



# MISE EN COMPATIBILITE n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur-Beuzeville

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) IMPACTANT LA COMMUNE DE SAINT-GATIEN-DES-BOIS

- PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CCPH en date du 20/11/2014

- Modification n°1 approuvée par le Conseil Communautaire de la CCPH le 27/09/2016

- Modification n°2 approuvée par le Conseil Communautaire de Cœur Côte Fleurie le 24/01/2020

- Modification n°3 approuvée par le Conseil Communautaire de la CCPH le 19/02/2018

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Cœur Côte Fleurie approuvant la mise en compatibilité n°1 suite à déclaration de projet en date du

Pour le Président, par délégation,  
le 1<sup>er</sup> Vice-Président de la CC  
Cœur Côte Fleurie,

Michel MARESCOT



Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique de la Communauté de Honfleur, les « atouts / potentialités » et « faiblesses / contraintes » suivants ont pu être dégagés :

## ATOUPS ET POTENTIALITES

- ⌘ Un cadre de vie exceptionnel nourri par une diversité de paysages : des espaces littoraux riches et variés, un paysager bocager préservé, une succession de vallons et de plateaux, ...
- ⌘ Une offre d'habitat diversifiée en corrélation avec le dynamisme résidentiel.
- ⌘ Un patrimoine bâti traditionnel préservé important autant en zone urbaine qu'en milieu rural.
- ⌘ Une attractivité touristique reconnue.
- ⌘ Un secteur agricole basé sur des productions réputées.

## FAIBLESSES ET CONTRAINTES

- ⌘ Une tradition ancienne d'habitat dispersé qui participe au mitage du territoire.
- ⌘ Une pression foncière et immobilière qui influe sur le prix des résidences principales et peut avoir pour conséquence des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement pour certains ménages.
- ⌘ Des risques naturels importants et de natures variées.
- ⌘ Des éléments réglementaires qui se superposent (Site inscrit, loi Littoral...) et contraignent le développement.

À partir de ce constat, la Communauté de Communes a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement intercommunal.

La stratégie d'aménagement et de développement intercommunal s'articule autour de trois principes généraux :

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

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

*NB : dans les tableaux suivants, la colonne de droite contient des actions relevant à la fois du champ du code de l'urbanisme et de la mise en œuvre des objectifs de politique générale d'urbanisme ou encore des politiques de l'habitat.*

## Maîtriser et organiser l'urbanisation du territoire

ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Encourager la croissance de la population en ayant une perspective de 22 500 habitants à long terme...et se fixer sur 20 000 habitants à moyen terme...	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser le territoire sur la base d'un rythme de construction d'environ 170 logements par an au cours des 10 prochaines années.</li> <li>- Favoriser l'installation de ménages en résidence principale en diversifiant l'offre de logement</li> </ul>
...en favorisant la mixité sociale et en tenant compte de la diversité des besoins...	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etoffer l'offre de logements aidés à l'échelle communautaire</li> <li>- Contribuer à la maîtrise du coût de l'immobilier</li> <li>- Promouvoir les actions permettant de favoriser la résidence des personnes travaillant sur le territoire et attirer une population jeune et active (types de production immobilière et politiques d'attribution de logements sociaux...)</li> <li>- Favoriser le maintien et l'accès au logement des personnes âgées ou handicapées</li> <li>- Utiliser les outils de lutte contre la précarité énergétique</li> <li>- Mobiliser les outils du PDALP<sup>1</sup> du Calvados pour répondre aux besoins en logement ou hébergement des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.</li> </ul>
... Tout en luttant contre le mitage du territoire par la maîtrise de la consommation foncière.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser une densification des bourgs, villages et hameaux</li> <li>- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants</li> <li>- Proposer de nouvelles formes d'urbanisation des villes et villages qui permettent d'arrêter la prolifération du bâti diffus et favorisent systématiquement la continuité avec les espaces d'urbanisation existants</li> <li>- Assurer la disponibilité foncière à long terme grâce à une politique de réserve</li> <li>- Appliquer les principes de la loi Littoral et des documents supra-communaux</li> </ul>

<sup>1</sup> PDALPD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées

Confirmer le caractère central de l'agglomération honfleuraise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le développement résidentiel, é</li> <li>- des services et équipements</li> <li>- Maintenir la diversité de l'offre en logement qui est proposée dans l'agglomération</li> <li>- Lutter contre la vacance</li> <li>- Recomposer de manière qualitative et raisonnée le secteur situé entre le centre-ville et le port</li> </ul>
Prendre en compte les risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Informer sur l'existence des risques (d'inondations, submersion, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles et risques industriels)</li> <li>- Limiter et adapter les constructions dans ces zones.</li> </ul>

### Mais aussi :

Affirmer la qualité architecturale du bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager les réhabilitations du bâti ancien</li> <li>- Promouvoir une architecture de qualité respectueuse de l'identité du territoire</li> </ul>
Offrir une qualité d'équipements adaptée	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer le maintien des écoles en attirant de jeunes ménages</li> <li>- Maintenir le niveau d'offre d'équipements culturels, sportifs, de loisirs et sanitaires</li> </ul>
Organiser les transports	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer les conditions d'un accès à Honfleur par chemin de fer sur les voies existantes</li> <li>- Encourager l'utilisation des transports collectifs</li> <li>- Entretien et développer le réseau des circulations douces (chemins piétons et pistes cyclables)</li> </ul>



## Protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages & le littoral

<b>ORIENTATIONS</b>	<b>MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS</b>
Réduire la consommation de foncier par l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer les conditions d'implantation du bâti en favorisant les formes urbaines plus denses</li> <li>- Définir les zones de développement en continuité des zones urbanisées</li> <li>- Assurer la visibilité à long terme grâce à la politique de réserve foncière</li> </ul>
Protéger les espaces naturels remarquables, bois et zones humides	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les zones participant à l'identité du territoire et celles ayant un intérêt écologique notable (mares,...)</li> <li>- Veiller à ne pas compromettre leur fonctionnement écologique</li> <li>- Classer ces espaces en zones naturelles pour assurer leur préservation</li> </ul>
Préserver la trame bocagère	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les haies structurantes et les protéger dans le PLU et/ou les intégrer aux projets de développement</li> </ul>
Préserver les sites et points de vue remarquables	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les sites les plus remarquables</li> <li>- Maintenir des coupures d'urbanisation</li> </ul>

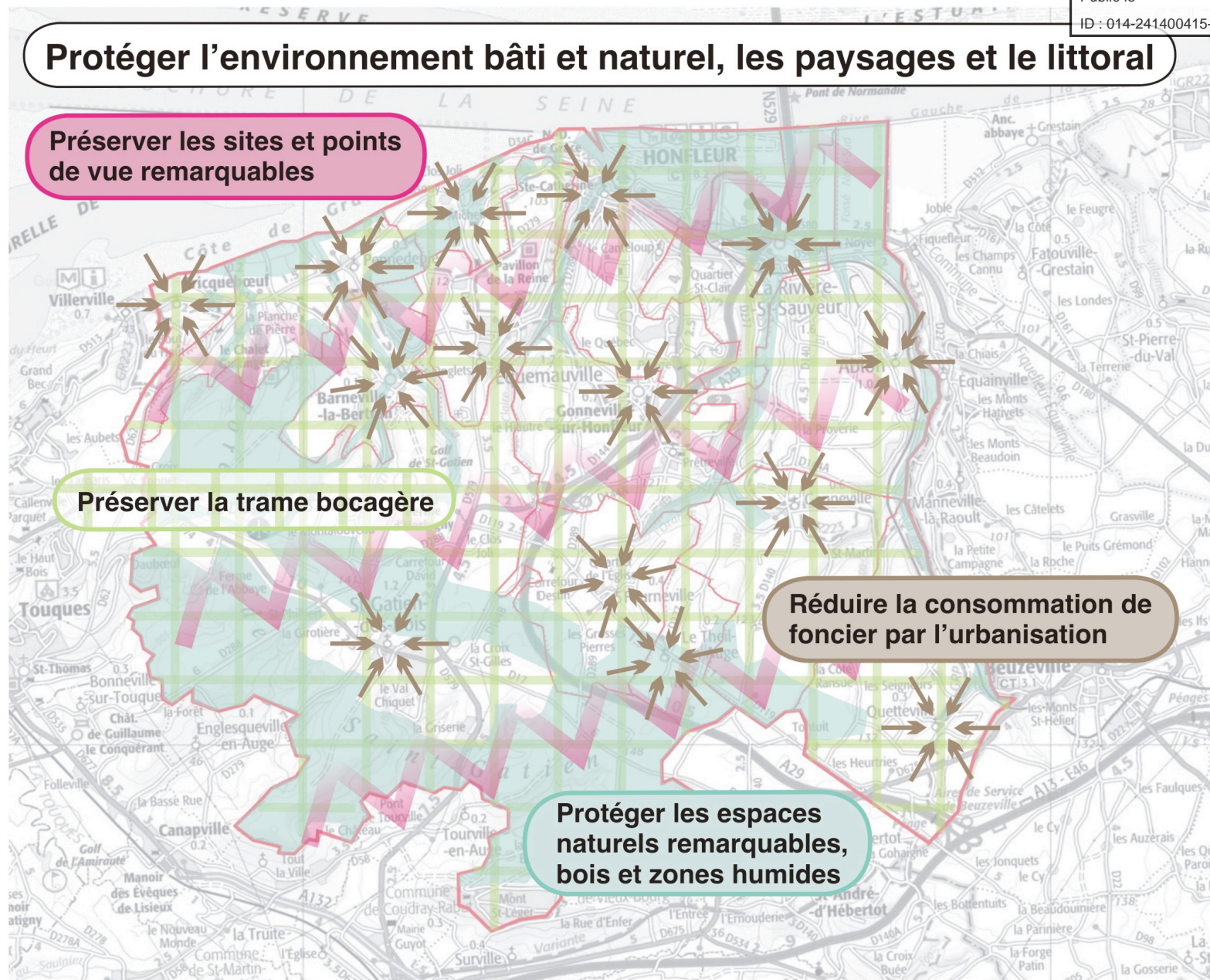
## Protéger l'environnement bâti et naturel, les paysages et le littoral

Préserver les sites et points de vue remarquables

Préserver la trame bocagère

Réduire la consommation de foncier par l'urbanisation

Protéger les espaces naturels remarquables, bois et zones humides



## Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire

ORIENTATIONS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p>Renforcer les pôles économiques faisant la réputation du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir l'agriculture et les continuités agricoles afin de préserver et de développer l'outil existant; permettre une diversification de l'activité (haras, circuits courts agréés, tourisme et maraîchage ..)</li>   <li>• Préserver le cadre de vie, facteur de l'attractivité touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêter la tendance au morcellement des territoires agricoles et préserver les terres notamment celles qui dsposent de la meilleure qualité agronomique (plateau) ainsi que celles permettant une labellisation (labels AOC, bio, AOP ..)</li> <li>- Promouvoir les qualités du bâti</li> <li>- Assurer la protection du littoral et des continuités paysagères</li> <li>- Favoriser l'offre touristique qualitative et accompagner la mise en œuvre des grands projets touristiques (réaménagement du golf de Saint-Gatien...)</li> </ul>
<p>Dynamiser et développer l'ensemble portuaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Affirmer le rôle du port de Honfleur comme complément du Havre et/ou de Rouen</li> <li>- Optimiser l'utilisation de l'espace de la zone portuaire</li> </ul>
<p>Organiser une offre variée pour l'accueil des activités économiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner la réalisation du Parc d'Activité Honfleur Calvados</li> <li>- Maintenir le potentiel d'implantation du territoire</li> </ul>
<p>Encourager l'insertion des activités au tissu résidentiel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser, dans le PLU, l'implantation des activités économiques compatibles</li> </ul>
<p>Développer les communications numériques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'accès au haut débit pour tous</li> </ul>

# Assurer l'attractivité et le dynamisme du territoire

