



Département du Calvados

## COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR – BEUZEVILLE (CCPHB)



## Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

*PLUi s'appliquant aux communes CCPHB du Calvados*

### 2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLUi approuvé par délibération CCPH du 20 novembre 2014

Modification n°1 du PLUi approuvée par délibération CCPH du 27 septembre 2016

Modification n°2 du PLUi prescrite par délibération CCPH du 8 décembre 2016

Modification n°3 du PLUi approuvée par délibération CCPHB du 19 février 2018

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 19 février 2018, approuvant la Modification n°3 du PLUi**

**Extrait des pages modifiées**

**Le Président Michel Lamarre**

## 1.4. Les zones naturelles et forestières (N)

Le zonage N recouvre donc la totalité des espaces qui n'ont pas été décrits dans les paragraphes précédents.

### **La zone N**

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.

Une importante partie de ces espaces était classée ND au P.O.S. .

Les évolutions de la zone N ont permis de restituer des coupures d'urbanisation conformes à la loi Littoral ainsi que des couloirs naturels entre les différentes zones bâties. En particulier, autour du plateau de Honfleur avec une continuité vers Gonneville et le Sud ou encore sur un axe Est-Ouest entre Honfleur et Equemauville.

De nombreux espaces non bâtis inclus dans les zones NB du P.O.S. retrouvent également un classement N (Vasouy, Ablon, La Rivière-Saint-Sauveur notamment) stoppant le mitage, aux abords de la vallée de l'Orange ou de la vallée de la Claire (Honfleur).

A Cricqueboeuf, au sein de la zone UD, quelques espaces clairement identifiés comme humides, comportant des sources, sont protégés en N.

A Ablon, route de Fiquefleur, des constructions existantes demeurent en zone N stricte car elles ont été construites dans une zone d'expansion des eaux de ruissellement.

A Equemauville, autour du hameau de la côte de Grâce, la majorité de l'espace est classée N stricte, y compris certaines constructions. En effet, eu égard au caractère exceptionnel du secteur, il n'est pas souhaité d'évolution du bâti existant.

La zone N inclut un secteur Nr correspondant également à une zone N non bâtie. Il s'agit d'une reconnaissance des espaces remarquables au titre de la loi Littoral.

Ils correspondent aux espaces remarquables définis selon les critères de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme et dont le périmètre a été précisé par la D.T.A., aux éléments de site classé, aux ZNIEFF ainsi qu'aux espaces de valeur paysagère définis par l'« Étude paysagère sur le belvédère de la Côte de Grâce » diligentée par la DREAL en 2010.

Dans ces espaces, seuls les travaux prévus à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme sont autorisés. Le règlement se cale sur les règles que la loi Littoral a instituées sur ce type d'espace. Pour cette raison, les voies routières sont exclues du secteur concerné afin de pouvoir faire l'objet de travaux en surface comme sur les réseaux divers limitrophes.

Un secteur Np a également été délimité sur les parties naturelles de la vallée de l'Orange, depuis la commune de Fourneville jusqu'à celle de La Rivière-Saint-Sauveur en passant par Genneville, Gonneville – à l'exception de la parcelle accueillant la station de traitement de l'eau potable - et Ablon.

Ce secteur se différencie de la zone N "classique" car il interdit toute construction et installation. C'est, avec le secteur Nr, le secteur le plus protégé du territoire communautaire.

En zone N "classique", les aires de stationnement, les accès ou encore les installations d'intérêt général sont autorisés.

- ***Les secteurs comprenant des constructions***

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 P.L.U. prend acte de l'espace naturel 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.

Sont différenciés les secteurs Nh pour l'habitat, Na pour les activités économiques – avec un secteur Nb pour une activité spécifique de coopérative agricole, Ng pour les hôtels, Nl pour les équipements de loisirs, Nj pour les jardins familiaux et les abris concernés, Ne pour les équipements sportifs ne comprenant pas de bâtiments, Nc pour les camping, **Nt pour les secteurs de développement touristique où les constructions existantes peuvent être réhabilitées par changement de destination en hébergement hôtelier**, et Nx pour les parties non-construites de l'aéroport de Deauville-Saint-Gatien.

Les secteurs Nh et, marginalement, Na, Ng et Nt, correspondent à deux phénomènes historiques, qu'ils soient spécifiques au territoire ou similaires à l'échelle nationale :

- en dehors de certains bourgs ou villes, l'implantation historique de l'urbanisation du Pays d'Auge est dispersée sur le territoire afin d'exploiter ses spécificités, son relief, l'eau, ...et suite aux défrichement familiaux du 19<sup>ème</sup> siècle ainsi qu'en attestent les cartes historiques présentées au diagnostic. Cette singularité est physiquement inscrite et doit donc être prise en compte;

- Les P.O.S. qui se sont succédés ont largement maintenu cette tradition en s'appuyant principalement sur les zones NB, renforçant cette dispersion. Le dernier P.O.S. en vigueur présentait 873 hectares de zones NB dont une part très importante est urbanisée à la date d'approbation du présent P.L.U..

Cet état de fait a donc été pris en compte et les espaces construits repérés.

Le choix a été de limiter strictement le classement en U de ces surfaces aux secteurs qui bénéficient – ou vont bénéficier à court terme - d'une viabilité identique à celle d'une zone U.

Pour les autres espaces, la consommation de foncier est stoppée et seules les constructions existantes légalement implantées – où autorisées en cours de procédure et non visible sur le cadastre - vont disposer d'une marge de manœuvre en extension, dans le respect de la protection des espaces naturels.

Ces constructions ou activités ne bénéficient donc pas de l'ensemble de la viabilité et la collectivité n'a pas prévu de les mettre au niveau de celle d'une zone U.

En zone Nh, le P.L.U. autorise des extensions des bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de plancher ou d'une surface de plancher de 30m<sup>2</sup>. La surface totale des dépendances y est limitée à 40m<sup>2</sup> au total. En sous secteur Nt, la constructibilité mesurée s'exprime de façon identique à la zone Nh ; la seule différence est l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes autorisés pour l'usage d'hébergement hôtelier et d'activités liés à cette hébergement hôtelier. La limitation du périmètre de ces secteurs Nh et Nt est un gage de préservation de l'espace et d'arrêt du mitage.

Le secteur Nj autorise la création de nouveaux abris.

Conformément à l'article L.123-1-5 et à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, ces secteurs ont été repérés comme zone N indiquée précisant les limites de leur droit des sols : implantations, hauteur et densité.

Ces secteurs ont été délimités proche des constructions existantes. Ce zonage ne permet pas les dérapages comme l'accroissement irraisonné des surfaces ou la multiplication des dépendances. Ainsi, les emprises au sol autorisées de 30% en Na ~~ou NI, 20% en Nh~~, NI, Nh ou Nt s'appliquent à des surfaces individuellement assez restreintes.

Les emprises au sol maximum ont été fixées de façon peu importante lorsque les secteurs étaient délimités de façon plus lâche - Nj, Nr ou Ne, bien que, pour les cas considérés, cette règle soit largement formelle.  
En Nb, la souplesse a prévalu.

En matière de hauteur, les règles se sont calées sur les hauteurs des constructions à usage d'habitat en zone U - 11m au faîtage -, sauf pour les petits volumes limités à 3m.  
Les installations du secteur Ne étant limitées à 10m en hauteur.

Les règles d'aspect extérieur des constructions sont établies par analogie aux règles équivalentes (habitat, activités, équipements, hôtel, ...) des zones U.

Dans les secteurs Nh, Nhc, Na, Nb ~~et Nt~~ un pourcentage d'espace vert minimum - 70% - par unité foncière a été fixé afin de maintenir le caractère exceptionnel du droit à construire autorisé.

- ***Le secteur constructible***

Comme pour la détermination du zonage U et de ses règles, la commune de Barneville-la-Bertran constitue une exception. En effet, l'historique de son urbanisation ancienne fait apparaître des implantations dispersées en plusieurs hameaux.

La grande stabilité du tissu bâti et la préservation de son organisation patrimoniale au cours des 30 dernières années plaide pour ajouter au développement du village en zone UDa, quelques constructions, en nombre très restreint, pour étoffer quelques-uns de ces hameaux tout en protégeant l'espace naturel.

Comme ces hameaux n'ont pas vocation à recevoir la viabilité d'une zone U, il a donc été choisi d'encadrer ces droits à construire dans un secteur Nhc.

Comme en zone UDa, on s'est appuyé sur l'organisation du paysage de ces hameaux, le rapport espace bâti/espace naturel des unités foncières. On a ainsi pu définir pour chacun des noyaux concernés un rapport spécifique correspondant à une taille d'unité foncière actuellement urbanisée.

Afin d'intégrer ces quelques constructions nouvelles aux hameaux, une expertise paysagère a déterminé les espaces favorables à l'implantation du bâti et protecteur des milieux naturels environnants.

Puis cette localisation a été affinée avec les conditions d'implantation existante.

Il a alors été possible de définir une zone d'implantation des constructions principales particulièrement circonscrite.

La totalité de cette marge de manœuvre des quatre sous-secteurs représente environ 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soit un potentiel de 4 constructions nouvelles.

Ces règles permettent une protection efficace de l'espace naturel et du paysage au sein desquels ces constructions seront autorisées.

Le reste de la réglementation est celle du secteur Nh.

- ***Un terrain de camping***

En complément d'une activité récréative située à Saint-Gatien-des-Bois, un camping a été programmé sur environ 2 hectares.

Il est classé Nc. Ses règles correspondent à la réglementation de la zone UEa, mais sa viabilité n'est pas au niveau d'une zone U.

- ***Une aire naturelle de camping***

Afin d'apporter une nouvelle offre touristique, une aire naturelle de camping a été programmée sur le ban communal d'Equemauville.

Classée Nca, ses règles correspondent à la réglementation nationale pour ce type d'activité.

- ***L'aérodrome de Deauville-Saint-Gatien***

Il s'agit ici d'une autre exception. En effet, si la partie urbanisée de l'ensemble a été classée UEx, les pistes, tarmac et les installations techniques qui y sont présentes ne sont ni une urbanisation à proprement parler, ni une zone naturelle protégée. Il a donc été choisi d'isoler un secteur Nx limitant l'usage à la situation présente.

La surface de la zone *N* strictement protégée est de 6 144 hectares, ce qui représente 45,5% de la superficie totale de la communauté.

Le secteur Nr, inclus dans le calcul ci-dessus, représente 640 hectares et le secteur Np, inclus également, 148 hectares.

La zone ND et ses secteurs équivalents au P.O.S. étaient d'environ 5 792 hectares.

La surface strictement protégée progresse donc d'un peu plus de 350 hectares au détriment de secteurs NB, de zones NC faiblement protégés et de secteurs de zone ND autorisant des constructions diverses.

Le secteur *Na* couvre 3,1 hectares, sa définition n'existait pas au P.O.S. .

Le secteur *Nb* couvre 1,2 hectare, sa définition n'existait pas au P.O.S. .

Le secteur *Nh* représente environ **810** hectares. Il n'avait pas d'équivalent au P.O.S. .

Le secteur *Nhc* couvre 4,1 hectares

Le secteur *Nc* couvre 2,3 hectares au P.L.U. . Cette programmation n'existait pas au P.O.S. .

Le secteur *Nca* couvre 1 hectare au P.L.U. . Cette programmation n'existait pas au P.O.S. .

Le secteur *Nj* est de 0,7 hectare, équivalent au P.O.S. .

Le secteur *Ne* couvre 85,6 hectares au P.L.U. . Il correspond au secteur NDg du P.O.S. .

Le secteur *Nl* représente 1,8 hectare. Sa définition n'existait pas au P.O.S. .

**Le secteur *Nt* représente 1,3 hectare. Sa définition n'existait pas au P.O.S. .**

Le secteur *Nx* représente 219 hectares. Il était classé NF au P.O.S. .

Au total, les secteurs N délimités de façon exceptionnel et de taille et de capacité limitée correspondant à la définition de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, hors secteur *Nx*, représentent environ 825 hectares au P.L.U. contre 1 241 au P.O.S. Ces 825 hectares couvrent 6% de la totalité du territoire communautaire.

Le P.L.U., dans un souci de clarté par rapport aux définitions des zones et de limitation du mitage a classé précisément ce type d'urbanisation.

Au total la zone N représente 7 277 hectares, en augmentation de 77 hectares par rapport au P.O.S. (zones NB, ND et NF regroupées).

---

# 1. Incidences sur les milieux naturels et les paysages

---

## 1.1. Espaces naturels à protéger

Objectifs du PLU : - Préserver le site, ainsi que les richesses écologiques et paysagères

- Protéger les boisements et notamment les haies
- Contenir l'urbanisation dans une enveloppe aussi nette que possible
- Limiter le mitage

Incidences du projet : Le zonage et le règlement fixent des droits des sols restrictifs sur les espaces naturels dont la valeur écologique est avérée, ainsi que sur les espaces agricoles.

D'une manière générale, l'urbanisation ne pourra se réaliser qu'en continuité des villes, bourgs et village existants afin de préserver les milieux naturels.

Les zones préservées de l'urbanisation sont les zones Naturelles et les zones Agricoles.

Ces zones couvrent environ 11 000 hectares, soit 80% de la commune, incluant toutes les zones intéressantes du point de vue agricole, paysager, écologique, faunistique et floristique.

Le P.L.U. réduit très fortement les zones urbanisables.

Les zones U et AU couvrent 1 432 hectares contre 1 666 au P.O.S. . Les zones urbanisées de fait (anciennes zones NB, NF et NCf/t/x) passent de 1 466 à 1132 hectares classés Na, Nb, Nc, Ne, Nh, Nhc, Ng, NI, Nj, **Nt** ou Nx.

Ce calcul ne prend pas en compte les droits à construire que le P.O.S. attribuait en zone agricole "classique" (NC) et en zone protégée (ND).

**Forêt et boisements** : Les boisements n'ont fait l'objet d'aucun prélèvement.



# CHAPITRE 8 : TABLEAU DES SURFACES

## Bilan des surfaces au PLU

PLU	ABLON	BARNEVILLE LA BERTAN	CRICQUEBOEUF	EQUEMAUVILLE	FOURNEVILLE	GENNEVILLE	GONNEVILLE SUR HONFLEUR	HONFLEUR	LA RIVIERE ST SAUVEUR	LE THEIL EN AUGÉ	PENNEDEPIE	QUETTEVILLE	ST GATIEN DES BOIS	TOTAL
<b>U</b>	<b>39,6</b>	<b>7,1</b>	<b>33,2</b>	<b>109,2</b>	<b>9,2</b>	<b>27,5</b>	<b>73,8</b>	<b>655,9</b>	<b>148,5</b>	<b>16,8</b>	<b>7,4</b>	<b>6,3</b>	<b>175,0</b>	<b>1309,7</b>
<b>UA</b>				11,9				18,6	14,4					<b>44,9</b>
dont UAa				11,9										11,9
<b>UB</b>	4,1			5,3		5,6		74,0	14,7	6,0			28,3	<b>138,0</b>
dont UBa	4,1					5,6				6,0			28,3	44,0
<b>UC</b>	28,8			61,1	9,2	18,2	10,5	78,7	83,4		7,4	4,3	40,2	<b>341,8</b>
<b>UD</b>		7,1	23	1,5		3,7	60,5	17,8	32,9	10,8			98,2	<b>255,5</b>
dont UDa		7,1					43,7	1,0	21					72,8
dont UDb			3,5				16,8						98,9	115,7
dont UDC														
<b>UE</b>			8,1	20,7			0,8	53,1	0,9				7,0	<b>90,6</b>
dont UEa				10,7				1,6						12,3
dont UEb								1,8						1,8
dont UEx													7,0	7,0
<b>UG</b>			2,0	3,2				2,2						<b>7,4</b>
dont UGa			2,0					2,2						4,2
<b>UH</b>	5,2													<b>5,2</b>
<b>UI</b>	1,5			5,5			2	411,5	2,4			2	1,3	<b>426,2</b>
dont UIa								30						30
dont UIc								32						32
<b>1AU</b>	<b>4,1</b>		<b>0,9</b>	<b>8,5</b>	<b>2,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2,3</b>	<b>25,2</b>	<b>3,7</b>	<b>0,9</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>		<b>53,4</b>
dont 1AUa								20,8						20,8
dont 1AUb				8,5		2,8		4,5	3,7	0,9				20,4
dont 1AUc	1,6				2,2		2,3					1,4		7,5
dont 1AUh	2,5		0,9								1,3			4,7
<b>2AU</b>						<b>1,8</b>		<b>12</b>		<b>0,8</b>		<b>0,5</b>	<b>53</b>	<b>68,6</b>

PLU	ABLON	BARNEVILLE LA BERTAN	CRICQUEBOEUF	EQUEMAUVILLE	FOURNEVILLE	GENNEVILLE	GONNEVILLE SUR HONFLEUR	HONFLEUR	LA RIVIERE ST SAUVEUR	LE THEIL EN AUGE	PENNEDEPIE	QUETTEVILLE	ST GATIEN DES BOIS	TOTAL
<b>A</b>	<b>482</b>	<b>173,9</b>	<b>79,7</b>	<b>281,1</b>	<b>494,8</b>	<b>609,4</b>	<b>491,7</b>	<b>93,8</b>	<b>8,4</b>	<b>139,7</b>	<b>32,8</b>	<b>697,7</b>	<b>1234,8</b>	<b>4820</b>
<b>N</b>	<b>673,7</b>	<b>237,0</b>	<b>71,5</b>	<b>201,9</b>	<b>179,8</b>	<b>295,6</b>	<b>282,1</b>	<b>596,9</b>	<b>381,1</b>	<b>119,8</b>	<b>527,4</b>	<b>326,1</b>	<b>3448,2</b>	<b>7277,5</b>
dont Na	1,6			1,2		0,3								3,1
dont Nb												1,2		1,2
dont Nc													2,3	2,3
dont Nca				1,0										1,0
dont Ne							1,4	7,4	3,7				79,1	85,6
dont Ng											1,2	0,8		2,0
dont Nh	102,9	21,6	11,1	46,9	76,2	88,5	99,2	69,4	37,6	10	50,9	83,2	111,2	810,4
dont Nhc		4,1												4,1
dont Nj								0,7						0,7
dont Ni													1,8	1,8
dont Np	69,9				71,0	1,5			5,4					147,8
dont Nr	173		31,7					1353	178,5		121,8			640,3
dont Nt											1,3			1,3
dont Nx													219,0	219,0
<b>Secteur sauvegardé</b>								<b>39,0</b>						<b>39,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1200</b>	<b>418</b>	<b>185</b>	<b>598</b>	<b>686</b>	<b>936</b>	<b>850</b>	<b>1367</b>	<b>539</b>	<b>278</b>	<b>568</b>	<b>1032</b>	<b>4911</b>	<b>13568</b>
dont EBC	150,5	83,0	4,7	38,3	0,0	33,1	50,3	106,7	35,8	5,5	75,2	41,4	2714,9	3383,5

N.B. : la surface classée N des bassins et de l'avant port n'a pas été comptabilisée.