



2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Version pour approbation décembre 2024

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLUi en date du 11/12/2024

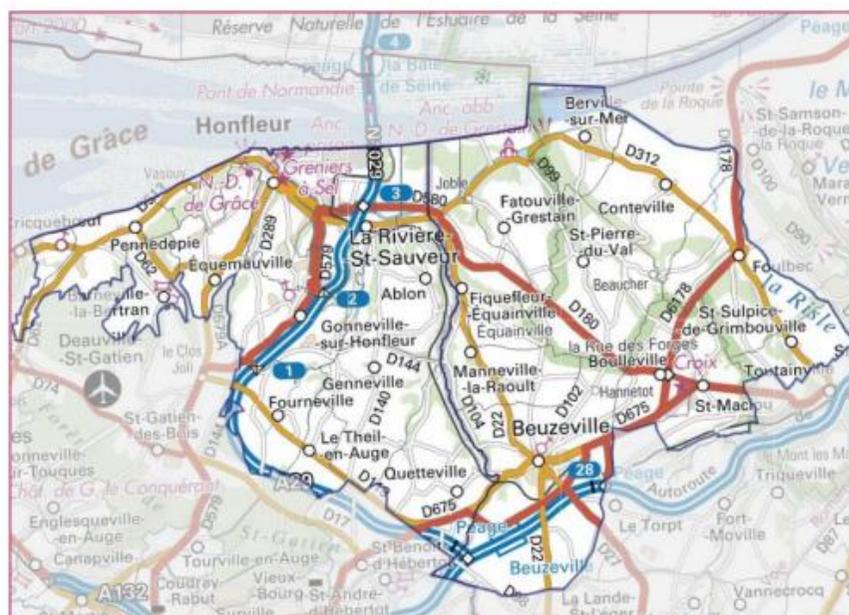
INTRODUCTION



Le PLUi ?

Ce premier PLUi est l'occasion de poser les bases d'une stratégie territoriale communautaire en capacité de répondre aux défis territoriaux que la Communauté de Communes du Pays de Honfleur Beuzeville doit relever pour un développement durable et solidaire. Ce document d'urbanisme doit également permettre de penser une politique globale d'attractivité du territoire qui s'affranchisse des secteurs géographiques et des limites administratives.

Le PLUi incarne la traduction réglementaire et opérationnelle d'une partie des démarches engagées par l'intercommunalité depuis 2017, dont certaines y sont approfondies : le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET), le Plan de Mobilité Rural, le Projet Alimentaire Territorial (PAT), etc.



1 Communauté de communes
2 départements
27 760 habitants
23 communes
195 km²

- 14 001 Ablon
- 14 041 Barneville-la-Bertran
- 14 202 Cricqueboeuf
- 14 243 Equemauville
- 14 286 Fourneville
- 14 299 Genneville
- 14 304 Gonneville-sur-Honfleur
- 14 333 Honfleur
- 14 492 Pennedepie
- 14 528 Quetteville
- 14 536 La Rivière-Saint-Sauveur
- 14 687 Le Theil-en-Auge
- 27 064 Berville-sur-Mer
- 27 065 Beuzeville
- 27 100 Boulleville
- 27 169 Conteville
- 27 233 Fatouville-Grestain
- 27 243 Fiquefleur-Equainville
- 27 260 Foulbec
- 27 384 Manneville-la-Raout
- 27 561 Saint-Maclou
- 27 597 Saint-Pierre-du-Val
- 27 604 Saint-Sulpice de Grimbouville

Le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est l'expression du projet politique porté par les élus de Communauté de Communes du Pays d'Honfleur Beuzeville. Document simple et concis, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire y compris les enjeux environnementaux. Si le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, les pièces règlementaires (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) qui en découlent le sont, et guideront, au quotidien, les projets économiques, d'habitat, de déplacements, de valorisation de l'environnement, etc.

L'écriture du PADD est un exercice encadré qui s'inscrit dans un contexte législatif et réglementaire défini et dans une logique d'intégration des documents dits supérieurs : Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) etc.

Code de l'urbanisme Article L. 151-3 -Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

SOMMAIRE

A - TIRER PARTI DU POSITIONNEMENT DE LA CCPHB DANS SON ESPACE METROPOLITAIN NORMAND	6
Orientation n°1- Valoriser le positionnement stratégique de la CCPHB au sein du Pays d’Auge et de l’axe Seine.....	7
Orientation n°2- Engager de grands projets en mesure de participer au rayonnement intercommunal	8
Orientation n°3- Développer et structurer une offre foncière et immobilière au sein des zones d’activités intercommunales adaptée aux besoins des entreprises.....	9
Orientation n°4- Assurer un aménagement soutenable des principaux espaces d’activités économiques, à l’image du Parc d’Activités Honfleur-Calvados vitrine économique de l’intercommunalité	10
Orientation n°5- Répondre aux besoins des entreprises de proximité situées en dehors des zones urbaines.....	11
Orientation n°6- Valoriser l’agriculture et les autres activités primaires du territoire	12
Orientation n°7- Affirmer une activité touristique durable tournée vers la valorisation du territoire	13
Orientation n°8- Mettre en valeur l’architecture et le patrimoine véritable marqueur de l’identité du territoire	14
B - METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D’ACCUEIL DE LA POPULATION SUR L’ENSEMBLE DE L’INTERCOMMUNALITE	15
Orientation n°1- Structurer le développement du territoire en s’appuyant sur son organisation actuelle.....	16
Orientation n°2- Affirmer les centralités et le maillage rural comme supports du développement urbain	17
Orientation n°3- Prendre en compte le littoral dans la capacité d’accueil de l’intercommunalité	18
Orientation n°4- Promouvoir des pratiques urbaines et rurales plus sobres et miser sur les espaces déjà artificialisés	19
Orientation n°5- Viser une croissance démographique adaptée à la capacité d’accueil de la CCPHB et adapter au mieux la réponse au besoin en logements	20
Orientation n°6 - Maintenir et valoriser les équipements et services de proximité garants de la qualité de vie	21
Orientation n°7 – Assurer la desserte numérique du territoire et développer les usages numériques.....	21
Orientation n°8- Proposer des alternatives aux besoins quotidiens de mobilité	22

C- S'APPUYER SUR L'IDENTITE DU TERRITOIRE POUR FAIRE FACE AUX ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE	23
Orientation n°1- Construire un territoire résilient face aux risques	24
Orientation n°2- Faire de la matrice paysagère le socle d'un cadre de vie identitaire, attractif et durable	25
Orientation n°3- Garantir le maintien et la fonctionnalité du maillage écologique du territoire.....	26
Orientation n°4- Maîtriser l'utilisation des ressources locales	27
Orientation n°5- Contribuer à la transition énergétique du territoire.....	28

A - TIRER PARTI DU POSITIONNEMENT DE LA CCPHB DANS SON ESPACE METROPOLITAIN NORMAND

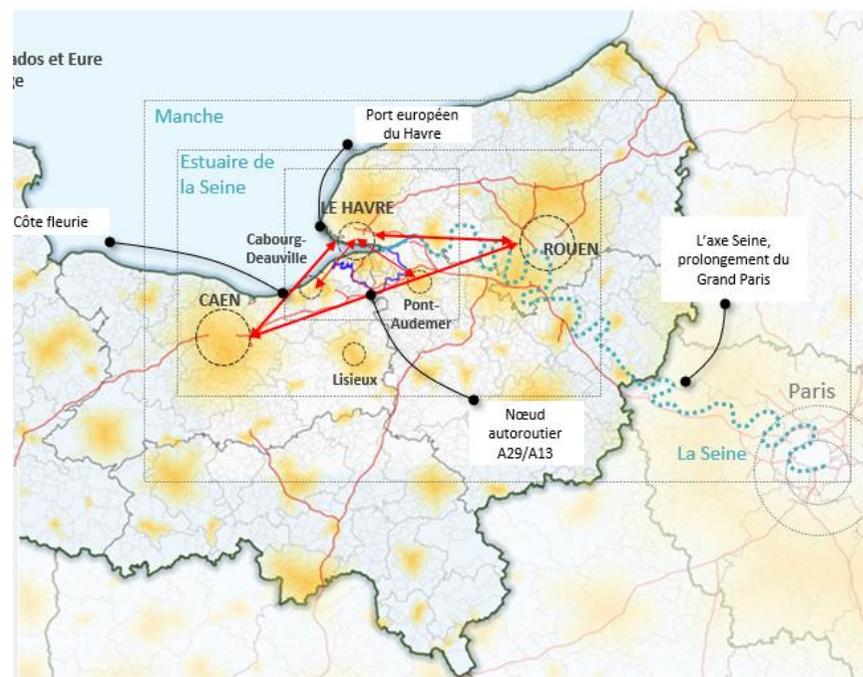


ORIENTATION N°1- VALORISER LE POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DE LA CCPHB AU SEIN DU PAYS D'AUGE ET DE L'AXE SEINE

La CCPHB bénéficie d'un rayonnement territorial d'envergure conféré par l'imbrication des influences extérieures et l'attractivité intrinsèque du territoire. L'intercommunalité entend préserver ses avantages et faire valoir son développement territorial à toutes les échelles.

Objectifs :

- Interconnecter le développement intercommunal avec les pôles urbains extérieurs aussi bien à l'échelle métropolitaine avec Caen, Rouen et Le Havre qu'à l'échelle locale avec Lisieux, Pont-Audemer, Cabourg-Deauville ;
- Maintenir l'intercommunalité comme une destination incontournable de l'axe touristique européen et national constitué par : le Pays d'Auge, la Côte fleurie, la Côte de Grâce, la Seine à Vélo et l'Eurovélo 4 ;
- Bénéficier localement du développement national de l'axe Seine : axe économique européen, prolongement du Grand Paris et confortement de l'espace portuaire imbriqué et connecté au réseau européen des Ports ;
- Déployer toutes les opportunités offertes pour décarboner l'ensemble des flux induits par ces axes structurants : tirer parti de l'axe Seine pour le transport fluvial et maritime, et de la réouverture de l'ancienne voie ferrée Pont-Audemer / Honfleur ;
- Tirer parti du nœud autoroutier A29/A13 et de l'aéroport de Deauville-Saint-Gatien en prenant en compte les nuisances générées par ces infrastructures.

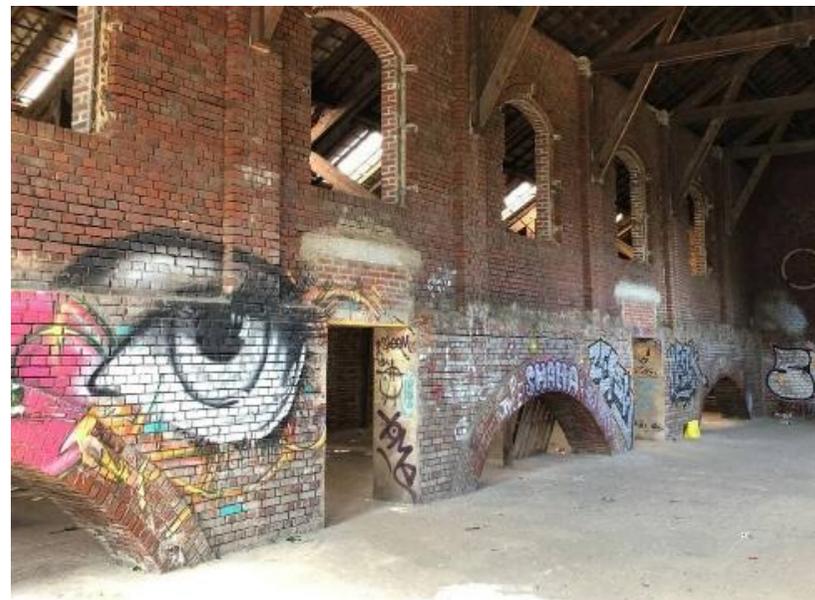


ORIENTATION N°2- ENGAGER DE GRANDS PROJETS EN MESURE DE PARTICIPER AU RAYONNEMENT INTERCOMMUNAL

L'attractivité intercommunale nécessite d'être structurée autour de grands projets d'aménagement du territoire. Ces derniers visent d'une part à répondre aux besoins de la population intercommunale, d'autre part à imbriquer le développement territorial intrinsèque avec l'environnement territorial normand. Ainsi, la CCPHB affirme l'importance des projets ci-dessous.

Objectifs :

- La réouverture de la ligne ferrée Pont-Audemer / Honfleur aujourd'hui inutilisée ;
- Le rééquilibrage du développement portuaire et économique de l'estuaire Seine en lien avec les dispositions de la Loi Littoral, de la DTA et du SCoT (Haropa premier port en France pour le bois) ;
- Le projet de recomposition urbaine et architecturale de l'entrée d'Agglomération du pôle urbain d'Honfleur (dit entrée de ville Est) ;
- Les pôles gares de Beuzeville et d'Honfleur ;
- Le quartier bas carbone à Beuzeville ;
- Le devenir du site de l'ancienne dynamiterie à Ablon actuellement en friche ;
- Le pôle aquatique ;
- Plus globalement et sur l'ensemble du territoire assurer la protection du patrimoine bâti véritable marqueur d'attractivité du territoire.



Ancienne dynamiterie de Ablon



Emplacement du futur centre aquatique

ORIENTATION N°3- DEVELOPPER ET STRUCTURER UNE OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES INTERCOMMUNALES ADAPTEE AUX BESOINS DES ENTREPRISES

La clarification des vocations des zones d'activités économiques ainsi que l'intensification de l'usage du foncier déjà urbanisé sont les principaux enjeux à l'échelle intercommunale et doivent à terme permettre d'organiser l'accueil et le développement d'entreprises industrielles d'envergure et également conforter le tissu d'entreprises artisanales locales. Cette organisation permettra également de répartir le foncier à ouvrir à l'urbanisation en extension urbaine. Le SCoT prévoit à cet effet 50 hectares sur 20 ans.

Les zones d'activités économiques sont concentrées principalement sur les pôles de Beuzeville, Bouleville-Saint-Maclou et Honfleur. L'écosystème industriel et artisanal est une valeur-ajoutée pour la Communauté de Communes, qu'elle entend préserver et accompagner.

Objectifs :

- Répartir l'offre foncière prévue par le SCoT en extension des zones d'activités économiques existante ou en créant de nouvelles zones d'activités économiques. Cette enveloppe foncière, représentant environ 30 hectares, concerne les nouvelles urbanisations sur les espaces naturels et agricoles repérés pour les 10 prochaines années et non les espaces de friches ou les espaces déjà aménagés ou partiellement urbanisés (Port et PACH). Le déploiement opérationnel de cette enveloppe foncière de 30 hectares sera échelonné sur la durée de vie du PLUi pour garantir une urbanisation progressive et adaptée au besoin de la communauté de communes.
- Une dizaine d'hectare supplémentaire sur le pôle de Beuzeville sera prévue à plus long terme avec les outils adaptés du PLUi pour permettre à la collectivité de mettre en œuvre sa stratégie d'acquisition du foncier.
- La CCPHB souhaite d'ores et déjà se doter d'une vision claire et à long terme de sa stratégie foncière de développement économique, tout en restant en cohérence avec l'enveloppe de 50ha prévue par le SCoT avec notamment une orientation de son développement représentant une enveloppe foncière d'une dizaine d'hectares en plus des précédentes, à l'est de la commune de Beuzeville et en extension de la ZAE de Bouleville pour profiter de la proximité de l'A13, ainsi qu'à Honfleur au nord de la ZA du Plateau.
- Consciente que le développement économique doit irriguer l'ensemble du territoire, la CCPHB souhaite que l'enveloppe foncière dédiée soit répartie entre les pôles de, Beuzeville Bouleville / Saint-Maclou et Honfleur en majorité mais également se laisser la possibilité d'accompagner le développement d'une offre foncière à destination des entreprises artisanales sur l'ensemble du territoire.
- Les pôles de Bouleville-Saint-Maclou et de Beuzeville bénéficient d'un positionnement au plus près de l'axe Caen-Rouen, c'est pourquoi les fonctions productives au sein des ZAE y seront privilégiées : logistique, industrie, artisanat et tertiaire d'envergure ;
- Le pôle d'Honfleur regroupe environ 65% du foncier économique aménagé et viabilisé (ZA du Plateau, ZA Cours Jean de Vienne, Parc d'activités Honfleur Calvados, Port, etc.). Il s'agira d'une part de prévoir l'extension urbaine de la ZA du Plateau, d'autre part de penser la recomposition spatiale de ces zones, l'optimisation et la reconversion des friches. Il s'agira également d'assurer la clarification des fonctions commerciales au sein des ZAE ainsi que de l'entrée de ville Est d'Honfleur afin de ne pas désorganiser le tissu économique honfleurais.
- Lutter contre la dispersion des commerces au sein de zones non commerciales pour limiter les conflits d'usages.

ORIENTATION N°4- ASSURER UN AMENAGEMENT SOUTENABLE DES PRINCIPAUX ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES, A L'IMAGE DU PARC D'ACTIVITES HONFLEUR-CALVADOS VITRINE ECONOMIQUE DE L'INTERCOMMUNALITE

Inauguré en 2017, le centre commercial Honfleur Normandy Outlet rayonne à l'échelle régionale. Sa localisation à proximité directe de l'A28 permet d'être facilement accessible depuis les territoires voisins, son aire de chalandise tertiaire s'étend sur une surface qui regroupe près de 380 000 habitants, soit plus d'un normand sur dix. Conjugué à un développement urbain, architectural et paysager de grande qualité, ce Parc d'activité s'est imposé comme la vitrine économique de l'intercommunalité. La CCPHB souhaite déployer ce modèle de développement aux autres espaces économiques d'envergure qu'il s'agisse de zones d'activités économiques ou de pôles d'emplois d'envergure (hôpital, etc.).



Centre commercial de Honfleur Normandy Outlet

Objectifs :

- Pour l'ensemble des douze ZAE intercommunales, la mobilisation des friches et des espaces non utilisés, vacants ou sous-occupés est une priorité ;
- Au sein des zones urbaines et sous réserve d'activités économiques compatibles la mixité fonctionnelle et la mixité des usages seront facilitées pour le développement d'une offre artisanale et de services ;
- Inciter et faciliter la mutualisation des espaces de stationnements et limiter les délaissés non aménagés afin de répondre aux enjeux d'optimisation foncière ;
- Mettre en place les aménagements nécessaires au développement des mobilités douces et alternatives à la voiture particulière (stationnement prévu et sécurisé, voie dédiée, vestiaire, etc.) ;
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets dans les milieux naturels ;
- Mettre en œuvre une gestion soignée des franges urbaines des parcs et des zones d'activités en définissant des limites claires avec les espaces naturels et agricoles.

ORIENTATION N°5- REpondre aux besoins des entreprises de proximité situées en dehors des zones urbaines

Le tissu économique de la CCPHB est aussi constitué de TPE réparties sur l'ensemble de l'intercommunalité, souvent implantées en dehors des espaces urbanisés. L'intercommunalité souhaite accompagner ces entreprises en leur permettant d'évoluer sur site ou être dirigées dans leur parcours vers des zones d'activités adaptées.

Objectifs :

- Valoriser et protéger les points d'accroche économique dits « de proximité » c'est-à-dire les petites zones d'activités artisanales présentes dans plusieurs communes ainsi que les artisans présents en campagne sans créer de nouvelles contraintes pour l'activités agricoles ;
- Permettre la réutilisation d'anciens bâtiments agricoles présentant une qualité architecturale et ou une valeur patrimoniale à des fins économiques sous réserve que leur réutilisation ne génère pas de contraintes pour l'activité agricole ;
- Conforter les entreprises existantes isolées en campagne en veillant à ne pas impacter les activités agricoles ;
- Accompagner le parcours de vie des entreprises dans le temps sur le territoire ;
- Favoriser la création de filières économiques courtes.



ORIENTATION N°6- VALORISER L'AGRICULTURE ET LES AUTRES ACTIVITES PRIMAIRES DU TERRITOIRE

L'agriculture sous toutes ses formes (élevage, culture, maraîchage, vergers, etc.) participe pleinement au développement territorial : paysage, économie, identité, savoir-faire local (AOP fromagère, IGP cidre de Normandie, ...), etc. Ainsi, le territoire demeure un espace agricole productif que la Communauté de Communes souhaite maintenir et développer.

Objectifs :

- Protéger l'outil productif agricole (foncier, site, siège, installation, etc.) en évitant ou limitant le morcellement des exploitations agricoles et en accompagnant le développement des exploitations agricoles ;
- Limiter les pressions urbaines sur les outils agricoles en maîtrisant la constructibilité en campagne et sur la frange littorale ;
- Valoriser la diversité des systèmes agricoles locaux : polyculture, élevage, maraîchage, etc. qui participe à l'économie locale et à la diversité des paysages et notamment à préserver le maillage bocager et boisé ;
- Valoriser le patrimoine agricole en autorisant certains bâtiments qui ont perdu leur vocation agricole à être reconvertis ;
- Valoriser et protéger les vergers. Marqueurs paysagers historiques et caractéristiques du territoire, certains vergers, présents notamment au sein ou en limite des bourgs constituent une des composantes du cadre de vie rural ;
- Soutenir la diversification des activités agricoles aussi bien pour le tourisme que pour la valorisation des ressources énergétiques lorsque ces activités restent accessoires à l'activité agricole.

- Valoriser les activités économiques à forte valeur identitaire : la pêche et les produits de la mer à Honfleur, la filière équine et la filière bois ;
- Protéger la sylviculture par la valorisation économique du bois d'œuvre, du bois-énergie et du bois-palette issus des forêts ou des haies bocagères. Des outils réglementaires cohérents et adaptés à chaque espace devront être recherchés afin de conjuguer les intérêts environnementaux, paysagers et économiques.



Sentier De l'Argousier

ORIENTATION N°7- AFFIRMER UNE ACTIVITE TOURISTIQUE DURABLE TOURNEE VERS LA VALORISATION DU TERRITOIRE

L'attractivité nationale et internationale d'Honfleur n'est plus à démontrer, l'enjeu réside davantage dans la maîtrise des conséquences de ce développement touristique (impact sur le parc de logements, gestion des flux saisonniers, etc.) et sur la montée en gamme de l'offre avec pour objectif également de prolonger la durée des séjours touristiques

Objectifs :

- Conforter les sites majeurs porteurs de la dynamique touristique et poursuivre les actions menées pour déployer le tourisme sur l'ensemble de l'intercommunalité ;
- Développer une offre touristique de pleine nature irriguant l'ensemble du territoire : Risle maritime-RAMSAR, bord de Seine, bocage et coteaux boisés ;
- Maitriser le développement des offres d'hébergement touristique et les meublés touristiques à Honfleur (Airbnb) et en campagne ;
- Développer une offre culturelle diversifiée en complément de l'offre d'équipements touristiques ;
- Conforter les activités et équipements de sport-nature ;
- Valoriser le patrimoine bâti et respecter les principales caractéristiques architecturales et historiques des lieux ;
- Inscrire le territoire dans les grands itinéraires cyclo touristiques / chemins de randonnée ;
- La réouverture de la voie ferrée participerait aussi à améliorer l'accessibilité touristique du territoire et à désengorger les principaux axes routiers.



Vieux Bassin



Eglise de Saint-Sulpice de Grimbouville

ORIENTATION N°8- METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE VERITABLE MARQUEUR DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE

L'ensemble de la CCPHB présente un patrimoine bâti urbain, rural et balnéaire remarquable par sa qualité architecturale et sa cohérence, donnant au territoire une forte identité, vectrice d'attractivité en termes de tourisme mais aussi de cadre de vie. La qualité et la diversité des matériaux, des mises en œuvre, des formes et des détails architecturaux traditionnels témoignent, à travers l'architecture, des différentes époques de construction comme des modes spécifiques d'occupation et d'appropriation du territoire par les habitants au cours du temps. Les constructions patrimoniales aujourd'hui identifiées comme remarquables en forment les plus précieux exemples. L'enjeu est donc de préserver et de mettre en valeur ces qualités et spécificités y compris dans les mutations des paysages bâtis.

Objectifs :

- Mettre en valeur les éléments de patrimoine reconnus ou identifiés comme remarquables ainsi que le petit patrimoine et leurs abords urbains ou paysagers et faciliter leur accessibilité ;
- Maintenir l'identité architecturale des centralités urbaines historiques, des secteurs balnéaires remarquables et des ensembles ruraux anciens ;
- Limiter la banalisation et la standardisation des ensembles bâtis anciens en visant une qualité architecturale des interventions sur le bâti existant et en accompagnant l'intégration des nouveaux projets (matériaux, formes, implantation, gabarits, clôtures) ;
- Préserver la qualité du patrimoine bâti normand lié aux espaces ruraux en permettant son évolution ou sa transformation (changement de destination) dans le respect de ses caractéristiques architecturales traditionnelles.



Villa Balnéaire à Equemauville



Maison pierre et pans-de-bois à Fiquefleur-Equainville

**B - METTRE EN PLACE LES
CONDITIONS D'ACCUEIL DE LA
POPULATION SUR L'ENSEMBLE
DE L'INTERCOMMUNALITE**



ORIENTATION N°1- STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR SON ORGANISATION ACTUELLE

L'armature territoriale n'est pas une hiérarchisation des communes les unes par rapport aux autres mais une schématisation de la structuration territoriale. Cette dernière doit permettre d'une part à chaque commune, par ses caractéristiques, de jouer un rôle dans la construction du dessein territorial de la CCPHB d'autre part de garantir un développement cohérent et équilibré. Ainsi, le projet du PLUi identifie et conforte l'armature territoriale existante, de la manière suivante.



Centre historique de Beuzeville

Objectifs :

- **Le pôle urbain d'Honfleur à deux niveaux.** D'une part, à l'échelle intercommunale, Honfleur joue un rôle structurant pour le développement du territoire et est étroitement lié à La Rivière-Saint-Sauveur, Gonneville-sur-Honfleur, Ablon et Equemauville, communes avec lesquelles il faudra rechercher au travers du PLUi une interaction constructive et solidaire. Ce pôle urbain joue un rôle d'attraction et de structuration des dynamiques départementales et régionales. D'autre part, à l'échelle communale, Honfleur doit retrouver une dynamique démographique pérenne et donc une offre de logements adaptée, maintenir sa dynamique économique et maîtriser son attractivité et son rayonnement national et international.
- **Le pôle de Beuzeville** dont le développement doit se poursuivre afin de maintenir son rôle structurant pour le développement intercommunal particulièrement pour les communes situées à l'est et au sud du territoire. A noter que Beuzeville fonctionne également avec le binôme Boulleville–Saint-Maclou.
- **Les pôles relais respectifs d'Equemauville, de Gonneville-sur-Honfleur, de La Rivière Saint-Sauveur, d'Ablon et de Boulleville Saint-Maclou** dont le développement doit être conforté.
- **Le réseau de bourgs ruraux et littoraux formant le maillage rural du territoire** : ils jouent un rôle essentiel dans le cadre d'un territoire avant tout rural notamment en maintenant une animation locale, le PLUi doit faciliter le maintien d'une vie rurale dynamique (écoles, associations, etc.) en intégrant dans les réflexions d'aménagement les mobilités qui y seront associées.

ORIENTATION N°2- AFFIRMER LES CENTRALITES ET LE MAILLAGE RURAL COMME SUPPORTS DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Par centralité la CCPHB entend tout espace constituant un lieu de vie, de sociabilité et d'animation essentiel au fonctionnement de l'intercommunalité. Ainsi, le PLUi conforte les centralités principales constituées par les centres-villes et les quartiers centraux pour les pôles urbains de Beuzeville et Honfleur, les centres-bourgs pour les pôles relais et le réseau de bourgs ruraux et littoraux ainsi que certains villages pour les communes rurales de l'Eure comme du Calvados qui n'ont pas de centre-bourg clairement défini.



Centre de Manneville-la-Raoult

Objectifs :

- Privilégier et faciliter le développement et l'intensification des centralités de l'intercommunalité. Sauf contexte communal particulier, les centralités demeurent les localisations préférentielles du développement résidentiel et d'implantation des commerces de proximité, des équipements d'intérêt collectif et services publics. Les choix d'aménagement réalisés sur les espaces de développement complémentaires doivent renforcer leur rôle de complémentarité aux centralités, tant par le dimensionnement des opérations envisagées que par les destinations autorisées.
- Lutter contre le mitage et le développement résidentiel périphérique tout en prenant en compte les spécificités historiques du territoire et notamment l'absence pour certaines communes d'un centre-bourg historique constitué d'un noyau urbain, c'est le cas des communes pour lesquelles la centralité est circonscrite à trois bâtiments : l'école, l'église et la mairie dissociée des espaces résidentiels. Pour ces communes, le PLUi identifiera exceptionnellement des secteurs bâtis en campagne susceptibles de recevoir de nouvelles constructions. Ces sites correspondront à des secteurs déjà bâtis comprenant un nombre suffisamment significatif de constructions, structurées par un noyau historique et par la desserte des réseaux (capacité suffisante). Le présent PADD ne considère pas le comblement des espaces libres ou sous-occupés des villages et des hameaux comme des priorités d'urbanisation.
- Faciliter au sein de ces centralités la mixité des fonctions urbaines pour limiter les besoins de déplacements et créer des synergies positives.

ORIENTATION N°3- PRENDRE EN COMPTE LE LITTORAL DANS LA CAPACITE D'ACCUEIL DE L'INTERCOMMUNALITE

La frange littorale par son attrait joue un rôle majeur dans la structuration des dynamiques de développement de l'intercommunalité. Les communes suivantes sont soumises à la Loi Littoral : Cricquebœuf, Pennedepie, Honfleur, La Rivière-Saint-Sauveur, Ablon, Fiquefleur-Equainville, Fatouville-Grestain, Berville-sur-Mer, Conteville et Foulbec.

Objectifs :

- Mettre au cœur des réflexions urbaines, environnementales et économiques la capacité d'accueil actuelle et future des sites et des espaces des communes soumises à la Loi Littoral afin de ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels.
- Il ne s'agira pas, pour autant, de sanctuariser cette interface littorale qui doit pouvoir évoluer afin de pérenniser ses fonctions urbaines, maritimes, agricoles et plus globalement l'attractivité qu'elle confère à l'ensemble de l'intercommunalité.
- S'inscrire en adéquation avec les dispositions de la loi Littoral :
 - En assurant la protection des espaces remarquables et en excluant toute forme nouvelle d'urbanisation (hors cas prévus par le code de l'urbanisme) au sein de la bande des 100 mètres délimitée depuis la limite des plus hautes eaux, en dehors des espaces urbanisés ;
 - En positionnant les extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages tel que définis par le SCoT Nord Pays d'Auge et en veillant au caractère limité de ces extensions au sein des espaces proches du rivage ;

- En permettant uniquement la densification des secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCoT Nord Pays d'Auge.
- Ne pas prévoir de nouvelles extensions des villages de Cricquebœuf et Pennedepie.



Promenade de la Jetée

ORIENTATION N°4- PROMOUVOIR DES PRATIQUES URBAINES ET RURALES PLUS SOBRES ET MISER SUR LES ESPACES DEJA ARTIFICIALISES

Dans le cadre de la trajectoire nationale Zéro Artificialisation Nette, l'intercommunalité doit modifier ses pratiques de développement urbain et notamment recourir avec parcimonie aux extensions urbaines sur des espaces agricoles et naturels. Par conséquent, il s'agira de mobiliser en priorité toutes les opportunités de développement dites en « intensification urbaine » c'est-à-dire au sein des espaces déjà artificialisés.

Objectifs :

- Faire des espaces urbanisés et artificialisés les principales ressources foncières et immobilières du territoire toute destination confondue (habitat, équipement, économie etc.) ;
- Ainsi dans le prolongement du SCOT Nord Pays d'Auge, la CCPHB doit produire au moins 50 % de ses besoins mixtes, résidentiels et économiques au sein des enveloppes urbaines constituées des villes, bourgs, villages et hameaux constructibles, que ces espaces soient bâtis ou non bâtis : mobilisation de dent creuse, division parcellaire, mutualisation d'espaces, valorisation du parc de logements et renouvellement urbain ;
- Limiter fortement la consommation d'espace agricole et naturel et ainsi réduire, a minima, par deux le rythme annuel moyen de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la période 2011-2021. Pour cela une enveloppe foncière de 70 hectares, pour les nouvelles urbanisations sur les espaces naturels et agricoles, est prévue en plus de l'enveloppe foncière de 30 hectares prévue pour le développement économique. Cette enveloppe de 70 hectares permettra de répondre aux besoins en foncier identifiés pour la réalisation des logements programmés sur la durée du PLUi et également aux besoins en infrastructure, aménagement, activités et équipements induits par ce développement résidentiel.

- Développer dans les futures opérations de nouvelles manières d'habiter le territoire : formes urbaines plus compactes, diversification des types de logements produits, etc.
- Réhabiliter le parc ancien et lutter contre la vacance.



Rue des Lingots

ORIENTATION N°5- VISER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ADAPTEE A LA CAPACITE D'ACCUEIL DE LA CCPHB ET ADAPTER AU MIEUX LA REPONSE AU BESOIN EN LOGEMENTS

Par le passé la consommation d'espace NAF a été principalement engendrée par le développement résidentiel. C'est pourquoi, agir sur le parc de logements permettra une forte sobriété foncière tout en répondant aux besoins sociodémographiques en logements. Ainsi, dans le prolongement du PLH, la CCPHB mise sur quatre orientations majeures :

- Optimiser la mobilisation du bâti existant,
- Diversifier et adapter l'offre d'habitat,
- Créer les conditions d'un développement résidentiel maîtriser et équilibré,
- Produire environ 300 logements par an dont 16% pour le logement locatif aidé (PLUS, PLAI, PLS, etc.), et 13% pour l'accession aidée.



Vue sur Honfleur et le pont de Normandie depuis le Mont Joli

Objectifs :

- Viser une population d'environ 30 000 habitants à l'horizon 2034 et adapter la production de logement en conséquence.
- Mobiliser les moyens du PLUi permettant de réguler le développement de l'offre touristique à l'échelle de l'intercommunalité. Les meublés touristiques posent un véritable problème pour la Ville d'Honfleur, il conviendra d'agir dans le PLUi au travers d'une programmation fine du logement pour limiter les changements d'usages ;
- Faciliter la rénovation et l'amélioration du parc de logements privés, décliner notamment dans le PLUi les actions prévues dans l'OPAH RU et le programme Petite Ville de Demain – articuler réglementairement les actions d'amélioration de l'habitat, avec la rénovation énergétique et la préservation du patrimoine bâti ;
- Poursuivre les actions de réinvestissement du parc existant : lutter contre la vacance et les friches ;
- Favoriser le développement et le rééquilibrage de l'offre locative aidée : développer et diversifier l'offre locative sociale, la déployer sur l'intercommunalité ;
- Développer une offre en accession à la propriété abordable notamment à destination des primo-accédants et des actifs ;
- Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- Programmer et coordonner le développement de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité.

ORIENTATION N°6 - MAINTENIR ET VALORISER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE GARANTS DE LA QUALITE DE VIE

L'offre en équipements et services pèse de manière significative dans le choix résidentiel effectué par les ménages, si le PLUi ne peut pas agir directement sur la qualité et la diversité de l'offre proposée, il peut toutefois encadrer la localisation de ces derniers et veiller ainsi à privilégier la création d'équipements et services dans les centralités c'est-à-dire à proximité des logements, des équipements publics ou encore d'une éventuelle desserte en transports collectifs. Par ailleurs, cela facilite les modes de déplacements alternatifs/doux pour les déplacements de proximité.

Objectifs :

- Conforter le niveau et le maillage d'équipements et de services du territoire en cohérence avec l'armature. L'offre se développera ainsi au sein des pôles ainsi que dans les autres bourgs du territoire. Les pôles accueilleront de manière préférentielle les équipements et services d'envergure intercommunale. Les autres bourgs pourront accueillir des équipements et services de proximité afin d'assurer la vitalité de leur bassin de vie ;
- Adapter ces services et équipements aux besoins de la population et aux évolutions démographiques ;
- Maintenir une offre commerciale de proximité sur les centralités vectrices d'animation. A ce titre, les pôles d'Honfleur et de Beuzeville y veilleront tout particulièrement, en encadrant les implantations des commerces.
- Concentrer les enjeux d'aménagement commercial sur le réaménagement et la requalification de certains espaces commerciaux existants et affirmer qu'il n'y aura pas de nouveaux espaces à urbaniser dédiés à de l'activité commerciale en périphérie.

ORIENTATION N°7 – ASSURER LA DESSERTE NUMERIQUE DU TERRITOIRE ET DEVELOPPER LES USAGES NUMERIQUES

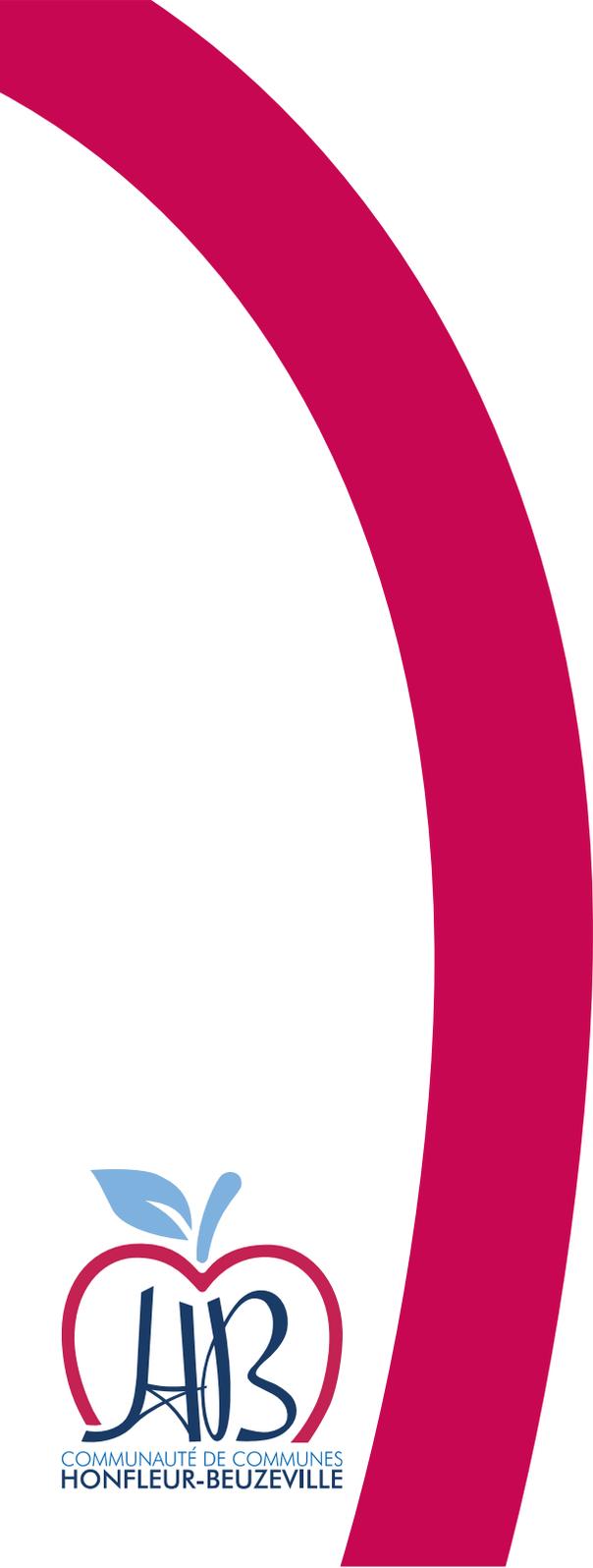
Le déploiement du haut et du très haut débit a un impact direct sur le développement du territoire particulièrement au travers des choix résidentiels effectués par les ménages et des choix d'implantation des entreprises. Il s'agira ainsi de déployer les réseaux et d'assurer une couverture numérique et téléphonique de qualité à l'échelle de la communauté de communes. En effet, les usages et modes de vie ont fortement évolué ces dernières décennies et évolueront davantage dans les années à venir, modifiant ainsi les pratiques de travail, de consommation, les besoins en déplacement ou encore les modes d'habitats.

ORIENTATION N°8- PROPOSER DES ALTERNATIVES AUX BESOINS QUOTIDIENS DE MOBILITE

Le PLUi doit permettre de créer les conditions pour la mise en œuvre d'un système de déplacements plus durable, basé sur une pluralité des modes afin d'atténuer l'impact de l'usage de la voiture individuelle et d'augmenter la part modale des modes doux dans les déplacements quotidiens.

Objectifs :

- Articuler systématiquement modes alternatifs et urbanisation, assurer la complémentarité des modes de déplacements et repenser en conséquence l'espace public ;
 - Adapter et maîtriser le stationnement dans les centralités ;
 - Organiser les flux en cohérence avec le développement du territoire : développer des solutions de mobilité vers les emplois et services du territoire et faciliter la mobilité vers les pôles d'emploi et les lieux de formation extérieurs au territoire ;
 - Déployer les bornes de recharge électrique particulièrement dans les zones urbaines denses et les pôles générateurs de flux (zones commerciales, etc.) ;
 - Renforcer le Transport à la Demande et le lier aux lignes de Transport Collectifs fixes ;
 - Développer le covoiturage en lien avec les autres mobilités ;
 - Sécuriser et développer les voies cyclables. Les interconnecter au maillage des grandes voies nationales et régionales (Fécamp-Lisieux, etc.) ;
 - Développer les services (stationnement, réparation, etc.) et les filières économiques associés à la pratique du vélo ;
- Faciliter les déplacements doux pour les mobilités loisir/tourisme/scolaire ;
 - Répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite.



**C- S'APPUYER SUR L'IDENTITE
DU TERRITOIRE POUR FAIRE
FACE AUX ENJEUX DU
DEVELOPPEMENT DURABLE**

ORIENTATION N°1- PROMOUVOIR UN TERRITOIRE RESILIENT FACE AUX RISQUES

Le réchauffement climatique est une réalité pour le territoire de la CCPHB. Il faudra notamment composer avec de plus en plus d'inondations du fait de pluies plus intenses, d'un blocage de l'écoulement par l'élévation du niveau de la mer et d'une érosion plus rapide du trait de côte. La recherche de bien-être, de sécurité et de qualité de vie constitue le socle d'un territoire agréable et attractif. Pour cela, la CCPHB entend s'engager dans une gestion durable des risques, nuisances et pollutions et s'adapter aux effets du changement climatique. Parmi les risques et nuisances, le risque d'inondation est particulièrement prégnant et est amené à s'accroître avec le changement climatique.

Objectifs :

- Faire face aux défis du changement climatique dans toutes les dimensions de l'aménagement du territoire en faveur d'une plus grande résilience ;
- Limiter la vulnérabilité du territoire face aux autres risques naturels (Plan de prévention des risques mouvement de terrain à Cricquebœuf et feux de forêt par exemple) en anticipant leur aggravation du fait du dérèglement climatique et en adaptant les règles de constructibilité à la vulnérabilité ;
- Anticiper le recul du trait de côte, le risque de submersion marine et les éventuels besoins de relocalisation de zones urbanisées ou de tout autres aménagements qui s'avèrerait nécessaire (exemple du sentier littoral à Cricquebœuf et Pennedepie ou RD513 reliant Honfleur à Deauville).
- Lutter contre le risque d'inondations et de submersion marine en proposant une urbanisation adaptée et en maîtrisant l'imperméabilisation et la gestion des eaux pluviales, en particulier sur la façade littorale et estuarienne ainsi que dans les vallées de la Morelle, de l'Orange et de la Claire concernées par ce risque ;

- Maîtriser les risques technologiques et nuisances pour la santé humaine en limitant l'exposition des populations (risques industriels, sites et sols pollués, nuisances sonores), en particulier en prévoyant des zones d'habitat à l'écart des secteurs concernés.



ORIENTATION N°2- FAIRE DE LA MATRICE PAYSAGERE LE SOCLE D'UN CADRE DE VIE IDENTITAIRE, ATTRACTIF ET DURABLE

La CCPHB présente une diversité d'espaces de nature et de grands paysages qui forgent l'identité du territoire, entre marais et littoral, vallées bocagères et plateaux agricoles. Le projet entend prendre appui sur ces paysages pour dessiner un cadre de vie de qualité et développer l'attractivité résidentielle et touristique.



Objectifs :

- Capitaliser sur la diversité paysagère et le grand paysage en maintenant les caractéristiques des unités paysagères : l'estuaire de la Seine, le Marais de Pennedepie, le plateau de Beuzeville, la vallée de la Risle et les vallées augeronnes ;
- Protéger les espaces remarquables de la Loi Littoral, les espaces proches du rivage et maintenir les coupures vertes identifiées dans le SCoT Nord Pays d'Auge ;
- Préserver les marqueurs paysagers du territoire, garants de la qualité du cadre de vie et porteurs de son identité visuelle :
 - Maintenir et valoriser le bocage de façon générale et en particulier sur le plateau de Beuzeville
 - Préserver les vergers, notamment de haute tige, motif paysager et productif identitaire de la CCPHB, tout en maintenant leur fonction productive et / ou ornementale ;
 - Valoriser les vallées et la plaine alluviale en évitant leur fermeture paysagère et l'enfrichement.
- Maintenir les points de vue remarquables notamment les panoramas sur l'estuaire et le littoral ainsi que sur les éléments de patrimoine remarquable (Monuments Historiques, clochers des bourgs, etc.). Il s'agit de porter une vigilance à la construction dans l'objectif de maintenir la qualité de la vue.
- Garantir une qualité et insertion paysagère des nouvelles opérations et constructions :
 - Renforcer la qualité paysagère des lisières urbaines et entrées de ville, souvent concernées par le développement urbain
 - Respecter le cadre bâti dans lequel s'insèrent les nouveaux aménagements et constructions, rechercher une qualité architecturale et le renforcement de la place du végétal

ORIENTATION N°3- GARANTIR LE MAINTIEN ET LA FONCTIONNALITE DU MAILLAGE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

Le territoire de la CCPHB compte une diversité importante de milieux reconnus pour leur richesse biologique : les milieux boisés, bocage, milieux marins et estuariens, milieux humides et aquatiques, etc. sont autant de supports de la biodiversité du territoire formant la Trame Verte et Bleue aujourd'hui menacée, que la CCPHB projette de préserver et valoriser.

Objectifs :

- Décliner et affiner à l'échelle du PLUi la Trame Verte et Bleue identifiée par le SCoT, préserver et restaurer les continuités écologiques ;



Trame verte et trame bleue sur le territoire de la CCPHB

- Préserver les réservoirs de biodiversité et les milieux remarquables et reconnus par des périmètres de protection ou d'inventaire, concernant principalement les milieux littoraux, estuariens et de marais : les sites Natura 2000 concentrés sur le littoral et l'estuaire de la Seine, les Espaces Naturels Sensibles, les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il s'agit en particulier, pour les atouts écologiques qu'ils représentent et dans le respect de la Loi Littoral, d'encadrer fortement l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, protéger fortement les espaces remarquables littoraux et conserver les coupures d'urbanisations identifiées dans le SCoT Nord Pays d'Auge ;
- Mettre en place un développement du territoire respectueux des éléments supports de biodiversité et de continuités écologiques en limitant les pressions sur les milieux de nature plus « ordinaire » et en adaptant le niveau de protection aux enjeux qu'ils portent :
 - Conserver la vocation des espaces à caractère naturel
 - Maintenir les boisements pour leur intérêt écologique en permettant leur valorisation (sylviculture et valorisation matière, bois-énergie)
 - Protéger les zones humides et les mares
 - Maîtriser l'urbanisation et l'artificialisation aux abords des cours d'eau,
 - Enrayer le déclin du maillage de haies bocagères et préserver les haies de manière adaptée
- Valoriser et pérenniser une agriculture respectueuse des écosystèmes et garante des fonctionnalités écologiques du territoire ;
- Faire de la ville un espace d'accueil de la biodiversité par le renforcement de la végétalisation des espaces urbains ;

ORIENTATION N°4- MAITRISER L'UTILISATION DES RESSOURCES LOCALES

De la politique de gestion des ressources du territoire dépend la durabilité du projet d'aménagement du PLUi de la CCPHB. De nombreuses activités et occupations humaines dépendent de la qualité de l'eau et d'une gestion économe de la ressource : eaux de baignade, pêche, agriculture, consommation humaine en eau potable.

La ressource en eau constitue un levier majeur du projet de territoire que la CCPHB souhaite actionner pour planifier un projet de développement durable.



Objectifs :

- Garantir une gestion durable de la ressource en eau sous toutes ses formes et usages :
 - Prévoir des capacités d'assainissement en phase avec le développement territorial projeté : il s'agit de privilégier les secteurs desservis par l'assainissement collectif pour accueillir le développement urbain et prévoir une capacité des stations d'épuration suffisante pour l'accueil de population prévu ;
 - Viser la bonne qualité des masses d'eau littorales, de transition, de cours d'eau et souterraines ;
 - Assurer la qualité des eaux de baignades et des sites de pêche
 - Participer à une gestion économe de la ressource en eau en favorisant des aménagements limitant les besoins en eau et en encourageant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales à l'échelle de la construction ou de l'opération d'ensemble. Il s'agit également de d'anticiper la pression sur la ressource qui tendra à s'accroître en lien avec le réchauffement climatique ;
 - Sécuriser la ressource en eau potable par un encadrement de l'occupation et usage des sols dans les périmètres de protection de captages d'eau potable dans l'optique d'éviter les risques de pollutions et l'amélioration du rendement des réseaux ;
 - Assurer une gestion efficace et durable des eaux pluviales : limiter l'imperméabilisation, se rapprocher du cycle naturel de l'eau et prévoir des aménagements garantissant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

ORIENTATION N°5- CONTRIBUER A LA TRANSITION ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

Le territoire s'engage dans la lutte contre le changement climatique et ses effets, entame sa transition énergétique au-travers de son PCAET. En appui de ce dernier, il est question d'employer les outils à disposition du PLUi pour réduire l'empreinte carbone de la CCPHB, économiser les énergies et développer la production énergétique renouvelable. Les secteurs du bâtiment et de la mobilité sont ciblés pour concentrer les actions en ce sens dans le projet de PLUi.

Objectifs :

- Développer la résilience du territoire au changement climatique, en maintenant la typicité du territoire et en s'appuyant sur le monde agricole ainsi que la trame verte et bleue. Il s'agit de contribuer au respect des objectifs chiffrés du PCAET à l'échelle de la CCPHB :
 - Économiser 13% de consommations en 2030 par rapport à 2010
 - Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre de 25% en 2030 par rapport à 2010
 - Tendre vers une trajectoire de neutralité carbone visée en 2050
 - Remplir les objectifs français 2030 de réduction des polluants atmosphériques pour le dioxyde de soufre, les particules fines, les oxydes d'azote et les COV. Engager une baisse des émissions d'ammoniac.
 - Respecter des recommandations de l'OMS pour la qualité de l'air
 - Participer au développement des capacités de séquestration carbone du territoire, dans un objectif de 30% supplémentaire des capacités à l'horizon 2030
- Avoir un habitat qui réponde aux besoins de la population et qui soit performant en énergie, tout en préservant sa valeur architecturale :
 - Favoriser la rénovation du parc bâti
 - Promouvoir la compacité des formes urbaines, les principes de bioclimatisme et la performance énergétique des nouvelles constructions
- Favoriser les démarches de transition énergétique et écoresponsables des entreprises, notamment en favorisant l'économie circulaire et le développement numérique ;
- Réduire l'impact environnemental des transports de personnes et de marchandises. Il s'agit de contribuer à décarboner les transports et limiter l'usage de la voiture individuelle en participant :
 - Au développement du covoiturage
 - Au développement de la part de véhicules électrique, hydrogène ou alimentés par du Gaz Naturel pour Véhicule se substituant aux véhicules thermiques
 - Au développement de pistes cyclables et lignes de bus
- Augmenter la production d'énergie renouvelable et diversifier le mix énergétique, selon le potentiel du territoire et en favorisant l'innovation :
 - Porter à 35% le taux d'énergie renouvelable dans la consommation d'énergie finale en 2030 et engager la poursuite des efforts vers une part de 50% en 2040
 - Tendre vers un mix énergétique décarboné visé d'ici 2050
 - Développer en particulier les énergies renouvelables suivantes :
 - Bois énergie (chaudières)
 - La méthanisation
 - Le photovoltaïque, par le développement de centrales domestiques, petit collectif, toiture et au sol
 - La production locale d'agrocarburant
- Poursuivre une gestion durable et optimisée des déchets : contribuer à limiter la production de déchets et encourager leur valorisation (matière et énergie).