



Réunion publique Elaboration du PLUi

Présentation du PLUi avant arrêt

5 juillet 2023

CONTEXTE



LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

La constitution des PLU(i)

2019

1

2021

2

Mi - 2022

3



Mi-2023

4

Mi-2024

LE DIAGNOSTIC

**Quelle est la situation
actuelle ?**

Un état des lieux du territoire
pour mieux cerner les enjeux
à prendre en compte.

LE PADD

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

**Quel territoire
voulons-nous ?**

Une stratégie et des objectifs
de développement pour
le territoire à l'horizon 2034

LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

**Comment atteindre notre
but ?**

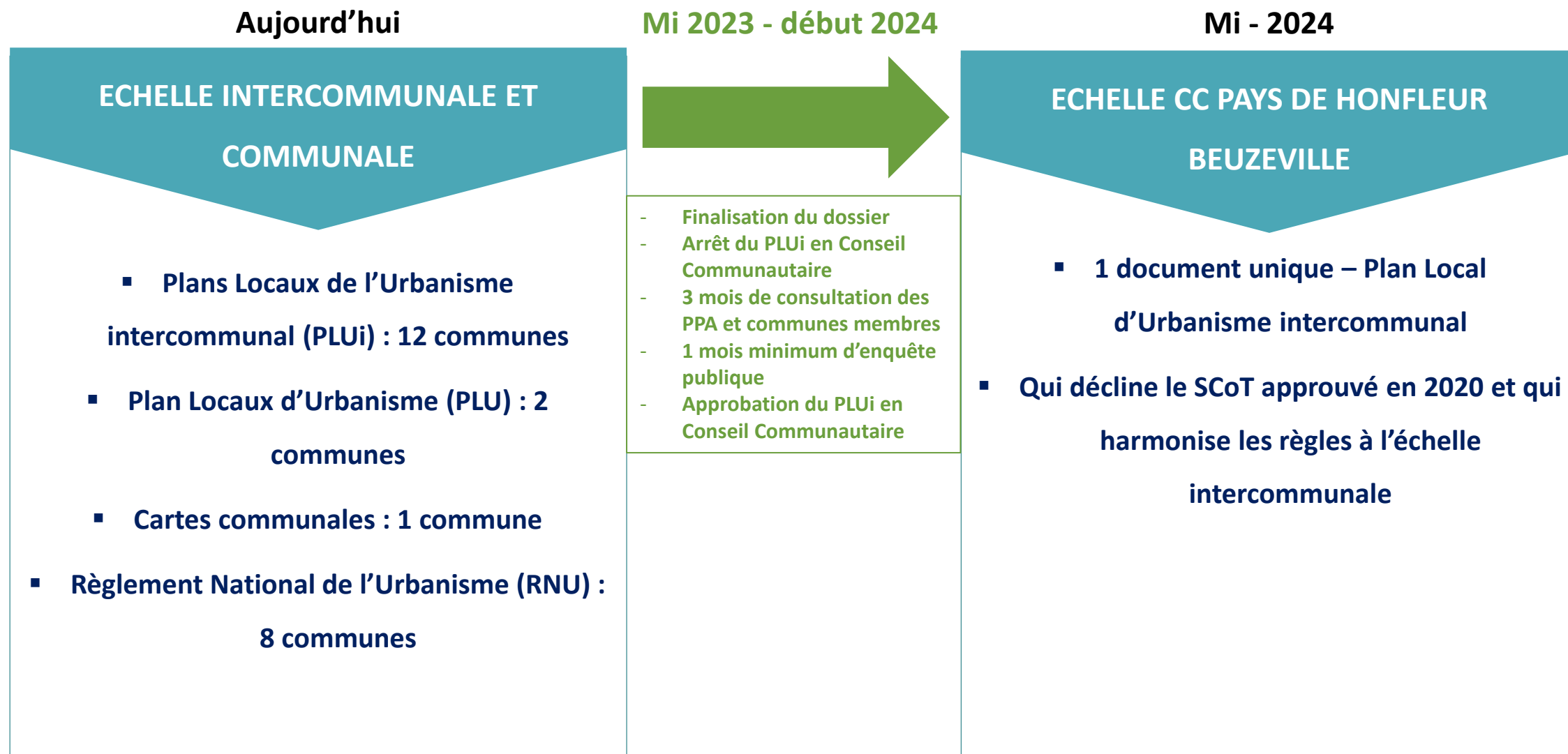
Définir de nouvelles règles
applicables aux autorisations
de construire par type
de zones (urbaines, à urbaniser,
naturelles, agricoles).

LA VALIDATION

**Qu'en pensent les
partenaires et la
population ?**

Consultation des partenaires
- Enquête Publique -
Entrée en vigueur du PLUi

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET



CONCERTATION TOUT AU LONG DE LA PROCÉDURE

S'APPROPRIER

INFORMER

EXPLIQUER



COMMUNIQUER

- Articles
- Exposition PLUi
- Site internet



MOBILISER

PARTAGER

PORTER



CONCERTER

- Forum élus
- Réunions publiques (cinés-débats...)
- Registres de concertation
- Courriers adressés au Président



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
33, cours des fossés CS 40037
14601 Honfleur Cedex
Tél. : 02 31 14 29 30

Contact et horaires



CADRE ET ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

2021

**Loi Climat et
Résilience**



2024

SRADDET (Schéma régional
d'aménagement, de développement
durable et d'égalité des
Territoires)



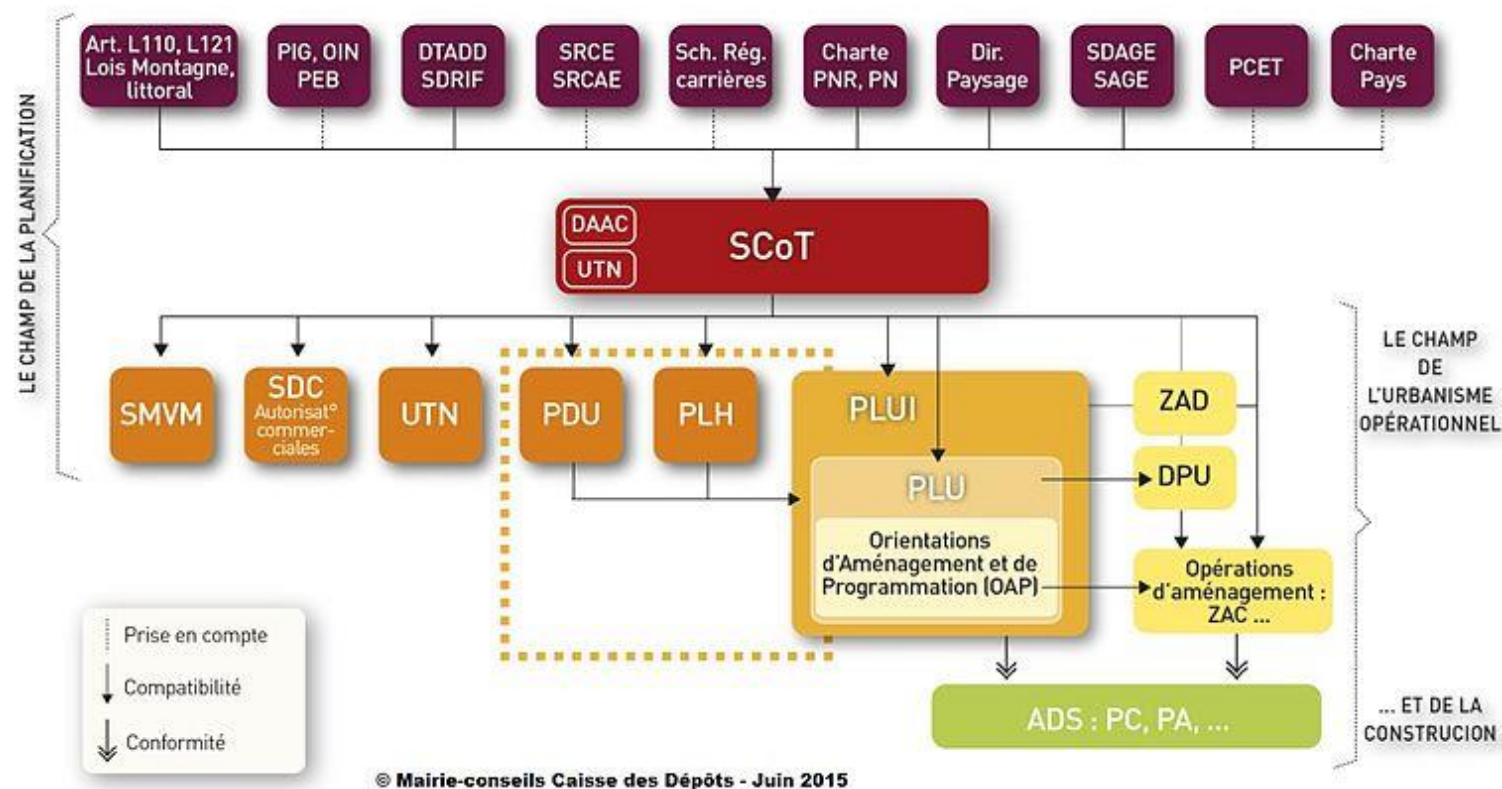
2026

SCoT (Schéma de cohérence
territoriale)



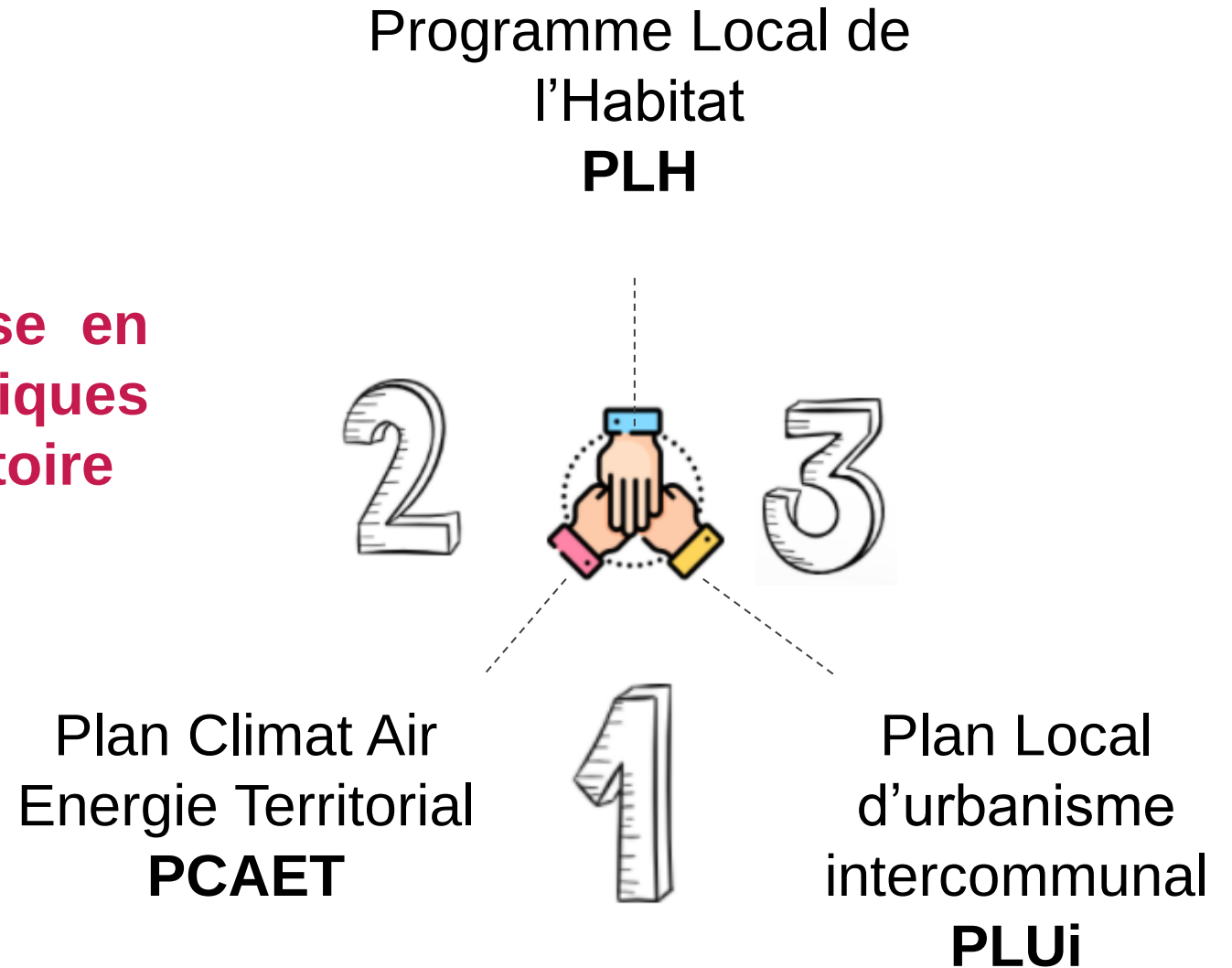
2027

PLUi (Plan Local d'Urbanisme
intercommunal)



TROIS DÉMARCHES PARALLÈLES

Trois plans au service de la mise en cohérence et en action des politiques publiques d'aménagement du territoire



UN PLUI, RAPPEL



LE PLUI, POUR QUOI, POUR QUI ?

Le PLUi : Qu'est-ce que c'est ?

UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) traduit le **projet politique d'aménagement et de développement durable** du Pays de Honfleur-Beuzeville pour les 10 à 15 prochaines années.

UNE DÉMARCHE SOLIDAIRE

Le PLUi garantit la **cohérence et la complémentarité** du développement de chaque commune de l'intercommunalité pour **répondre aux besoins** de l'ensemble de la population (logements, équipements...).

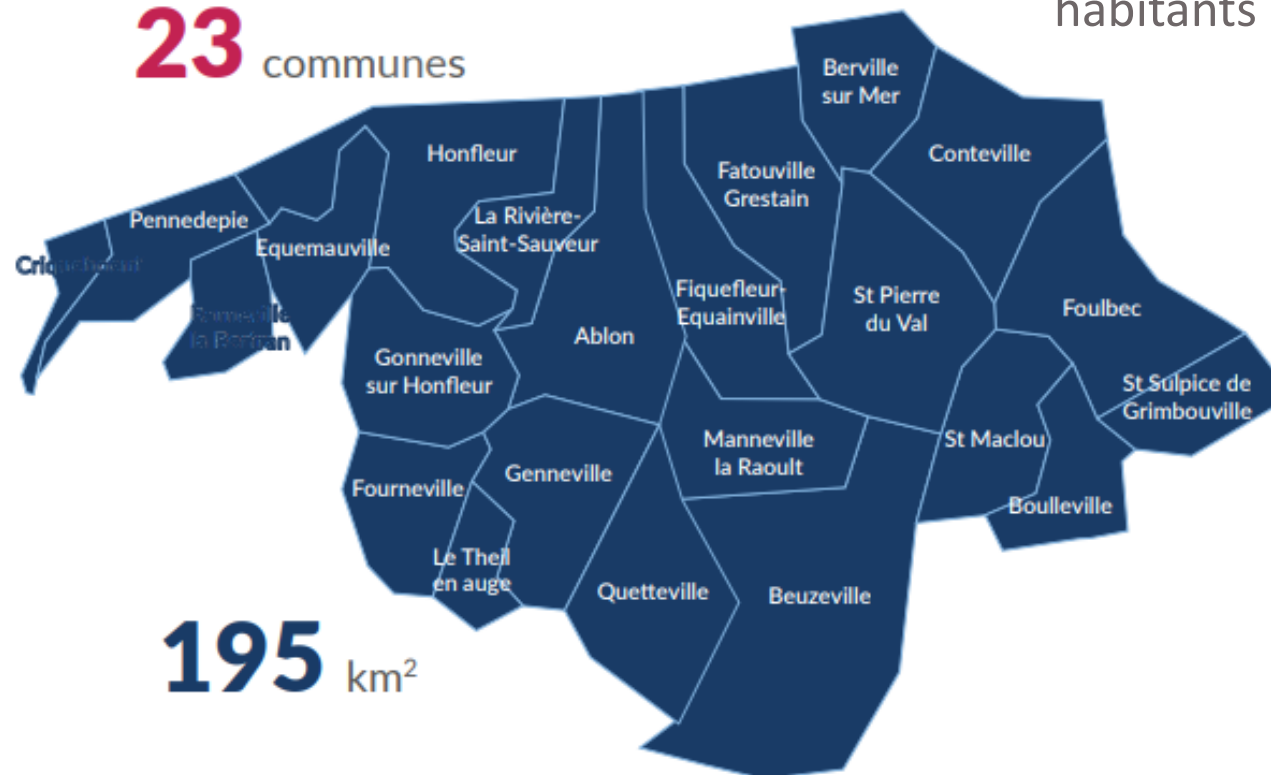
UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE

Le PLUi est le document qui **réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée**. Il remplacera à terme l'ensemble des documents d'urbanisme communaux.(logements, équipements...).

27 125

habitants

23 communes



195 km²

LE PLUI, POUR QUOI, POUR QUI ?

Pourquoi le PLUi me concerne ?

Le PLUi devra répondre à des enjeux qui touchent au quotidien de tous les habitants et usagers du Pays de Honfleur-Beuzeville :



HABITAT

Proposer une offre de logements diversifiée et abordable prenant en compte les usages et les modes de vie



ÉCONOMIE

Permettre le confortement et le développement de notre économie locale



TOURISME

Encourager le développement et la structuration de l'offre touristique



PATRIMOINE

Mettre en valeur l'authenticité du territoire, son histoire et ses paysages



MOBILITÉS

Favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements



ENVIRONNEMENT

Préserver et valoriser l'économie agricole, les paysages et les milieux naturels et écologiques du territoire



TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Maîtriser la consommation d'énergie et promouvoir la production d'énergies renouvelables

AXE N°1

Tirer parti du positionnement de la CCPHB dans son espace métropolitain normand

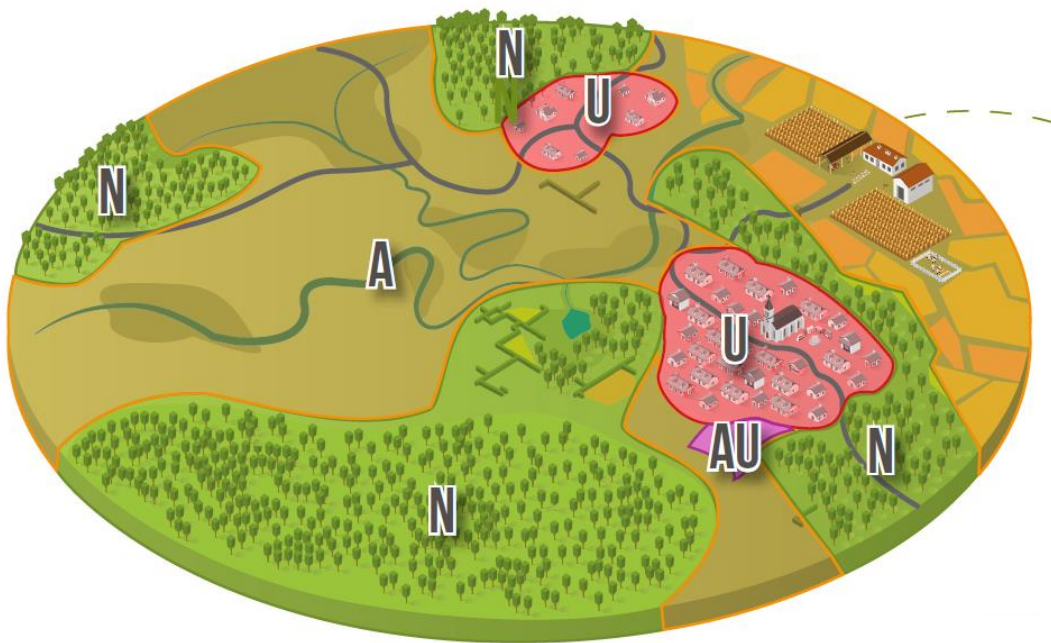
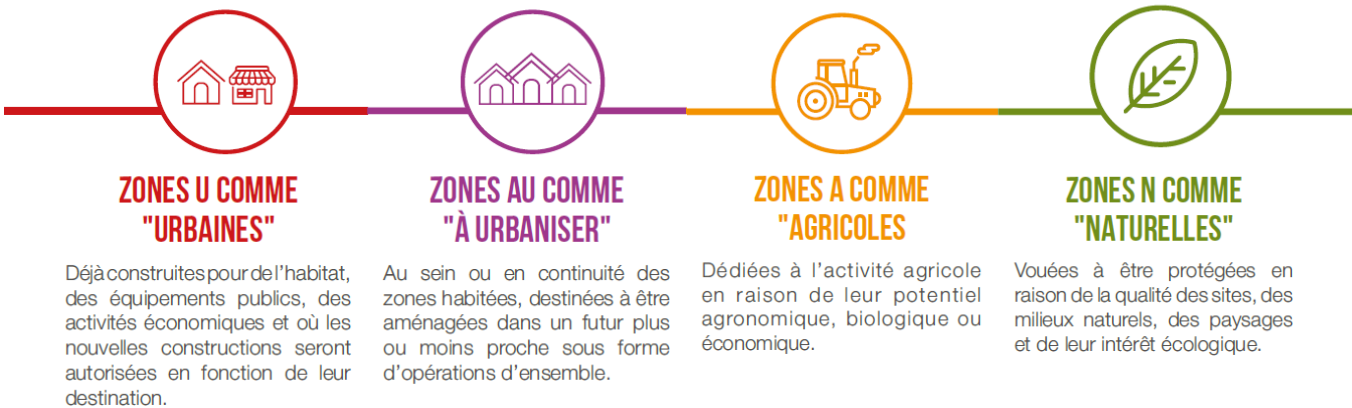
AXE N°2

Mettre en place les conditions d'accueil de la population sur l'ensemble de l'intercommunalité

AXE N°3

S'appuyer sur l'identité du territoire pour faire face aux enjeux du développement durable

Des zones



Des Prescriptions



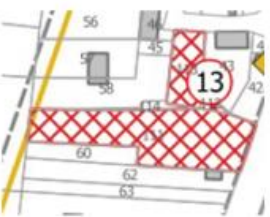
 Espaces Boisés Classés



 Haies à préserver



 Zones Humides



 Emplacements réservés

Un règlement écrit



Quels types de constructions sont autorisés et interdits ?
Sous quelles conditions ?



Comment doit s'implanter la construction sur la parcelle ?
Quelle hauteur et quelle emprise pour la construction ?



Quels raccordements prévoir ?
Comment gérer les eaux pluviales ?



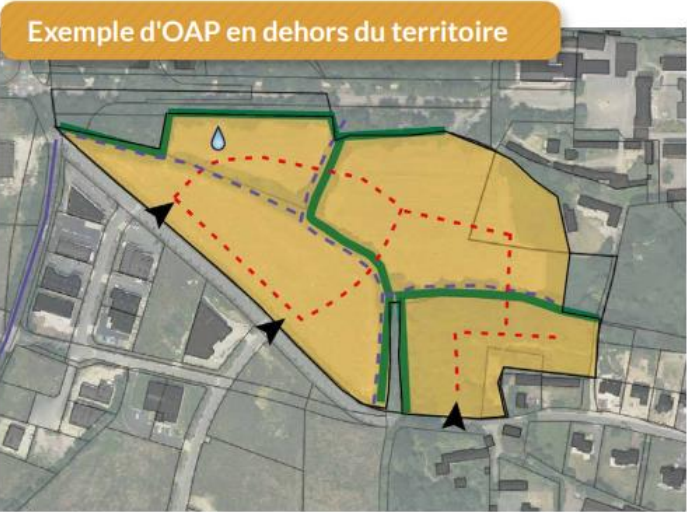
Quel aspect extérieur de la construction ?
Comment traiter les espaces libres ?
Combien de places de stationnement sont à aménager ?

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles

Elles exposent la manière dont les secteurs à enjeux doivent être aménagés. Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel(s) que soi(en)t le(s) propriétaire(s) et leur statut : public ou privé

	SECTEUR
Echéancier	
Forme urbaine privilégiée	Habitat
Programmation	
Superficie	2 ha
Densité	21 lgts/ha
Logements à créer	42 logements minimum
Dont logements sociaux	Entre 50 et 60 % minimum



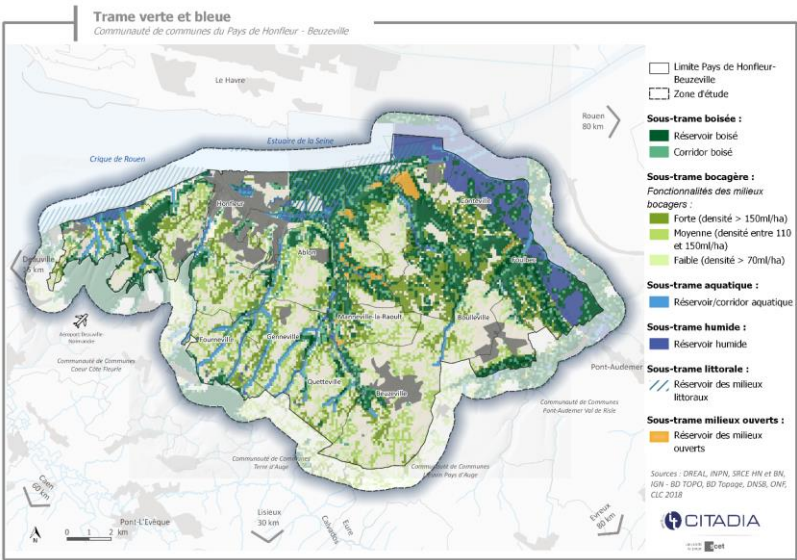
Principes d'occupation de l'espace
□ Périmètre de l'OAP
■ Espace à vocation d'habitat

Principes d'accès et de desserte
▲ Accès principal à créer
— Voie structurante existante
- - - Voie interne à créer
— Cheminement doux existant
- - - Cheminement doux à créer

Principes paysagers et environnementaux
— Talus arborés et haies à conserver
💧 Gestion des eaux pluviales

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques

- Elles précisent les attendus sur des thématiques spécifiques :
- La manière de réhabiliter le patrimoine bâti
 - La protection et la mise en valeur de la trame verte et bleue et du paysage
 - L'organisation des mobilités sur le territoire



LA MAITRISE DE L'URBANISATION ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



Consommation moyenne d'espace passée / Consommation moyenne d'espace projetée

- Un invariant des documents d'urbanisme qui visent à limiter les impacts de l'artificialisation sur les ressources naturelles dont le foncier (mais aussi l'air, l'eau, etc.)
- Une obligation du code de l'urbanisme et du code de l'environnement – Grenelle de l'environnement, loi ALUR et loi Climat et Résilience
- Une déclinaison du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Pays d'Auge

2000							2010	2011								2021		2024												2034				
moyenne ≈ 40 ha/an																																		
								moyenne ≈ 22 ha/an																										
																		moyenne ≈ 10 ha / an																

Consommation moyenne d'espace passée / Consommation moyenne d'espace projetée

2011-2021

22 ha par an

Dont 77% pour l'habitat soit 17 ha
par an consommés

-54%

2024-2034

Chiffre non définitif
10 ha par an en moyenne (ouverture
à l'urbanisation) sur 10 ans

Agir sur deux leviers :



Habitat

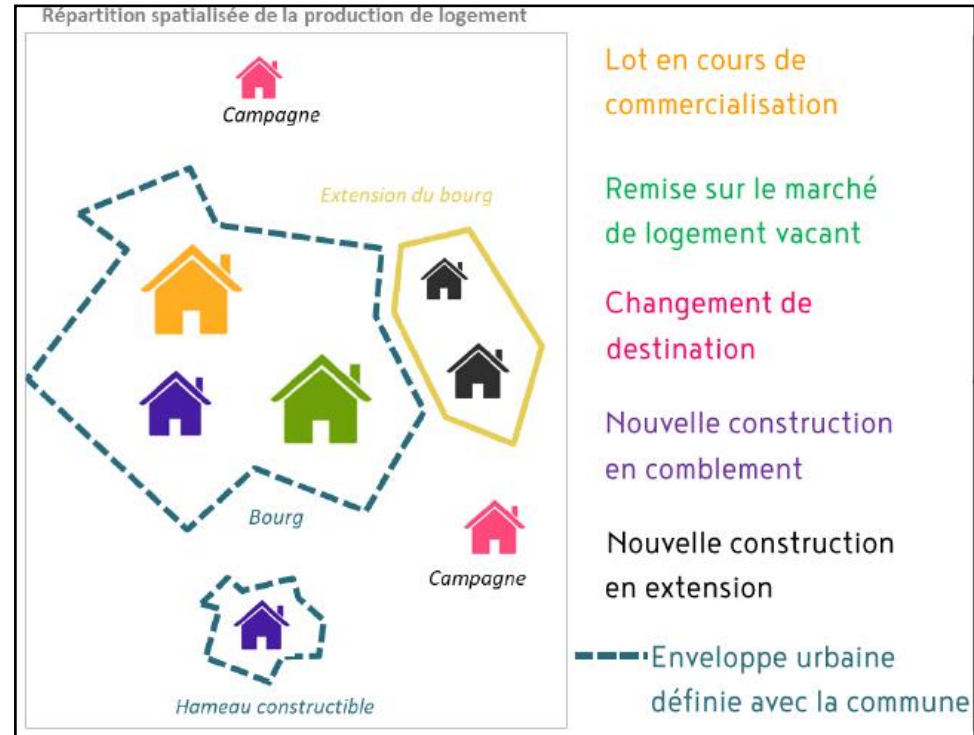
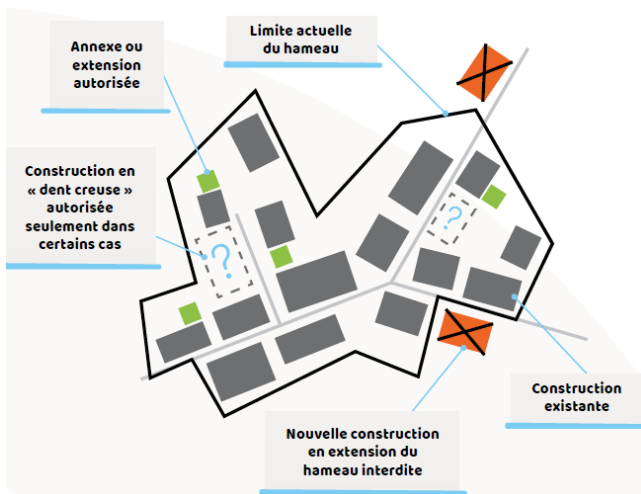


Economie

Une Urbanisation qui se resserre sur les villes et bourgs



Une constructibilité en campagne réduite



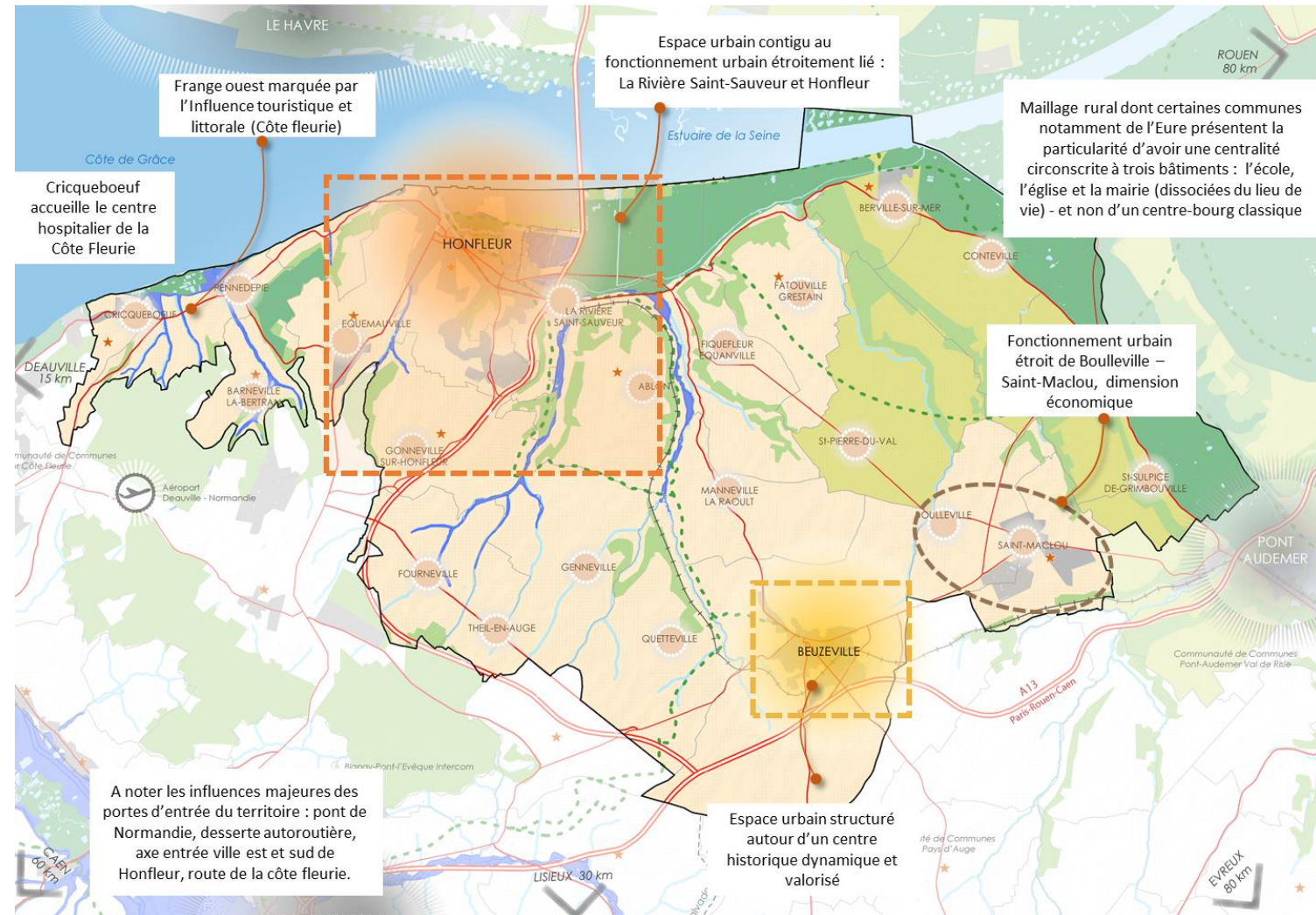
- Questionner la localisation du développement et les droits à construire associés → privilégier le développement au sein des bourgs et des villes
- Questionner le volume des droits d'ouverture à l'urbanisation ou à la construction → limiter au besoin réel du territoire
- Encadrer et cadencer toutes les ouvertures à l'urbanisation

La programmation résidentielle

Rappel de l'armature fixée pour le territoire de la CCPHB en matière de production de logements.

En matière de production de logements :

- 50% des logements programmés sur Beuzeville et Honfleur
- 25% sur les pôles relais
- Des objectifs de densité de construction plus élevés sur les pôles (21 logements par hectare) avec une plus grande mixité de formes urbaines.



La programmation résidentielle

Bilan de la programmation de logement



Nombre de logements prévu au PLH : 3 050 (soit environ 300 par an)

Logements programmés au PLUi : 2 842 dont 70% à l'intérieur des enveloppes urbaines

- Référentiel foncier (dents creuses, parcelles divisibles, friches et renouvellement urbain) : 1342
- Zones AU dans l'enveloppe urbaine : 673
- Zones AU en extension : 616
- Changements de destination : 208



Chiffres provisoires

Des objectifs de production de logements sociaux fixés dans les OAP et le règlement écrit pour l'ensemble des pôles du territoire

Adapter les droits à construire des espaces constructibles

Objectif : favoriser une densification respectueuse du cadre architectural et patrimonial existant.

Adaptation du zonage :

- Analyse des morphologies urbaines existantes
- Catégorisation en 4 typologies présentant des caractéristiques spécifiques

Adaptation du règlement écrit :

- Adaptation du règlement au contexte propre à chaque tissu urbain identifié.

→ Les dispositions sur l'implantation et la volumétrie des constructions ont été adaptées pour respecter les caractéristiques des constructions existantes

Zone UA



Zone UB



Zone UC



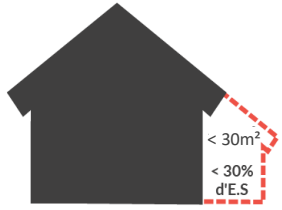
Zone UD



Hauteurs et emprises par zones	PLUi 2014		PLUi 2024	
UA	R+2+C	/	R+2+C	/
UB	R+2+C	50%	R+2+C	50%
UC	R+1+C	30%	R+1+C	30%
UD	R+1+C	20%	R+C	10%



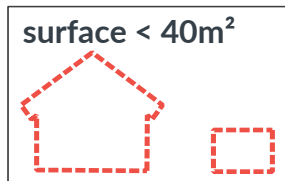
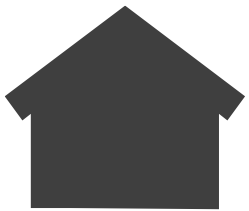
Extension mesurée



30m² de surface totale plancher ou 30% de la surface de plancher total existant, à la date d'approbation du PLUi.



Annexe



40 m autour du bâtiment principal de l'habitation dans la limite de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi

Autres droits à construire

- Piscine dans la limite de 100 m²
- Abris et serres dans la limite de 20 m² et à une distance de 100 mètres

Commerce



- Revitaliser les centres-bourgs et centres-villes en fléchant le développement du commerce de proximité sur ces espaces
- Rétablir un équilibre durable de développement des zones commerciales périphériques, en stoppant les extensions pour favoriser le renouvellement et prévenir l'apparition de friches.

Limitier le développement du commerce en zone commerciale périphérique

Une zone dédiée Ula et autorisant l'implantation de commerces :

- Beuzeville
- Equemauville
- Honfleur

Intégration d'une condition d'implantation des commerces : *Les constructions nouvelles à destination de commerce sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400m².*

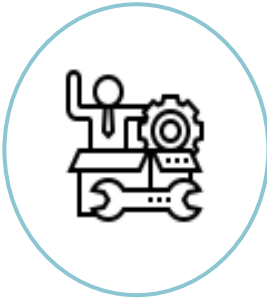
Pas de nouvelle zone commerciale ou d'extension de zone commerciale existante.

Industrie et artisanat

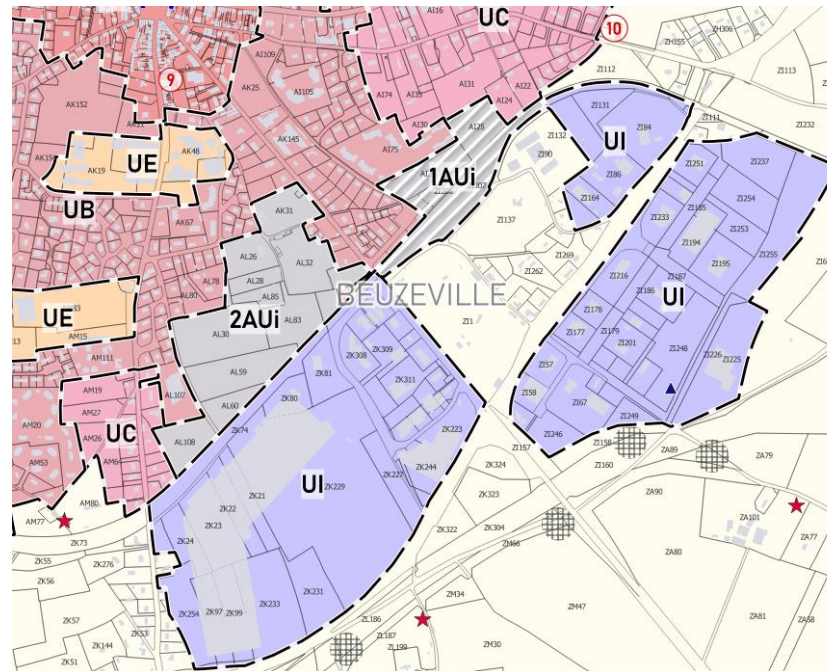
Bilan des surfaces allouées au développement économique dans le PLUi

- 29 ha de consommation ciblées pour une ouverture à l'urbanisation sur la durée du PLUi → compatibilité SCOT
- 10 ha de réserve foncière positionnés en 2AU à Beuzeville pour une ouverture à plus long terme

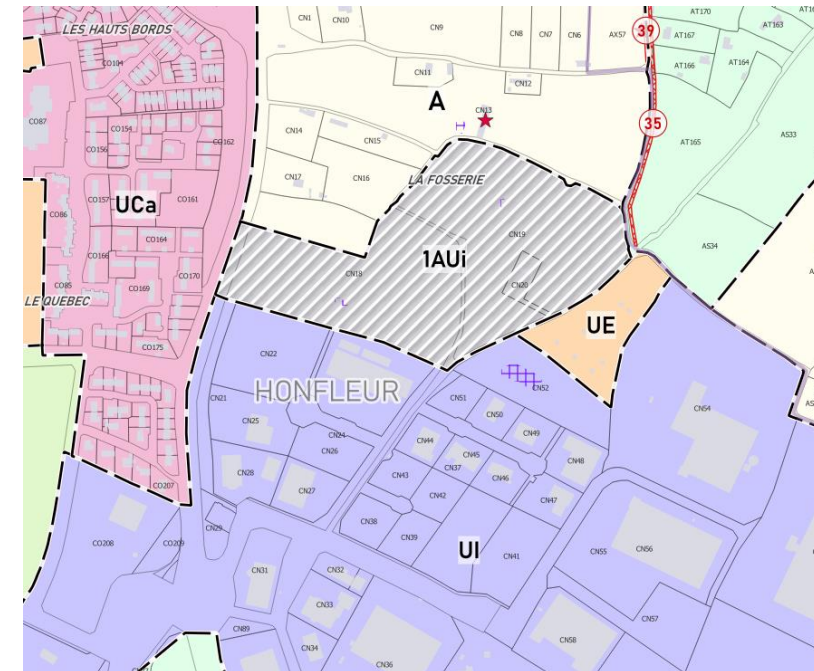
Liste non exhaustive des sites retenus



BEUZEVILLE – Route de Saint-Maclou

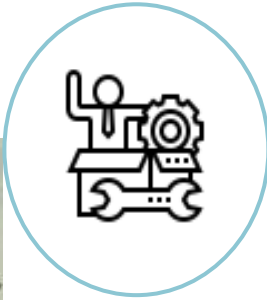


BEUZEVILLE – 2AU



HONFLEUR – Fosseirie Nord

Les activités artisanales isolées situées en espace rural



GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR – Beauchamps



EQUEMAUVILLE – Le Clos Videcoq



FIQUEFLEUR-EQUAINVILLE – Le Haut de la Côte

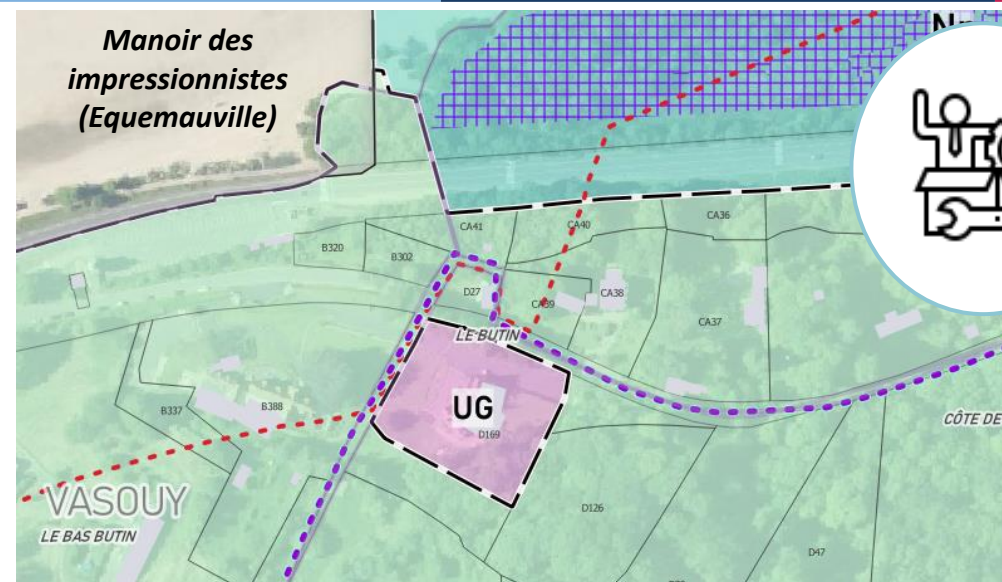
- **15 zones Na** → permettant uniquement une extension de 30% des constructions existantes
- **3 zones Na1** → permettant des constructions nouvelles dans la limite des emprises fixées au règlement graphique

Objectif → permettre le développement de ces activités sans empiéter sur des surfaces agricoles et naturelles

Les activités touristiques

Pour répondre aux besoins en matière de cadrage du développement touristique :

- Une zone **UG** dédiée aux activités hôtelières existantes à conforter dans le projet de développement
- Plusieurs zones spécifiques (**Nc, Ncn, Nt et Ng**) pour répondre à des projets ponctuels existants ou à créer :
- Un indice « **h** » pour plusieurs secteurs de la zone urbaine à Honfleur pour limiter le développement des hôtels.



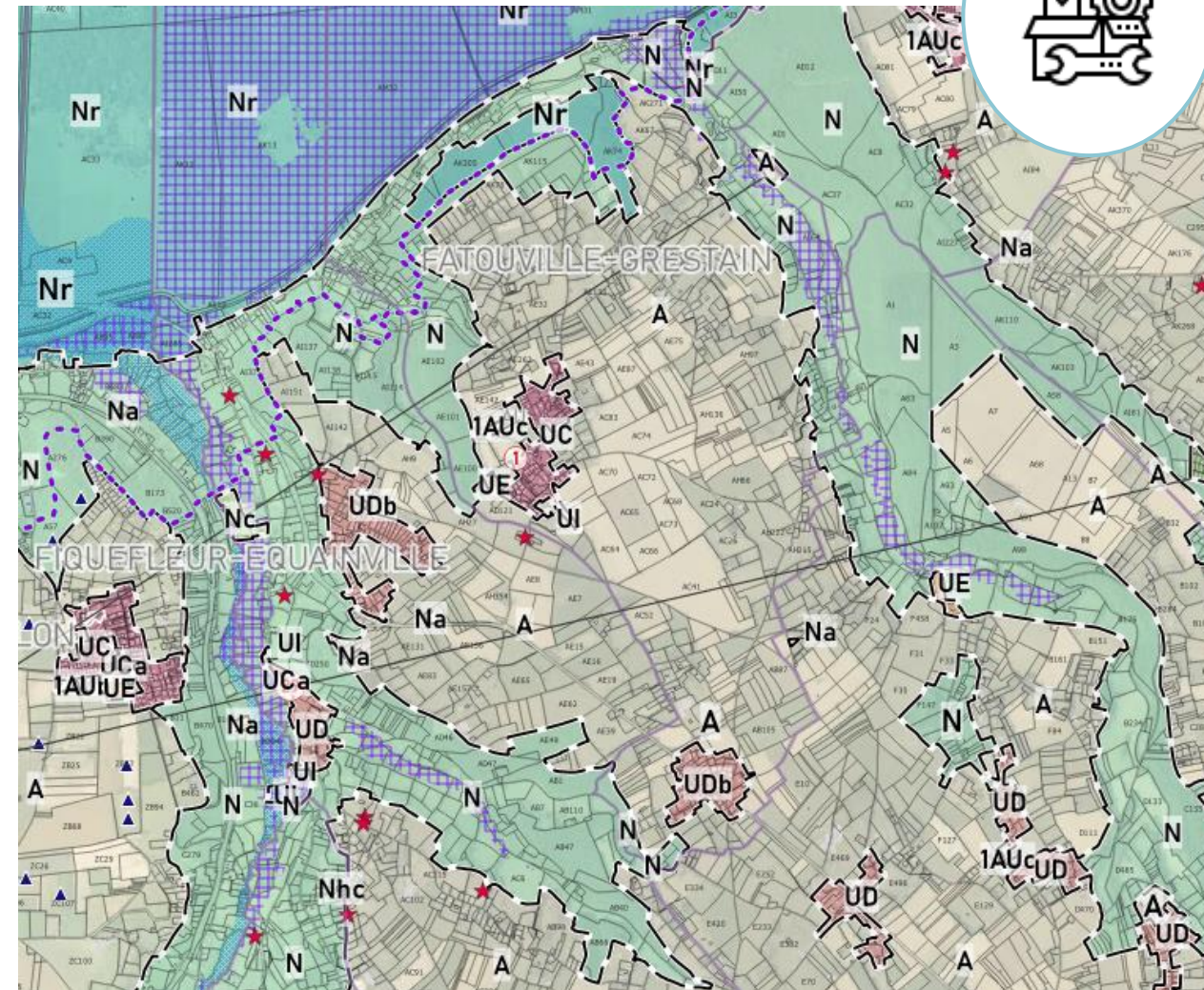
L'agriculture

La zone A est délimitée de manière à intégrer en son sein :

- Les sièges d'exploitation en activité et les sites secondaires (diagnostic agricole)
- Les parcelles exploitées et exploitables par l'agriculture
- Les secteurs agricoles à enjeux spécifiques : cultures spécialisées, grandes valeur agronomique des terres...
- Les espaces agricoles attenants aux bâtiments
- Les espaces agricoles fragilisés pour lesquels il faut absolument limiter les contraintes (franges urbaines).

La zone A recouvre plus de 50% du territoire de la CCPHB.

La zone N permet également les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole



PROTECTION DES MILIEUX NATURELS



Traduction de la loi Littoral

- **Reprise stricte de la limite des espaces proches du rivage** définie par le SCoT
- **Protection des espaces remarquables du littoral** spatialisés par le SCoT.
- **Pas d'extensions** des secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT et des villages de Cricqueboeuf et de Pennedepie.

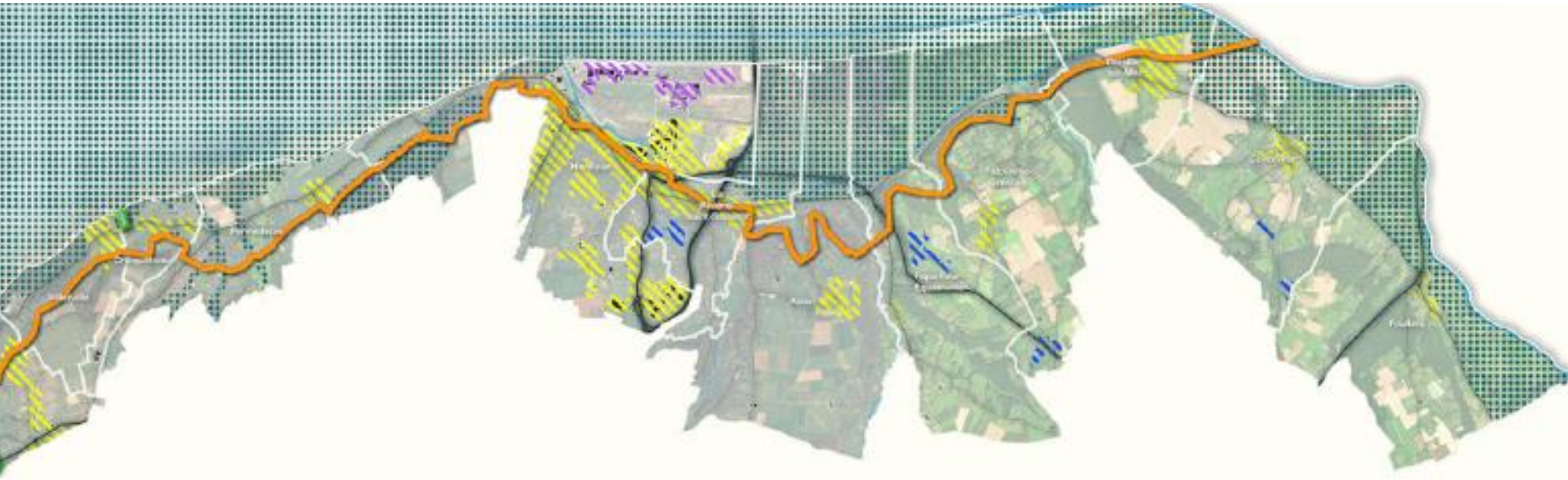
Parti d'aménagement du littoral

- Espaces proches du rivage
- Coupure d'urbanisation
- Espaces remarquables

L'armature territoriale :

Agglomérations et villages :

- Agglomérations et villages pouvant se développer
- Espaces portuaires, de développement économiques des estuaires (DTA Estuaire de la seine)
- Secteur de densification, sans développement en extension, que le PLU(i) définit précisément par une délimitation



La Trame Verte Bleue

Délimitation de la zone naturelle (N)

Périmètres de protection et d'inventaires environnementaux :

- Zones Natura 2000 (ZPS et ZSC)
- Espaces Naturels Sensibles

Périmètres d'inventaires environnementaux : ZNIEFF de type 1 et 2

Couches de la Trame Verte et Bleue du PLUi (hors enveloppes urbaines) : Réservoirs écologiques

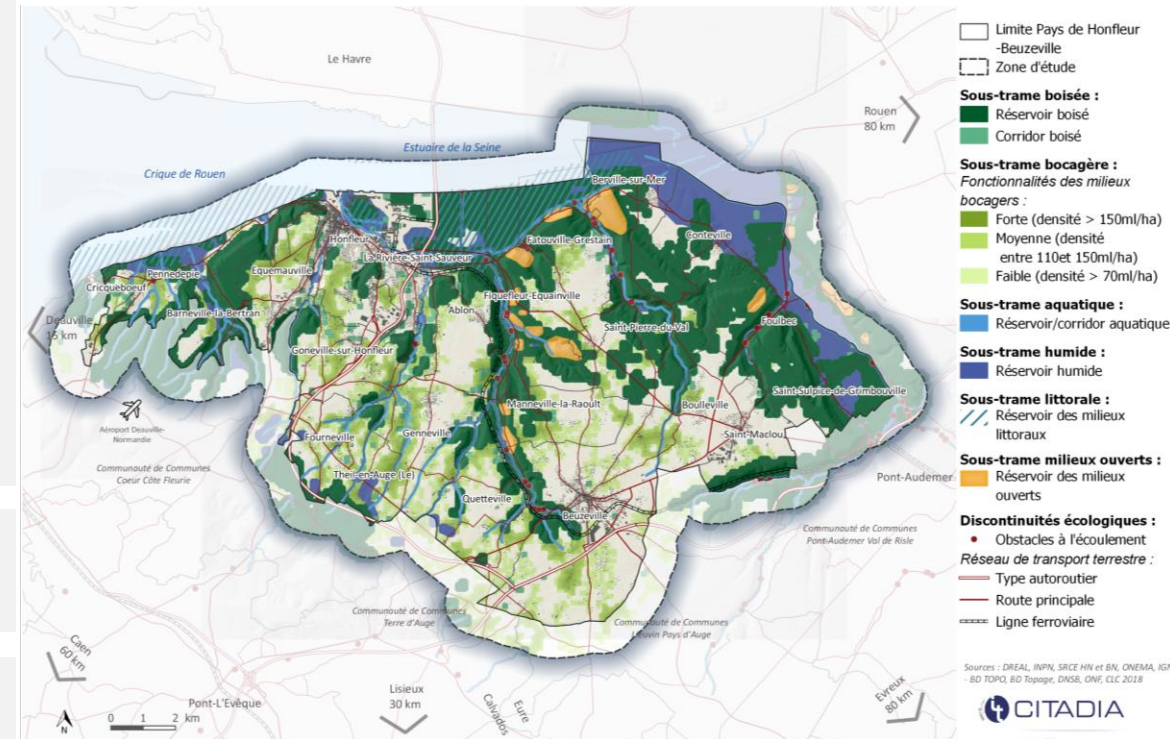
Espaces remarquables de la Loi Littoral (sous-zonage spécifique Nr)

Espaces de nature plus « ordinaires »
- continuités d'occupation du sol à caractère « naturel », ex :

- Fonds de vallées, cours d'eau associés à de la végétation (boisements, haies)
- Boisements
- Secteurs denses en zones humides

Prise en compte des Périmètres de Protection des Captage d'eau potable

Secteurs concernés par un risque d'inondation (Atlas des zones inondables, études du risque inondation)



La Trame Verte Bleue

Protection des boisements

**Espaces Boisés
Classés (EBC)**
Protection forte

- Dans les communes soumises à la Loi Littoral : ce sont les espaces boisés significatifs en EBC
- Prise en compte de EBC dans les documents d'urbanisme en vigueur : mise à jour et harmonisation à l'échelle du PLUi

→ Environ 1 600 hectares d'EBC



Chiffres provisoires



En jaune les EBC proposés à l'ajout

La Trame Verte Bleue

Protection des haies

Protection au titre des EBC (protection forte) :

- Croisement avec les axes de ruissellement / talwegs

Protection au titre de la loi Paysage (protection souple) :

- Intégration de l'ensemble du linéaire de haie restant



Chiffres provisoires

	Longueur (en km)
Haies protégées au titre des EBC	216
Haies protégées au titre de la Loi Paysage	1 200

Protection des mares et arbres remarquables

- Environ 1 500 mares et 6 arbres remarquables identifiées au plan de zonage
- Identification également de la prélocalisation des zones humides de la DREAL

CALENDRIER



Calendrier prévisionnel jusqu'à l'approbation du PLUi

- 27 Septembre : Arrêt du PLUi en conseil communautaire
- Octobre à décembre 2023 : Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)
- Fin du 1er trimestre 2024 : Enquête publique
- Juin ou septembre 2024 : Approbation du PLUi