

Département du Calvados

Commune de STE-HONORINE-DU-FAY

## *PLAN LOCAL D'URBANISME*

# **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

## **PIECE B**

Document de travail – mai 2024



**NEAPOLIS**

3 Allée du Green  
14 520  
PORT EN BESSIN

# Préambule

Conformément à l'article L 151-5, le PADD définit :

- 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 ;
- 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.

La loi ne revient pas sur l'absence d'opposabilité du PADD mais fait apparaître une obligation, confortant le PADD comme « clef de voûte » du PLU, de :

- respect par les Orientations d'Aménagement et de Programmation des orientations du PADD (L 151-6)
- cohérence du règlement avec le PADD (L 151-8)

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

*« L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé ».*



## ***Les objectifs du PADD de SAINTE-HONORINE-DU-FAY***

- A. Consolider le niveau d'équipements, de services et de commerces via un développement urbain adapté***
- B. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti pour les générations futures***
- C. Appuyer le développement économique sur la dynamisation du tissu existant***





# *Consolider le niveau d'équipements, de services et de commerces via un développement urbain adapté*

## **O r i e n t a t i o n   1   :   R é p o n d r e   a u x   d i v e r s   b e s o i n s   d e s   h a b i t a n t s   p a r   u n e   o r g a n i s a t i o n   d u   t e r r i t o i r e   é q u i l i b r é e**

La commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY dispose d'une organisation urbaine semi-groupée avec un bourg principal et trois hameaux agglomérés. La commune souhaite répondre à une demande forte sur le territoire : « habiter en campagne ». Ainsi, si le bourg de SAINTE-HONORINE-DU-FAY recevra l'essentiel des futurs logements planifiés, il sera possible de s'installer au sein des trois hameaux du territoire en densification (nouvelles constructions possibles à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes). L'évolution du bâti existant sera la seule possibilité pour le reste du territoire communal.

## **O r i e n t a t i o n   2   :   U n e   o f f r e   d e   n o u v e a u x   l o g e m e n t s   a d a p t é e   a u   c a r a c t è r e   p o l a r i s a n t   d e   l a   c o m m u n e**

A l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon, la production de nouveaux logements a été répartie de manière cohérente en fonction de l'armature urbaine et selon le principe de polarisation. Pour les 20 prochaines années, la commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY doit assurer la production d'environ 72 logements sur son territoire.

Néanmoins, SAINTE-HONORINE-DU-FAY dispose d'un niveau d'équipements, de services et de commerces lui offrant une certaine polarité dans le territoire rural qui l'environne. Ce caractère polarisant est à conforter via un développement résidentiel adapté aux enjeux de maintien des services et commerces existants, tout en respectant les dispositions liées à la densité et à la mixité des formes urbaines. La commune visera donc un objectif de logements légèrement supérieur pour préserver la vie locale dynamique qui la caractérise : 90 logements seront à produire.

## **O r i e n t a t i o n   3   :   U n   d é v e l o p p e m e n t   d u   p a r c   d e   l o g e m e n t s   a s s u r a n t   u n   d é v e l o p p e m e n t   d é m o g r a p h i q u e   m a î t r i s é**

La commune souhaite accueillir environ 135 personnes supplémentaires dans les 20 prochaines années, soit un rythme de croissance annuel moyen de moins de 0,4% et 1475 habitants à l'horizon 2040. Pour mémoire, entre 2012 et 2017, le taux de variation annuel moyen de la population communale fut également de 0,4%.

Conforter son poids démographique et permettre le maintien et le développement de l'offre de services, de commerces et d'équipements qui bénéficie à l'ensemble du territoire communal est un objectif communal.





# *Consolider le niveau d'équipements, de services et de commerces via un développement urbain adapté*



## O r i e n t a t i o n   4   :   I n t e n s i f i e r   l a   c e n t r a l i t é   d u   b o u r g   p o u r   m a i n t e n i r   u n e   v i e   s o c i a l e

Il s'agit de développer un urbanisme de proximité :

- En optimisant les espaces urbanisés :
  - Le projet luttera contre l'étalement urbain en limitant la consommation de l'espace à 3 ha pour les 20 prochaines années ;
  - Le projet donnera une priorité au renouvellement urbain (toujours pour assurer la dynamique du cœur de la commune ) : parmi les unités d'habitations nécessaires, plus de 45% seront produits en renouvellement urbain et 55% en extension de l'urbanisation ;
  - Au minimum, une densité nette de 15 logements à l'hectare sera appliquée sur le territoire communal.
- En favorisant la mixité des fonctions dans l'espace urbain pour en accroître la vitalité.
  - La mixité des fonctions sera favorisée. Cette mixité visera notamment l'installation de nouveaux commerces ou de nouvelles activités économiques (lorsque cela est possible) à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées. Ce principe de mixité comprend également les notions de mixité sociale et générationnelle.
  - Il sera essentiel également de concentrer en centralité les logements, les services, les déplacements doux et les espaces publics permettant la convivialité.
- En adaptant le niveau d'équipements de la commune.
  - Faciliter l'implantation d'un pôle santé sur une emprise publique communale : cette implantation impliquera une nécessaire délocalisation de l'aire de jeux à proximité du chemin de l'Ormelée ;
  - Conforter le pôle d'équipements de sports et de loisirs déjà existant, à l'Ouest du bourg via : l'implantation d'un city stade, d'un skate park, d'un terrain de tennis ...
  - Aménager un parcours de santé sur le chemin de l'Ormelée.

# Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti pour les générations futures

Le PLU a une responsabilité majeure dans la protection des milieux naturels. Il veille à la préservation des différentes composantes de la trame verte et bleue en visant l'amélioration des continuités écologiques, la préservation des réservoirs de biodiversité et un développement de l'urbanisation le moins impactant possible. Le patrimoine naturel, bâti et paysager doit être préservé afin que les générations futures puissent en bénéficier. Ainsi, la commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY souhaite :

## O r i e n t a t i o n 1 : P r o t é g e r l e s r é s e r v o i r s d e b i o d i v e r s i t é

- **Préserver les espaces naturels remarquables** : Les espaces remarquables, et notamment les secteurs déjà identifiés de par leur valeur patrimoniale sous formes de périmètres inventoriés (3 ZNIEFF de types 1 et 1 ZNIEFF de type 2), renferment un grand nombre d'espèces rares et fragiles. Le PLU affirme la volonté de préserver ces secteurs mais aussi leur environnement, en intégrant les notions de continuité et de complémentarité que pourraient présenter ces espaces avec des réservoirs de biodiversité plus ordinaires avoisinants.
- **Mieux identifier et protéger les espaces de nature ordinaire** : Il existe sur le territoire de nombreux autres espaces de nature identifiés comme ayant un potentiel écologique important, du fait de la densité et de la diversité des milieux et des espèces qu'ils abritent (il s'agit par exemple des zones humides dont les mares, de haies, de prairies permanentes, etc.). Ces espaces constituent des réservoirs de biodiversité dits « ordinaires » mais représentant de forts enjeux pour la préservation de la biodiversité. Ils rassemblent une forte concentration faunistique et floristique sans être pour autant suffisamment reconnus ou protégés. Le PLU encourage leur identification et la préservation de leur fonctionnalité en tant que réservoir de biodiversité.

## O r i e n t a t i o n 2 : P r é s e r v e r l e s c o n t i n u i t é s é c o l o g i q u e s

- **Valoriser et restaurer les vallées, colonnes vertébrales du territoire** : Les 4 vallées (l'Orne, la Guigne, la Planquette, le Flagy) représentent véritablement l'axe majeur des continuités écologiques assurant la fonctionnalité écologique du territoire. Leur protection est cependant à conjuguer à la préservation de l'ensemble des milieux associés (zones humides, boisements de coteaux...) afin d'assurer la fonctionnalité de ces ensembles.
- **Continuer la restauration du bocage** : Les milieux bocagers rendent de nombreux services (dans la lutte contre l'érosion, en tant que brise-vents ou qu'élément filtrant les intrants de l'agriculture...) tout en constituant des milieux semi-naturels jouant un rôle primordial de connexion entre les ensembles naturels du territoire. À ce titre, le PLU encourage le maintien, la restauration voire l'aménagement du réseau bocager.
- **Préserver les zones humides** : Les zones humides sont, sur le territoire de SAINTE-HONORINE-DU-FAY, majoritairement liées aux fonds de vallées et constituent souvent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors naturels. Les vallées représentent ici de véritables couloirs de circulation des espèces, dont la préservation est essentielle.



# Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti pour les générations futures

## O r i e n t a t i o n   3   :   M e t t r e   e n   v a l e u r   l e s   p a y s a g e s   e t   l e s   p a t r i m o i n e s   ( n a t u r e l ,   c u l t u r e l   e t   b â t i )   e m b l é m a t i q u e s   m a r q u e u r s   d e   l ' i d e n t i t é   d u   t e r r i t o i r e

La valorisation de ses vecteurs d'identité, notamment la ruralité et l'agriculture (socle économique et paysager du territoire) mais également les paysages naturels et patrimoniaux représentent pour accroître l'attractivité communale un atout indéniable. La commune propose un cadre de vie remarquable et des éléments géographiques structurants.

L'ensemble de ces éléments, qu'ils soient culturels ou physiques, sont porteurs d'attractivité et leur préservation ainsi que leur mise en valeur sont souhaitées par la commune.

### **Valoriser les paysages et les éléments emblématiques**

Qu'ils soient remarquables ou plus ordinaires, ils sont pourtant le socle de l'identité du territoire, de son attractivité et donc de son développement. Aussi, le PLU affirme qu'une vigilance particulière est nécessaire et confirme l'importance de les préserver. À ce titre, le projet vise à :

- limiter l'étalement urbain sur l'ensemble du territoire,
- mettre en valeur le bourg et entrées de bourgs par un travail sur le patrimoine en place, un traitement paysager des aménagements et, là encore, une limitation des extensions urbaines à but résidentiel,
- valoriser les vues remarquables et les panoramas emblématiques du territoire,
- protéger / valoriser les éléments de nature qui structurent le paysage des vallées et du pré-bocage (bois, bocage...),
- intégrer dans la planification et les projets d'aménagement du territoire les enjeux paysagers relevés (qualité des futures lisières urbaines)
- travailler à la reconversion ou la démolition de bâtiments obsolète (friches agricoles au Sud du bourg),
- mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable,
- valoriser les chemins du territoire (par un travail de repérage et de cartographie d'une part, par l'organisation de chantiers collectifs visant leur entretien et aménagement, d'autre part),
- travailler graphiquement à la mise en valeur du château d'eau via la réalisation d'une fresque.



# Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti pour les générations futures



## O r i e n t a t i o n   4   :   P r é s e r v e r   l e s   r e s s o u r c e s   n a t u r e l l e s

### **Préserver et sécuriser la ressource en eau**

Afin d'assurer l'équilibre entre ressource et besoins, le PLU vise notamment à la protection des points de captages et au respect du bon état des milieux naturels.

Pour mieux gérer les eaux pluviales, le PLU prévoit de :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- maintenir le bocage en tant qu'élément de lutte contre le ruissellement,
- préserver et entretenir les zones humides pour leur rôle d'espace tampon,
- proposer des gestions alternatives.

Pour mieux traiter les eaux usées, le PLU prévoit de conditionner la faisabilité des projets urbains à la bonne capacité épuratoire des équipements.

## O r i e n t a t i o n   5   :   R é d u i r e   l a   v u l n é r a b i l i t é   d u   t e r r i t o i r e   a u x   r i s q u e s

### **Composer avec les risques naturels présents sur le territoire**

- Afin de protéger les habitants actuels et futurs, le PLU intègre les mesures prévues par la réglementation de maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées.
- De manière générale, l'ensemble des opérations prévues devront intégrer des mesures visant à la bonne gestion des eaux pluviales et à la limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Le PLU promeut à cet effet une gestion de l'eau favorisant les infiltrations à la parcelle. Il protège également les zones humides et le bocage pour leur rôle hydraulique.

### **Atténuer les impacts du changement climatique**

- La commune souhaite aménager le territoire de façon sobre et responsable. Cela passe notamment par la protection des espaces boisés et la favorisation de la végétalisation des bâtiments et des espaces urbanisés, notamment pour leur capacité à capter et stocker le carbone. Des projets de plantations sont à l'étude sur des parcelles communales.
- Le développement des énergies renouvelables sera également conforté.

# Appuyer le développement économique sur la dynamisation du tissu existant

## O r i e n t a t i o n 1 : C o n f o r t e r l ' a c t i v i t é a g r i c o l e

L'agriculture constituant une composante primordiale du territoire pour sa contribution à l'économie locale, aux paysages et au maintien de la biodiversité, le PLU vise à freiner significativement la consommation des terres agricoles (objectif de 3 ha au lieu des 4,35 ha possible).

Les efforts communaux en matière de gestion économe du foncier dépassent l'aspect strictement quantitatif, ils doivent répondre également à des exigences quantitatives, en veillant à la localisation des développements urbains communaux qui ne doivent pas mettre en péril une exploitation agricole en activité : ainsi, la principale zone d'extension de l'urbanisation concerne une friche agricole, non entretenue et non exploitée depuis près d'une décennie en périphérie immédiate du centre bourg.

Le PLU cherchera à garantir le bon fonctionnement de l'activité agricole, à faciliter le travail des agriculteurs et à lutter contre l'artificialisation des sols en préservant :

- la continuité des espaces exploités pour l'agriculture,
- les sites et sièges d'exploitations,
- des accès et des circulations agricoles pour les engins agricoles.

## O r i e n t a t i o n 2 : P r é s e r v e r l e c o m m e r c e d e p r o x i m i t é d u c e n t r e - b o u r g e t p e r m e t t r e s o n d é v e l o p p e m e n t

Le commerce, implanté principalement le long de la Rue du Général Revel de Bretteville, représente un capital important dans la mesure où il fonde, par le service qu'il offre et l'animation sociale qu'il induit, le cœur identitaire du bourg. Cette activité commerciale est donc à préserver voire à renforcer via :

- La poursuite de la mise en valeur du centre-bourg ;
- Le maintien du poids démographique afin de créer un dynamisme commercial au quotidien ;
- L'interdiction du changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre bourg aux endroits les plus stratégiques.



# Appuyer le développement économique sur la dynamisation du tissu existant

## **Orientation 3 : Permettre le développement du tissu économique**

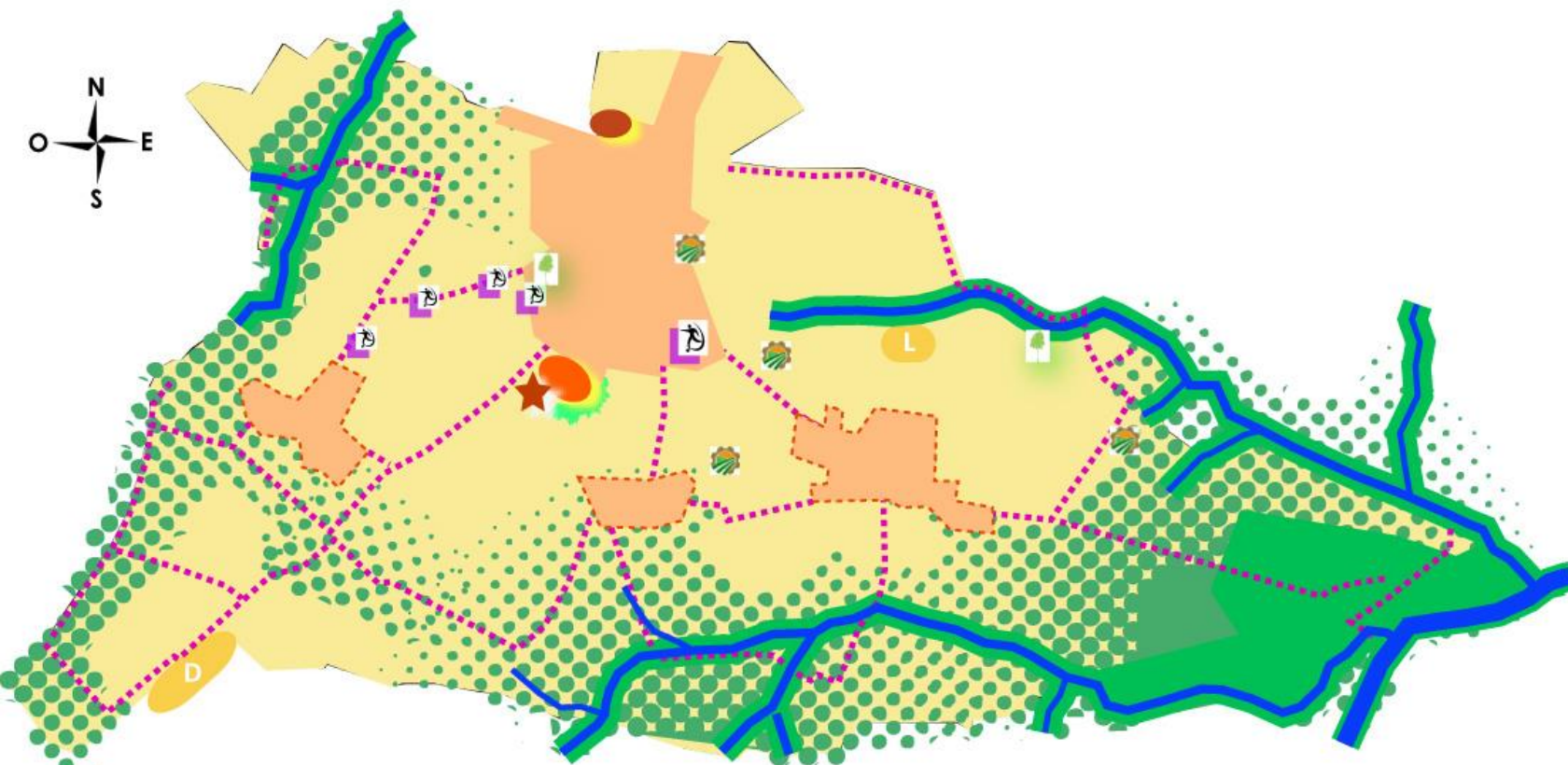
D'une manière générale, les activités économiques doivent participer à la mixité fonctionnelle des tissus urbains. Ainsi, la commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY souhaite :

- Permettre la diffusion de certaines formes d'activités économiques dans les secteurs à dominante résidentielle : la collectivité entend ne pas y interdire les services et commerces de proximité ou l'activité tertiaire dès lors qu'ils ne génèrent pas de conflit d'usage ou ne perturbent pas la qualité de vie pour ces secteurs. Cet objectif prend en compte les évolutions des modes de travail (télétravail, créations de petites structures unipersonnelles, ...) ;
- Permettre le changement de destination de la friche agricole au Sud du bourg pour répondre aux demandes d'implantation d'artisans locaux, sans consommation d'espaces.
- Parallèlement, l'accès aux technologies numériques constitue un enjeu fort tant pour les habitants que pour les activités économiques, c'est pourquoi la commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY souhaite garantir le raccordement au réseau de communication électronique à très haut débit en fibre optique pour tous les futurs projets.





# CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



Principales entités urbaines de la commune pouvant être densifiées - sans extension urbaine pour les 3 hameaux  
Diversité des fonctions urbaines pour ces espaces

Extension de l'urbanisation projetée

Extension de l'urbanisation en cours de réalisation

Reconversion de la friche agricole au Sud du bourg

Equipements ou activités existantes au sein de la zone agricole

L = lagunage / D = Déchèterie

Conforter le pôle d'équipements à l'Ouest du bourg

Aménager un parcours de santé sur le chemin de l'Ormelée



Préserver les zones aux richesses écologiques reconnues (ZNIEFF)



Préserver les espaces naturels majeurs (milieux boisés - milieux semi-ouverts)



Préserver les espaces agricoles



Protéger les sites d'exploitation agricole



Travailler les futures lisières urbaines



Valoriser les chemins du territoire (en partie représenté)



Projets de plantation à l'étude