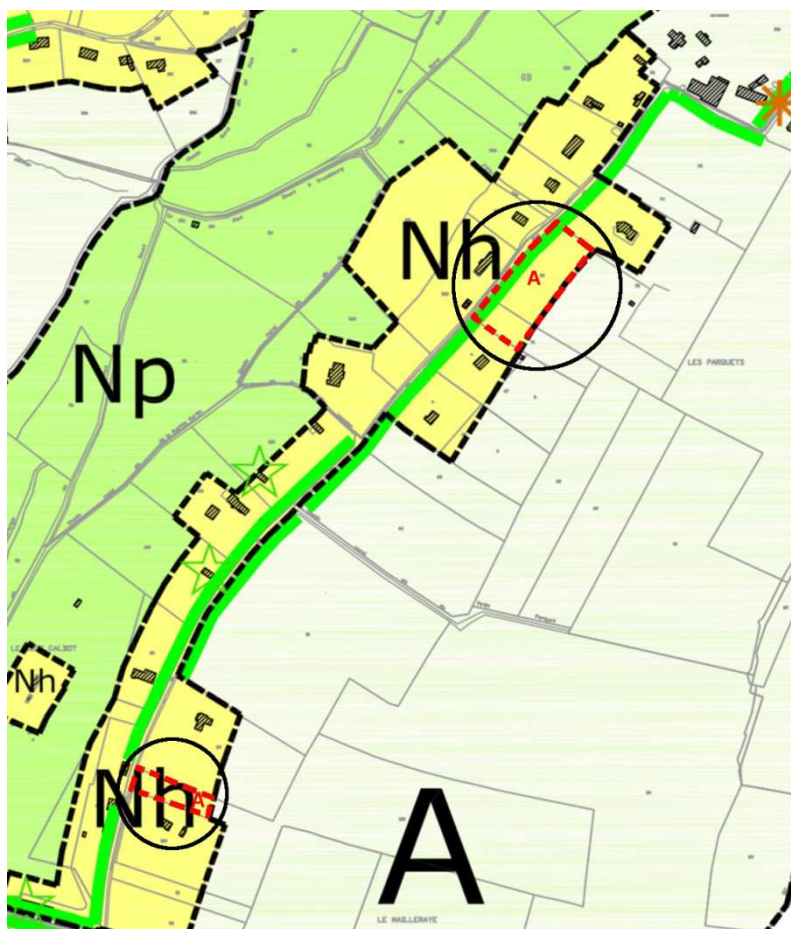


Extrait du P.L.U.i. de la commune de Pennedepie.

III.5. Commune de Fourneville : changement d'une zone N en zone A.

Ces terrains sont utilisés par une exploitation agricole. De plus, ces parcelles (ZB 72, ZB 71, ZB 125)) ne présentent pas de construction à vocation d'habitation ce qui rend leur classement en secteur Nh inapproprié. Les terrains sont reclassés en zone A.

Extrait du P.L.U.i. de la commune de Fourneville ►



III.6. Commune de Saint-Gatien-des-Bois : changement de zone A → zone N.

Le contour de la zone N n'a pas pris en compte toute la zone. Celui-ci est étendu afin d'intégrer tous les espaces naturels.

Extrait du P.L.U.i. de la commune de Saint Gatien-des-Bois ►



IV. Evaluation des effets la modification sur l'environnement et sur le site Natura 2000

Les modifications apportées au PLUi à l'occasion de la procédure visent la modification du règlement de la zone UH (dédiée à la Nobel) d'ores et déjà constructible.

L'esprit réglementaire reste inchangé et permet une opération de renouvellement urbain circonscrite dont les effets ont été pris en compte dans l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement (approuvé en 2014).

Rappel des objectifs et conclusions de l'étude d'incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 développés p325 à 333 du rapport de présentation.

L'objectif du PLU est clairement de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espèces protégées au titre de Natura 2000. Pour ce faire, la protection des sites Natura 2000 a été prise en compte dans les choix de zonage du PLU.

...

Le PLU n'est donc pas susceptible d'avoir des effets négatifs sur les sites Natura 2000. Le PLU est neutre en terme d'incidence sur ces sites.

Pour résumer, l'analyse de la mise en œuvre du PLU n'induit aucune incidence négative significative sur les habitats d'espèces et espèces de la Z.P.S. et du S.I.C. car :

- La totalité des espaces terrestres, non construits, couverts par Natura 2000 est classée en zone Naturelle au PLU.*
- Les constructions et installations envisageables sont très fortement limitées par le règlement des zones N*
- Les sites d'extension de l'urbanisation sont éloignés des périmètres Natura 2000.*

Ces conclusions sont confirmées au niveau local par la fiche synthétique dressée pour la Commune d'Ablon p 339 à 341 laquelle atteste de la prise en compte du renouvellement du site de la Nobel dans l'analyse des effets notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU dans la Commune.

La portée de modifications du plan sera neutre par rapport au document initial avec notamment l'absence de réduction de zone naturelle, pas d'augmentation significative des possibilités de construire et pas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone vierge.

Les atteintes à l'environnement et plus particulièrement aux sites Natura 2000 seront nulles et dispense de fait d'une actualisation de l'évaluation des incidences dressée en 2014.

V Liste exhaustive des modifications apportées au PLU

Pour satisfaire aux exigences du Code de l'urbanisme et aux sujétions procédurales de la modification, le rapport de présentation du PLU est modifié pour intégrer les évolutions intervenues à l'occasion de la première modification sans en bouleverser la structure.

Seuls le rapport de présentation, le règlement et le plan de zonage seront mis à jour.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que les annexes sont inchangés.

V.1 Rapport de présentation

Chapitre	page
Les différentes unités paysagères - Les plateaux	107
Les perceptives d'évolution - Habitat	203-204
Les zones urbaines - Zone UH	227
Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme La loi relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral - La « densité significative des constructions »	259
	281-282

V.2 Règlement

Chapitre	page
Zone UH	57 à 60
Glossaire	100-103

V.3 Plan de zonage

Les erreurs matérielles listées et illustrées p25 à 28 du présent rapport sont rectifiées.