



Département du Calvados

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR



Élaboration du P.L.U.

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2016, approuvant la Modification n°1 du PLUi
(Extraits des pages modifiées)**

Le Président Michel Lamarre

L'entrée Est par la RD 62 présente un assemblage d'éléments disparates : un ensemble patrimonial comprenant un pigeonnier (« Les Lisores »), un lotissement transversal à l'axe de la RD voisinant directement avec l'espace agricole, le camping, relativement discret, et la zone commerciale.

- Le plateau de Gonneville

Il accueille l'extension urbaine honfleuraise et s'individualise par son caractère récemment urbanisé, sous la forme de grosses opérations : lotissements résidentiels, zones d'activités et secteurs d'équipements collectifs.

A ces extensions récentes « organisées » s'ajoute, comme ailleurs sur le territoire, une urbanisation plus diffuse, faite de constructions individuelles, accentuant le mitage du bocage.

- 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.

- Le plateau de Saint-Gatien-des Bois à Quetteville

Environ un tiers de ce plateau est occupé par de vastes superficies forestières d'exploitation (voir paragraphe sur les boisements, au chapitre sur l'environnement naturel). Une autre de ses caractéristiques réside dans la présence de plusieurs haras.

Il comprend une sorte de double épine dorsale, orientée Sud-Est / Nord-Ouest, constituée par la RD 119 et les RD 17 et 74.

Sur l'axe formé par les RD 17 et 74 se greffent le linéaire central de Saint-Gatien-des-Bois, l'aérodrome et des axes routiers de desserte Nord / Sud.

Malgré la longueur du linéaire bâti, le bourg de Saint-Gatien est bien marqué par l'implantation de constructions à l'alignement, la présence de l'église et d'autres équipements (école, maison de retraite, aire de stationnement notamment), commerces de proximité ou bien encore structures d'hébergement touristique.

4. Les perspectives d'évolution

4.1. Habitat

Réceptivité des espaces dans le tissu urbanisé existant

La réceptivité diffuse dans les zones urbaines inclut les espaces urbanisables sans délai.

Il s'agit d'un potentiel de densification de grandes parcelles, déjà à l'œuvre, mais qui sera accru dans quelques communes, par les nouvelles règles du P.L.U. .

Des possibilités de réhabilitation par remise sur le marché de logements vacants sont faibles, en l'absence d'actions coordonnées. En effet, bien que le taux de vacance se situe au-dessus du niveau de fluidité, cette vacance apparaît structurelle au bâti, largement présente dans l'hyper-centre de Honfleur. Il s'agit majoritairement de bâtiments anciens occupés par des commerces en rez-de-chaussée et qui ne disposent que d'une seule entrée.

Sa résorption est particulièrement complexe, elle nécessite très souvent des créations de nouveaux accès.

En revanche, ce marché est "vulnérable" à la pression de la résidence secondaire. L'opportunité d'utiliser le D.P.U. y est en effet moins productive pour la collectivité que sur des terrains à urbaniser.

Une rétention d'environ 50% peut être raisonnablement appliquée.

On peut estimer cette réceptivité autour de 250 logements en 10 ans.

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.

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.

Ces espaces sont maîtrisés par les collectivités, il n'y aura donc pas de phénomène subi de rétention foncière. Leur potentiel, en cas d'opération exclusivement consacrée à l'habitat est donc d'environ 550 logements.

Offre potentielle dans les zones d'extension

Les zones AU à vocation principale d'habitat - autres que celles qui sont citées au paragraphe précédent - se développant sur des espaces non-urbanisés ou non anthropisés représentent environ 48 hectares.

Si on considère que sur une période de 10 ans le phénomène de rétention restera marginal, on obtient donc une offre potentielle d'environ 950 logements.

Offre potentielle totale

Le potentiel de nouveaux logements dégagé ci-dessus s'élève à environ 1 750 logements.

Cette offre permet à la C.C.P.H. de disposer d'une planification, correspondant à ces besoins et ses objectifs, pour une dizaine d'années.

Impact démographique

Comme il a été exposé plus haut, le P.L.U. est calibré pour une population maximum de 20 000 habitants dans un horizon d'une dizaine d'années.

La zone UH

Ce nouveau zonage concerne une opération de renouvellement urbain à Ablon sur des terrains ayant appartenu à l'entreprise Nobel.

La commune d'Ablon étant une commune littorale, ce secteur ne peut faire l'objet d'une extension de l'urbanisation.

En revanche, 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* : 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.
- *L'emprise au sol* n'est pas réglementée.
- *Hauteur* : la hauteur est limitée à 12m au faîtage. 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* : 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.

La superficie de la zone UH est de 5,2 hectares.

Elle était classée 2NA (zone ouverte) au P.O.S. tout comme l'ensemble du tènement de l'ancienne entreprise Nobel, soit environ 28 hectares.

Cet espace a été reclassé UH pour la partie décrite ci-dessus, 1AUh pour un hameau nouveau intégré à l'environnement sur une surface d'environ 2,5 hectares. Le reste du tènement étant classé N.

La zone UI

Ce nouveau zonage concerne les secteurs à vocation d'activités économiques qui ne sont pas diffus dans le tissu résidentiel.

On y retrouve la zone du plateau à Honfleur, la zone portuaire de Honfleur ainsi que le quai route du bassin Carnot, la zone commerciale d'Equemauville ainsi que l'unité foncière d'une entreprise implantée à l'Ouest de la commune, le périmètre (unité foncière et marge de manœuvre pour une éventuelle extension) de l'entreprise Dieuzy à Saint-Gatien-des-Bois, une entreprise de BTP à Quetteville ou une cidrerie à Gonnevill-sur-Honfleur. Le parc d'activités Honfleur-Calvados fait l'objet d'un secteur UIa, autorisant une plus grande variété d'occupation du sol.

Enfin, 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.

La zone UI intègre certains secteurs de la zone UE du P.O.S. qui amalgamait vocation d'équipement et zones d'activités économiques.

Ce zonage cherche également à simplifier la sectorisation établie par le P.O.S. et à permettre l'optimisation des surfaces destinées à l'accueil des activités économiques.

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.

La commune de La Rivière-Saint-Sauveur dispose d'une importante zone urbanisée caractérisée par une « densité significative de constructions ». Cette zone se situe le long de la départementale traversant la commune. L'extension de l'urbanisation est donc aisément justifiable. Les zones AU planifiées sont, soit incluses dans le tissu bâti, soit situées en continuité immédiate. Les autres zones U correspondent à des opérations réalisées ou en cours de réalisation qui sont classées selon leurs formes urbaines existantes (Honnville, Côte Tue-Vache, etc...).

Enfin, la commune de Honfleur possède la particularité de disposer de deux centres. Un centre principal situé autour du port, vaste et étendu, et un second centre, dans le Sud de la commune sur le plateau.

Ce dernier se caractérise par la présence d'établissements scolaires et d'équipements sportifs. Il constitue donc un second point de départ d'une extension de l'urbanisation préfigurée il y a 20 ans par la mise en place d'un P.A.E. dont la structure principale (voies et réseaux) a déjà été mise en oeuvre.

Celle-ci s'est développée au cours des 15 dernières années avec des programmes d'habitat.

C'est dans ce secteur que la commune dispose de vastes réserves foncières qui constituent un potentiel de développement à très long terme.

Dans le cadre de cette élaboration de P.L.U., l'objectif de développement de la ville centre est réparti entre :

- l'étoffement du centre ancien sur la base d'une réappropriation des surfaces entièrement construites et actuellement affectées à de l'industrie ou à du stationnement, voire à des friches industrielles.

Il s'agit ici des secteurs classés 1AUb, UB et 2AU localisés autour des bassins de l'Est et Carnot.

- d'autres entrepôts (dits magasins généraux) à un étage carré ou en rez-de-chaussée, en brique,
- une salle des machines (réfrigération) avec murs enduits,
- une station d'épuration (dite tour de dénitrification) en brique et matériau synthétique,
- des poudrières (bâtiments dits igloos, à l'état de vestiges, ou salles emmottées) en béton armé,
- un bureau à un étage carré, enduit, à toit à croupe,
- une conciergerie en rez-de-chaussée surmonté d'un étage de comble, enduit et brique,
- un logement de contremaître à un étage carré, enduit et brique,
- un logement en rez-de-chaussée surmonté d'un étage de comble, avec murs enduits, brique et essentage d'ardoise,
- un laboratoire et local syndical en brique,
- une remise à automobiles et atelier d'entretien en brique et bois,
- une salle d'emballage à un étage carré, en brique, à toit à longs pans à pignon découvert et lanterneau.

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. Le site se caractérise aujourd'hui par un couvert végétal important constitués 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 ».

➤ Propositions pour la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

ORGANISATION DU HAMEAU NOUVEAU

Le site est cerné de routes, plus ou moins larges. Sa partie Sud-Ouest, en particulier, est bien positionnée en termes d'accès. Il est apparu très favorable à l'implantation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement car il permet de recycler un espace anciennement urbanisé tout en limitant très fortement ce développement et son impact.

En effet, l'espace concerné ne présente aucune co-visibilité avec le rivage dont il est séparé par le boisement spontané qui s'est développé sur la friche industrielle Nobel, au Nord,

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

Des voies de desserte internes existent ; elles doivent donc être réutilisées pour préserver le caractère du site. Un raccordement des voies existantes pour assurer un meilleur fonctionnement (en bouclage) peut toutefois être envisagé.

L'implantation des constructions viendra s'appuyer sur ces tracés de voies existantes : elles devront y être parallèles.

Le site étant vierge de construction, la configuration du bâti rural traditionnel présentée ci-dessus pour les communes de Cricqueboeuf et Pennedepie semble adapté, d'autant que le bâti à créer se situera effectivement dans un environnement à dominante naturelle.

Les volumes devront donc être de préférence simples et n'excédant pas 150 m² d'emprise au sol. Ils seront, par ailleurs, développés en longueur (comprise entre 14 et 22 mètres) et étroits (dans une fourchette comprise entre 5 et 8 mètres).

La préservation de haies et de bandes boisées autour du hameau permettra une bonne intégration paysagère des futures constructions et le maintien de l'ambiance boisée qui est actuellement prédominante. En outre, celui-ci n'impacte ni le plateau agricole, ni la vallée de l'Orange