

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES



Fontaine Saint-Martin



Lavoir communal

COUDRAY-RABUT (commune de Pont-l'Evêque)



Eglise - XIVe



Château - 1800



Manoir du Moulin de Coudray - 1914



Domaine Calvados Drouin :
Manoir, corps de ferme, four à pain et lavoir - XVIIe

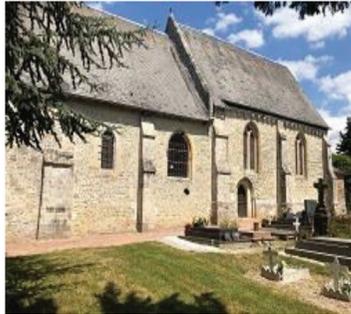
FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES

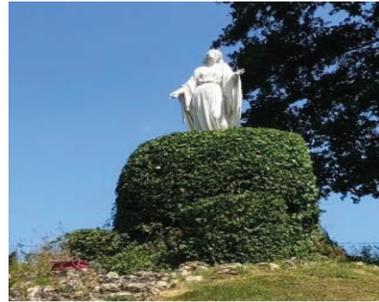
DANESTAL



Calvaire



Eglise



Statut de la Vierge



Mairie



Ancienne école

DRUBEC



Eglise - XIIe



Motte castrale - entre le IXe et XIe



Maison de maître du XVIIIe

FIERVILLE-LES-PARCS



Eglise - XVIe



Lavoir



Ferme de la Sapée

GLANVILLE



Eglise Notre-Dame (chœur du XIIe)



Lavoir - XIXe



Lavoir - XIXe



Calvaire



Monument aux Morts



Source Saint-Meen et Saint-Marcouf



Mairie



Scierie avec sa roue - XIXe et XXe



Presbytère - Fin XIXe



Villa Sayer - 1973/1975



Château ancien transformé en haras



Manoir Pistol Parker



Manoir Saltiel

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES

LA ROQUE-BAIGNARD



Manoir de la Vallée



Ancien presbytère



Maison traditionnelle en colombage

LE FOURNET



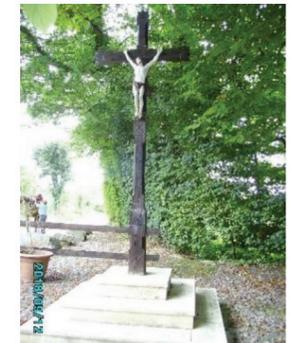
La Mairie



Monuments aux Morts



Eglise Saint-Pierre et son cimetière -
Xle, XVIe, XVIIe, XVIIIe siècles



Calvaire



Source Saint-Agathe



Bornes 1914-1918 - réalisation : 1950

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES

LE TORQUESNE



Eglise et son cimetière



Maire



Puits



Calvaire

LEAUPARTIE



Mairie



Eglise et son cimetière - XIIe s.



Oratoire, statue de la Vierge - 1929



Monuments aux Morts - 1924



Pigeonnier



Abri de bus typique de la Reconstruction après Guerre



Lavoir - XVIIIe (construction originale)

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES

MANNEVILLE-LA-PIPARD



Grange agricole traditionnelle



Ancien four à pain



Grange traditionnelle



Lavoir communal

NOROLLES



Château de Malou -XVIe s.
(réaménagé au XVIIIe s.)



Ferme de la Vallée - fin du XV^e ou au
XVI^e s.



Château de la Monteillerie - 1584
(ferme), château (1880)



Eglise Saint-Denis - XVIe s.



Manoir de la Pelletière - XVIIe s.



Ancienne mairie - 1852 environ

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES

PIERREFITTE-EN-AUGE



Les communs – Château de l'Avenue



Maison de la Ferme – Château de l'Avenue



Maison traditionnelle en colombages



Maison traditionnelle en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



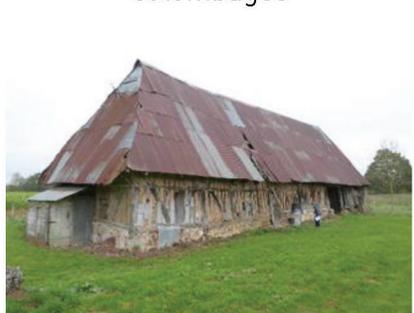
Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Ancienne grange traditionnelle



Ancienne grange traditionnelle avec toit de chaume



Ancienne grange traditionnelle



Ancienne grange traditionnelle

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en briques



Bâtiment traditionnel



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Eglise Saint-Denis - XIII^{ème} et XVI^{ème}



Manoir Dubosq – XIX^e s.



Château de l'Avenue



Calvaire Chemin du Quesnot



Lavoir chemin des Querrières



Lavoir chemin de la Fontaine de la Vallée



Le Manoir de la Taille



Le Presbytère



Auberge des Deux Tonneaux – XVIII^e s.



Maison traditionnelle en colombage et toit de chaume

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES



Maison traditionnelle en colombage



Maison traditionnelle en colombage et toit de chaume



Maison traditionnelle en colombage et toit de chaume



Maison traditionnelle en colombage et toit de chaume

PONT-L'EVÊQUE

(Nota : le centre ancien de Pont-l'Evêque est riche d'un patrimoine architectural de très grande qualité. Il fait l'objet d'une protection via le Site Patrimonial Remarquable de Pont-l'Evêque régi par la ZPPAUP. Les éléments présentés ci-après s'intéressent aux éléments situés en dehors du périmètre de la ZPPAUP et ne faisant pas l'objet de protection via cet outil.)



Bâtiment traditionnel en briques



Bâtiment traditionnel en briques



Bâtiment traditionnel



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Manoir



Pavillon d'entrée du château de Betteville



Annexes du Château de Betteville

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES



Château de Betteville



Pigeonnier du château de Betteville



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages



Bâtiment traditionnel en colombages

REUX



L'église - XVe s.



Mairie



Calvaire en fer

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES

SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT



Eglise



Ancien Prieuré

Ainsi que :

- Des lavoirs,
- Le château d'Hébertot,
- Le château Mac Cartan,
- Manoir d'Angerville,
- Etc...

SAINT-BENOIT-D'HEBERTOT



Manoir - XIX^{ème} siècle

SAINT-HYMER



Eglise



Lavoir du bourg



Lavoir – route de Cambremer



Mairie

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES

SAINT-JULIEN-SUR-CALONNE



Eglise



Auberge traditionnelle en colombages

SAINT-MARTIN-AUX-CHARTRAINS



Bati traditionnel en colombages



Maison de caractère



Bati traditionnel en colombages



Bati traditionnel en colombages et
toit de chaume



Bati traditionnel en colombages



Bati traditionnel



Bati traditionnel en colombages ou en briques

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES

SAINT-PHILBERT-DES-CHAMPS



Le Manoir d'Angerville



Le Manoir du Hauzey



Propriété remarquable avec bâti traditionnel en colombages, briques et toit de chaume



La Ferme du bourg – bâti traditionnel



La Tasserie – maison traditionnelle en colombages

SURVILLE



Château de Drumare – XVIIIe s.



Eglise



Manoir de Surville – XVIIe et XVIIIe s.



Lavoir



Calvaire avec jardinet



Statue de la Vierge



Fontaine du Canet



Pont en briques de l'ancienne voie ferrée



Ancien presbytère

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

LE PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES

TOURVILLE-EN-AUGE



Château



Ancien château de Tourville



Calvaire



Statue de la Vierge



Eglise



Briques et pierres de grès, toiture ardèse. Les ouvertures et les éléments architecturaux sont à conserver

Ancien

presbytère



Manoir en colombages



Ancien bâtiment agricole en colombages



Ancien bâtiment agricole en colombages



Ancien bâtiment agricole en colombages



Maison de ferme en colombages



Briques rouges, toit. Les ouvertures et architecturaux sont

Maison de caractère



Maison de caractère



Maison de caractère traditionnelle

Mettre en place une protection des éléments bâtis non actuellement protégés par d'autres dispositifs (Monuments Historiques, ZPPAUP, etc...) via l'article L151-19 du CU afin de maintenir la richesse patrimoniale du territoire

FORMES URBAINES ET LEURS PARTICULARITÉS

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Entrées de territoire

- > Maintenir la qualité des percées visuelles depuis l'A13 sur les paysages de l'intercommunalité, qui constituent la vitrine du territoire, en apportant une attention particulière aux zones d'activités.
- > Apporter une attention particulière développement des premiers bourgs traversés comme vitrines du territoire.
- > Assurer un niveau de qualité équivalent de ces bourgs et de leurs espaces publics.

Formes urbaines et parcours résidentiels

- > Quels parcours résidentiels sur le territoire aujourd'hui et demain ?
- > Quelle programmation résidentielle sur chaque commune et quelles complémentarités mettre en place ?
- > Quel équilibre entre maintien de l'identité des villages et développement d'une nouvelle offre résidentielle ?
- > Quelle adéquation entre l'offre de logements actuelle, la demande demain et les besoins à venir de parcours résidentiels ?
- > Quel encadrement du bâti rural non résidentiel de type abris pour animaux ?

Des dynamiques d'urbanisation contrastées qui questionnent le développement à venir

- > Préserver les bâtis et éléments patrimoniaux des communes afin de préserver leurs spécificités et éviter la banalisation du territoire,
- > Quel rôle de chaque village dans le développement communautaire de demain ? gestion économe du foncier, maintien de l'ambiance des villages, évolution du parc résidentiel, formes urbaines...

LES PROJETS ENVISAGÉS

PROJETS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

		Année de réalisation	TOTAL
AMENAGEMENTS ET MOBILITE	• Aménagement de la RD 677 à Canapville / Bonneville-sur-Touques	?	2
	• Mise en place d'une déviation de la RD 288 à Bonneville-sur-Touques	?	
ACTIVITES ET TOURISME	• Jonction de l'Eurovélo 4 depuis St-André-d'Hébertot vers Honfleur dans le cadre d'une voie partagée	Horizon 2020	2
	• Itinéraire cyclable entre Pont-l'Evêque et Lisieux	?	

PROJETS INTERCOMMUNAUX INSCRITS AU CONTRAT DE RURALITÉ

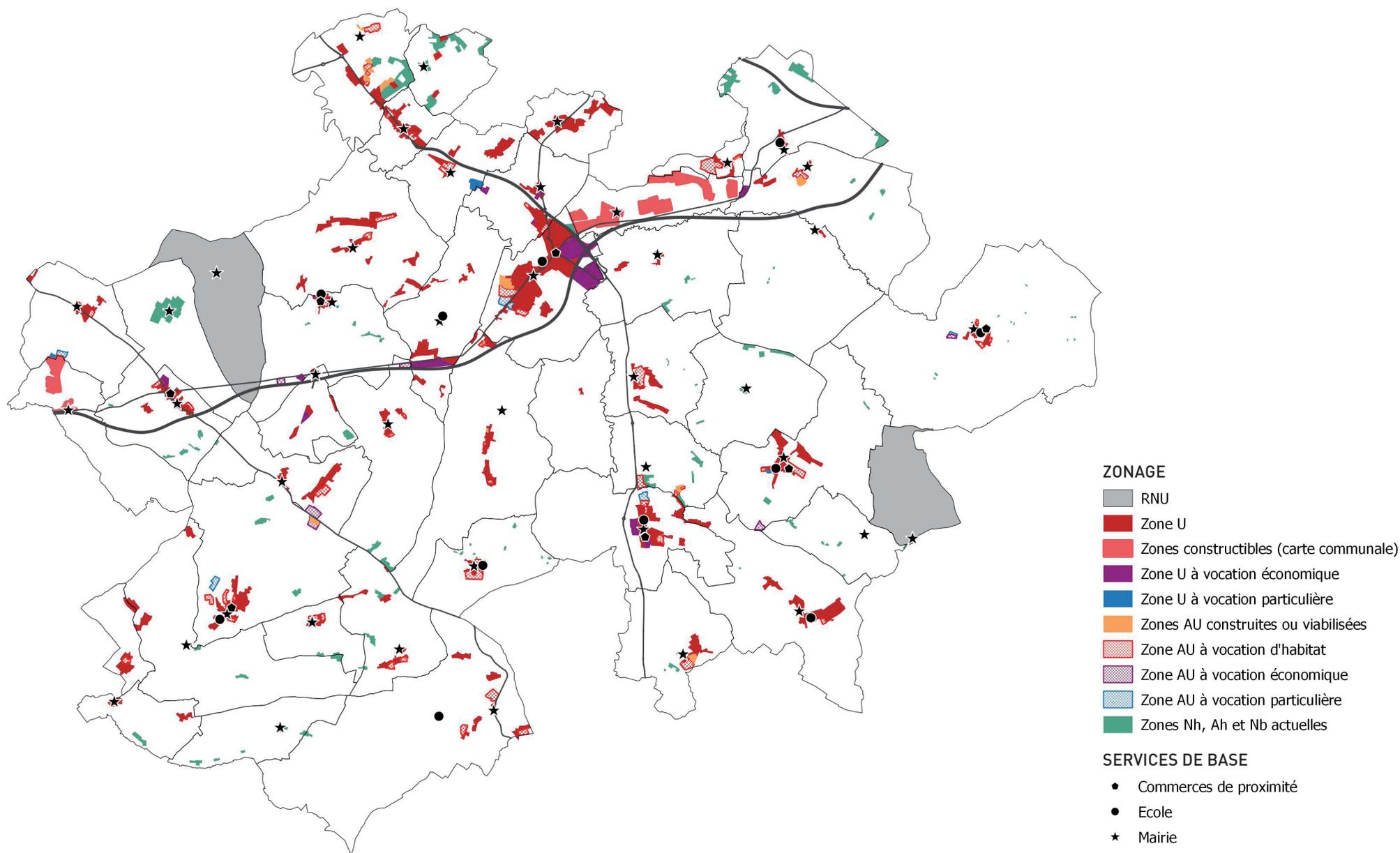
ACTIVITES ET TOURISME	• Implantation de cases commerciales à Norolles	2ème phase	6
	• Création d'une zone artisanale à Manneville-la-Pipard	2ème phase	
	• Développement des activités de la base de loisirs	2ème phase	
	• Aménagement de la base de loisirs	2019	
	• Achats et aménagements de zones artisanales à Annebault et Grieu	2017-2018	
	• Chemins de randonnées	2018	
EQUIPEMENTS PUBLICS	• Création d'un Boulodrome et d'un tennis couvert	2ème phase	9
	• Agrandissement de la déchetterie	2017	
	• Création d'une RAM – crèche et accueil de loisirs	2017-2018	
	• Rénovation école "unité A"	2017-2018	
	• Création d'un terrain de foot synthétique et ses annexes	2017-2018	
	• Mise en place du pôle scolaire du Périmètre 7	2018	
	• Création d'un bibliobus et de boîtes à lire	2018	
	• Mise en place d'un pôle de santé libéral ambulatoire à Pont-l'Evêque	2018	
	• Création du siège communautaire	2019	
ENVIRONNEMENT ET ECOLOGIE	• Création d'un réseau de chaleur avec valorisation de la filière bois	2ème phase	3
	• Acquisition d'un véhicule électrique	2017	
	• Réfection de la toiture de l'école de Pont-l'Evêque avec des panneaux photovoltaïques	2019	
INGENIERIE	• Ingénierie poste suivi dossier Contrat de ruralité	2019	1

LES PROJETS ENVISAGÉS

PROJETS COMMUNAUX INSCRITS AU CONTRAT DE RURALITÉ		COMMUNE	Année de réalisation	Total
LOGEMENTS	• Rénovation des logements de la gendarmerie	Blangy-le-Château	2018	2
	• Transformation d'un bâtiment communal en commerces et logements	Blangy-le-Château	2019	
ACTIVITES ET TOURISME	• Soutien aux commerces de proximité (achat d'un local pour faire une épicerie + vente de produits régionaux)	Annebault	2ème phase	2
	• Construction d'une halle (accueil de marchés + vente de produits locaux + buvette)	Clarbec	2018	
EQUIPEMENTS PUBLICS	• Création d'un lieu de stockage	Blangy-le-Château	2017	8
	• Rénovation de la salle des fêtes	Blangy-le-Château	2017	
	• Travaux sur la résidence des personnes âgées « Les Douets »	Blangy-le-Château	2017	
	• Construction d'une nouvelle salle communale	Norolles	2019	
	• Délocalisation du terrain de foot	Bonnebosq		
	• Rénovation de la maison des associations	Bonnebosq		
	• Revitalisation de la salle des fêtes	Pierrefitte-en-Auge	2018	
	• Transformation du restaurant scolaire en salle polyvalente	Reux	2019	
	• Aménagement entrées de ville (route d'Honfleur, Trouville et la rue des Artificiers)	Pont-l'Evêque	2ème phase	
	• Création d'une liaison piétonne du centre ville à la zone Grieu	Pont-l'Evêque	2ème phase	
AMENAGEMENTS ET MOBILITE	• Réaménagement de l'ancien hopital et du quartier dit des « Hunières »	Pont-l'Evêque	2ème phase	19
	• Aménagements de l'entrée de ville RD 579, rue Georges clémenceau	Pont-l'Evêque	2ème phase	
	• Mise en accessibilité PMR des ERP (église, cinéma,...)	Pont-l'Evêque	2ème phase	
	• Aménagement du centre bourg	Les-Authieux-sur-Calonne	2ème phase	
	• Aménagement centre bourg (sécurisation des abords et création de liaisons douces)	Canapville	2017	
	• Création de parkings et aménagements du centre bourg	Beaumont-en-Auge	2017	
	• Création d'une liaison cyclable entre la mairie et le lac	Pont-l'Evêque	2017	
	• Sécurisation et aménagement des abords de l'école, de la route de Norolles et de Fierville	Blangy-le-Château	2017-2018	
	• Réaménagements du centre bourg	St-Martin-aux-Chartrains	2017-2018	
	• Aménagement de la gare (espace intermodal + bâtiment voyageur)	Pont-l'Evêque	2017-2018	
	• Aménagement du centre bourg	Bonneville-la-Louvet	2018	
	• Aménagement entrée de ville RD 118 (en lien avec le pôle sportif)	Pont-l'Evêque	2018	
	• Aménagement du square de l'Office du tourisme (départ liaisons douces)	Pont-l'Evêque	2018	
	• Aménagement du bourg	Pierrefitte-en-Auge	2018	
	• Aménagement des entrées et du centre bourg	Le-Breuil-en-Auge	2017-2019	
	• Aménagement et sécurisation de la traversée du bourg	Bonnebosq		
	• Aménagement du centre bourg (cour Brossard, allées du jeu de paume du Grieu)	Pont-l'Evêque	2017-2019	
	• Mise en accessibilité PMR des bâtiments ouverts au public du centre-ville	Pont-l'Evêque	2018-2019	
	ENVIRONNEMENT ET ECOLOGIE	• Lutte contre les inondations (études + travaux GEMAPI)	Pont-l'Evêque	
PATRIMOINE ET CULTURE	• Réhabilitation et aménagement du patrimoine communal	Blangy-le-Château	2018-2019	2
	• Réfection de la voûte de l'Eglise Saint-Martin	Formentin	2019	

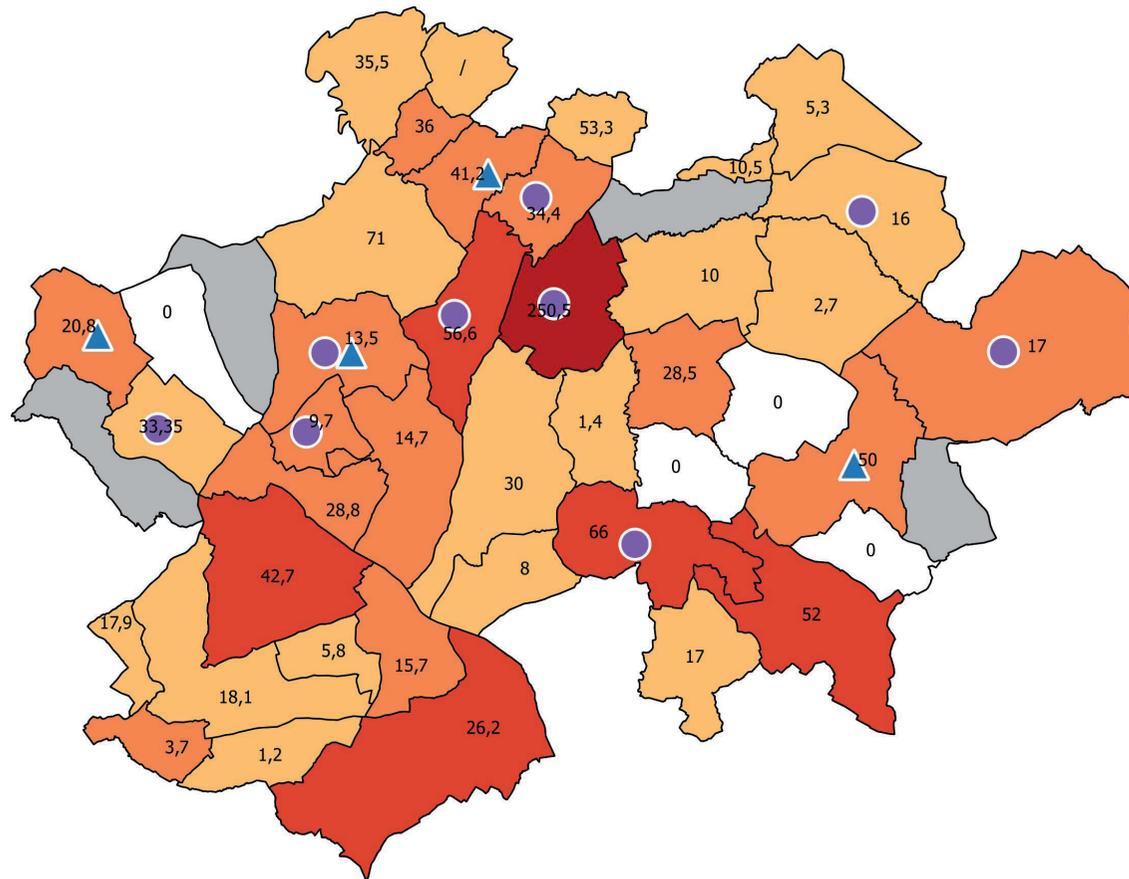
LES DOCUMENTS EN VIGUEUR : ETAT DES LIEUX DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

LOCALISATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES AU REGARD DES SERVICES DE PROXIMITÉ

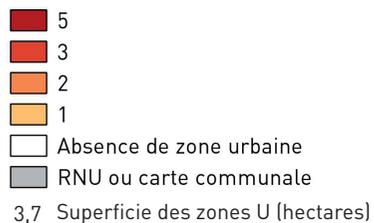


LES DOCUMENTS EN VIGUEUR : ETAT DES LIEUX DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

LES ZONES URBAINES



Nombre de déclinaisons de la zone urbaine "généraliste"



Les zones spécialisées

- ▲ Commune possédant au moins une zone U à vocation particulière (équipements, loisirs...)
- Commune possédant au moins une zone U à vocation économique

DES ZONES URBAINES GÉNÉRALISTES NOMBREUSES, DES SOUS-SECTEURS THÉMATIQUES PLUS LIMITÉS

37 communes possèdent des zones urbaines et 4 communes ayant des POS/PLU en sont dépourvus. Les zones U occupent des superficies très variables selon les communes avec une moyenne de 28,6 ha. La commune ayant la plus grande zone urbaine est Pont-l'Evêque avec 250 hectare et la plus modeste est celle de la Roque-Baignard avec uniquement 1,2 ha.

Les zones urbaines généralistes (autorisant une mixité de fonctions) sont généralement uniques ou limitées à deux sous-secteurs. Leur nombre peut être plus important dans certains documents de communes importantes (Pont-l'Evêque, Le Breuil-en-Auge, Bonnebosq, Saint-Philbert-des-Champs, Reux, Manerbe) afin de prendre en compte la diversité de leur tissu urbain.

8 documents d'urbanisme identifient des zones urbaines à vocation économique qui se situent généralement le long d'axes routiers importants (A13, RD675, RD 579, RD 677).

Les zones urbaines à vocation spécifique (loisirs, équipements, tourisme) sont moins nombreuses et ne concernent uniquement 4 communes :

- Blangy-le-Château : zone Us destinée aux équipements sportifs,
- Saint-Martin-aux-Chartrains : zone Ut à vocation touristique située au niveau du lieu-dit "le Mesnil" et du Routoir,
- Beaumont-en-Auge : zone Uep destinée aux stations d'épuration,
- Branville : zone Ut à vocation touristique sur les emprises de la résidence de "Pierre & Vacances".

LES DOCUMENTS EN VIGUEUR : ETAT DES LIEUX DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

LES ZONES A URBANISER

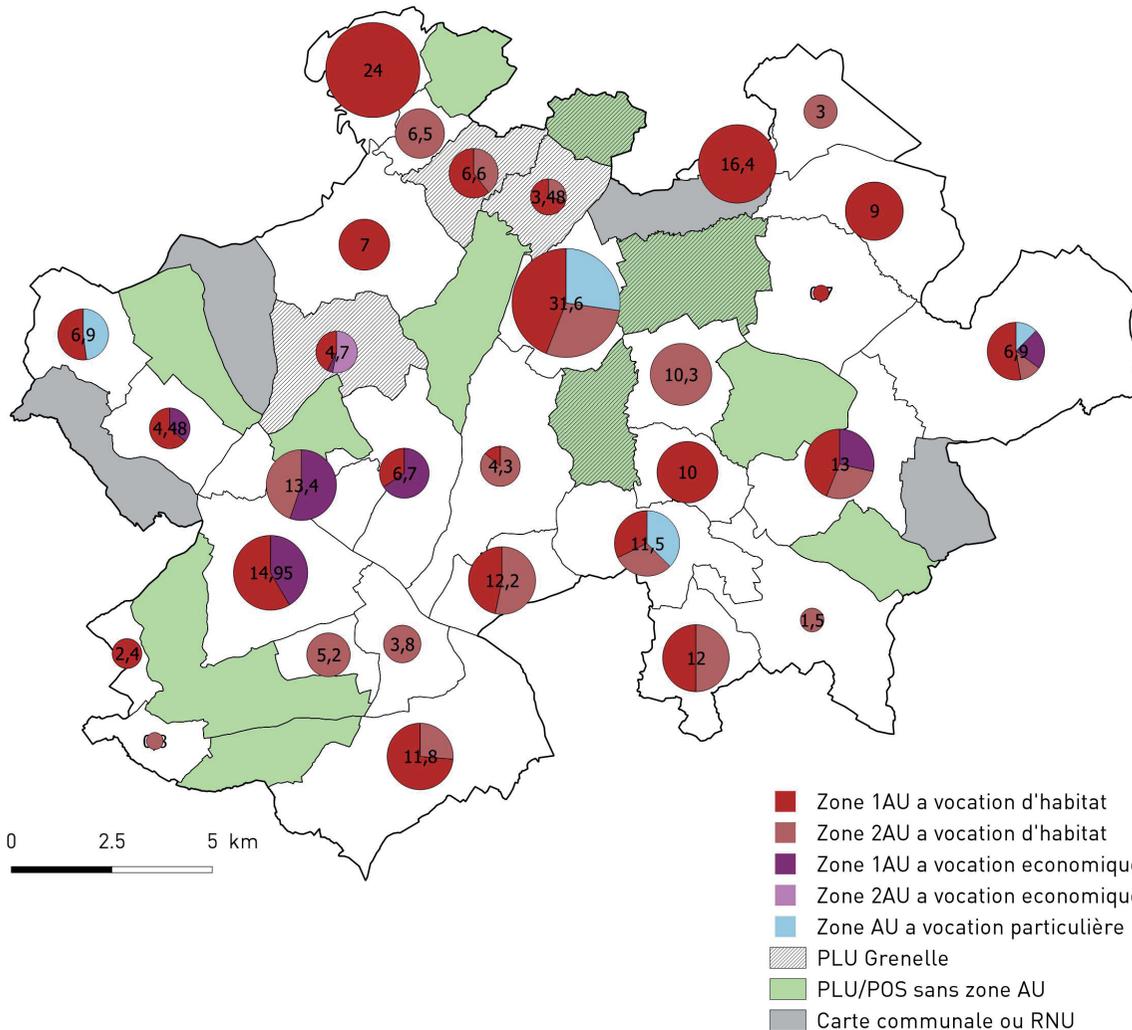
	1AU à vocation d'habitat (ha)	2AU à vocation d'habitat (ha)	1AU à vocation économique (ha)	2AU à vocation économique (ha)	Zone AU à vocation spécifique (ha)	TOTAL (ha)	Taux d'expansion (rapport zone AU/ zone U)	Superficie consommée début 2018 (ha)
TOTAL	144	77,3	23,51	2,5	17,3	264,61	23%	42,3
MOYENNE	3,2	1,72	0,52	0,06	0,38	5,88	38%	0,94

DES SUPERFICIES A URBANISER TRES IMPORTANTES, NON COMPATIBLES AVEC LES DISPOSITIONS DE GESTION ECONOMIQUE DU FONCIER DU CODE DE L'URBANISME ACTUEL

Sur 41 communes pourvues d'un POS ou un PLU, 30 disposent de zones à urbaniser. La moyenne de zones AU est de 5,88 ha par commune (en prenant en compte les 41 communes). Au total, à l'échelle communautaire, ce sont 264 ha qui font l'objet d'un classement en zones à urbaniser, soit l'équivalent de 23% des zones urbaines.

Les zones sont principalement dédiées à l'accueil de logements (144 ha en 1AU, 77ha en 2AU). Environ 26 ha sont prévus pour le développement économique sur les communes de Bonnebosq, Valsemé, Beaumont-en-Auge, Clarbec, Blangy-le-Château, Bonneville-la-Louvet et Annebault. 17 ha ont des vocations spécifiques pour des équipements (Pont-l'Evêque, Bonneville-la-Louvet) et des activités touristiques (Branville, Le Breuil-en-Auge).

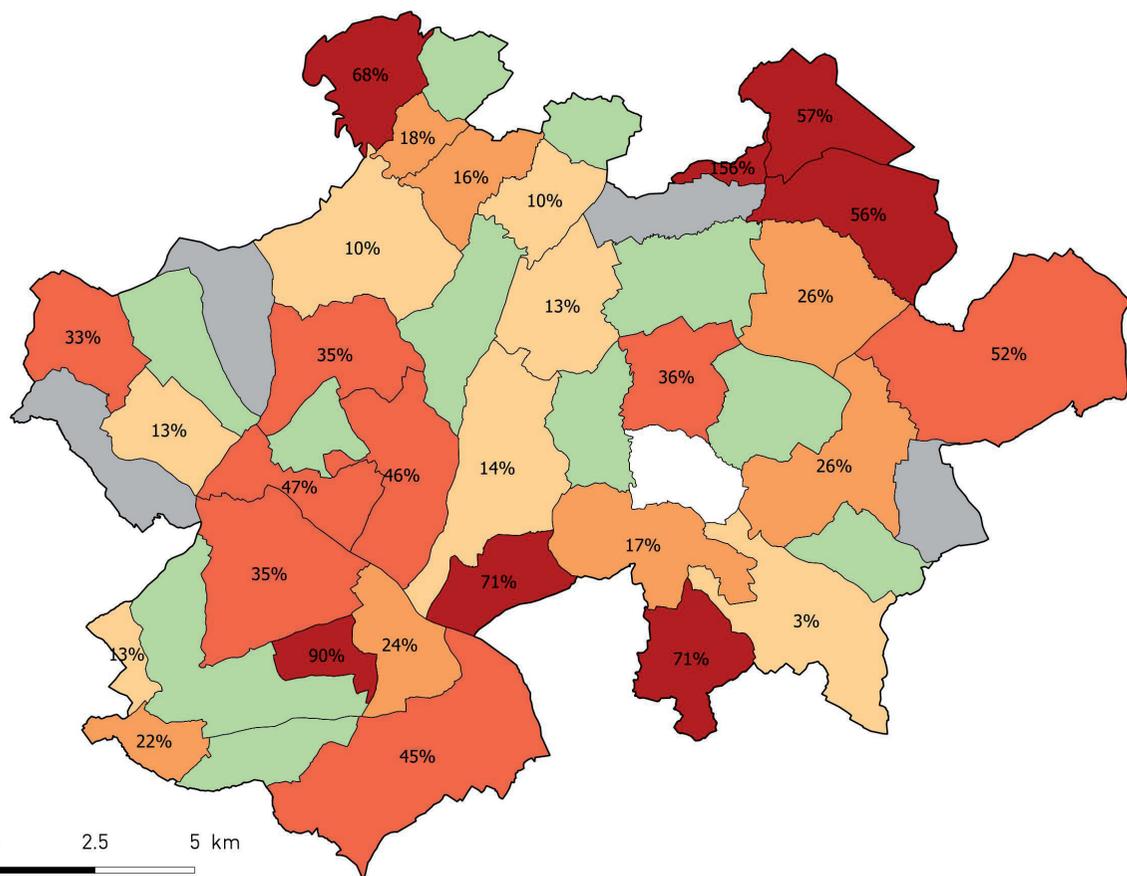
A l'exception de certaines petites communales très rurales, la majorité des communes disposent de zones AU très importantes dépassant souvent 10 hectares. Il est à noter que les documents les plus récents prenant en compte les dispositions de la loi ALUR (Reux, Pierrefitte-en-Auge, Tourville-en-Auge) ont mis en place une gestion très économe en foncier avec aucune zone AU.



LES DOCUMENTS EN VIGUEUR : ETAT DES LIEUX DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

LES ZONES A URBANISER

Taux d'expansion urbaine*



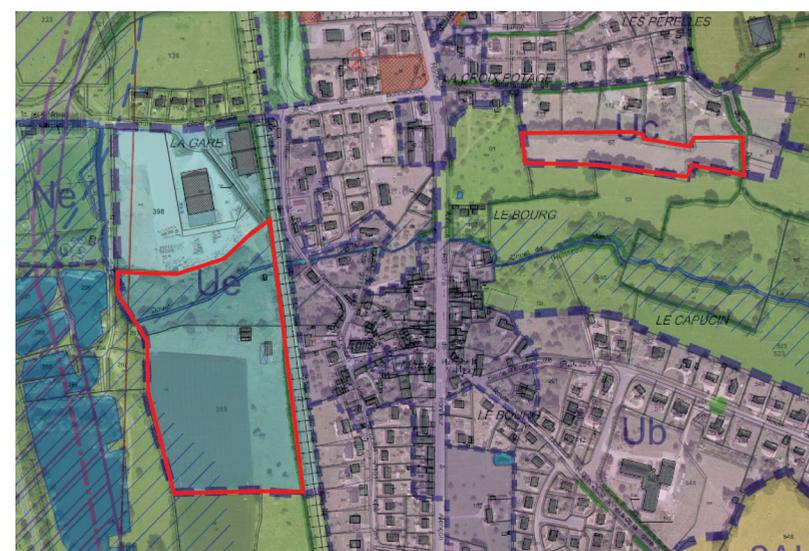
* = Rapport entre zone AU et zone U

- Inférieur à 15%
- Entre 15 et 30%
- Entre 30 et 50%
- Supérieur à 50%
- PLU/POS sans zone AU
- Carte communale ou RNU

Les taux d'expansion urbaine rencontrés sur le territoire s'avère très important. Pour l'ensemble des communes ayant des zones AU, il dépasse 10%* et la moyenne par commune atteint 38%. Les taux les plus importants concernent généralement des petites communes rurales qui disposent de zones AU très importantes au regard de leur zones urbaines relativement modestes.

Les zones AU ne représentent pas exclusivement les espaces d'expansion de l'urbanisation. En effet, à l'image du PLU du Breuil-en-Auge, plusieurs communes disposent de zones U dépassant leur enveloppe bâti et qui relèvent donc de l'extension.

*pour la commune de Saint-Philbert-des Champs, le taux de 3% n'est pas représentatif de la réalité : en effet, 7,5 ha de zone 1AU ont fait l'objet d'un reclassement en zone U lors de la modification simplifiée de 23 mars 2016 sans avoir fait l'objet d'urbanisation.

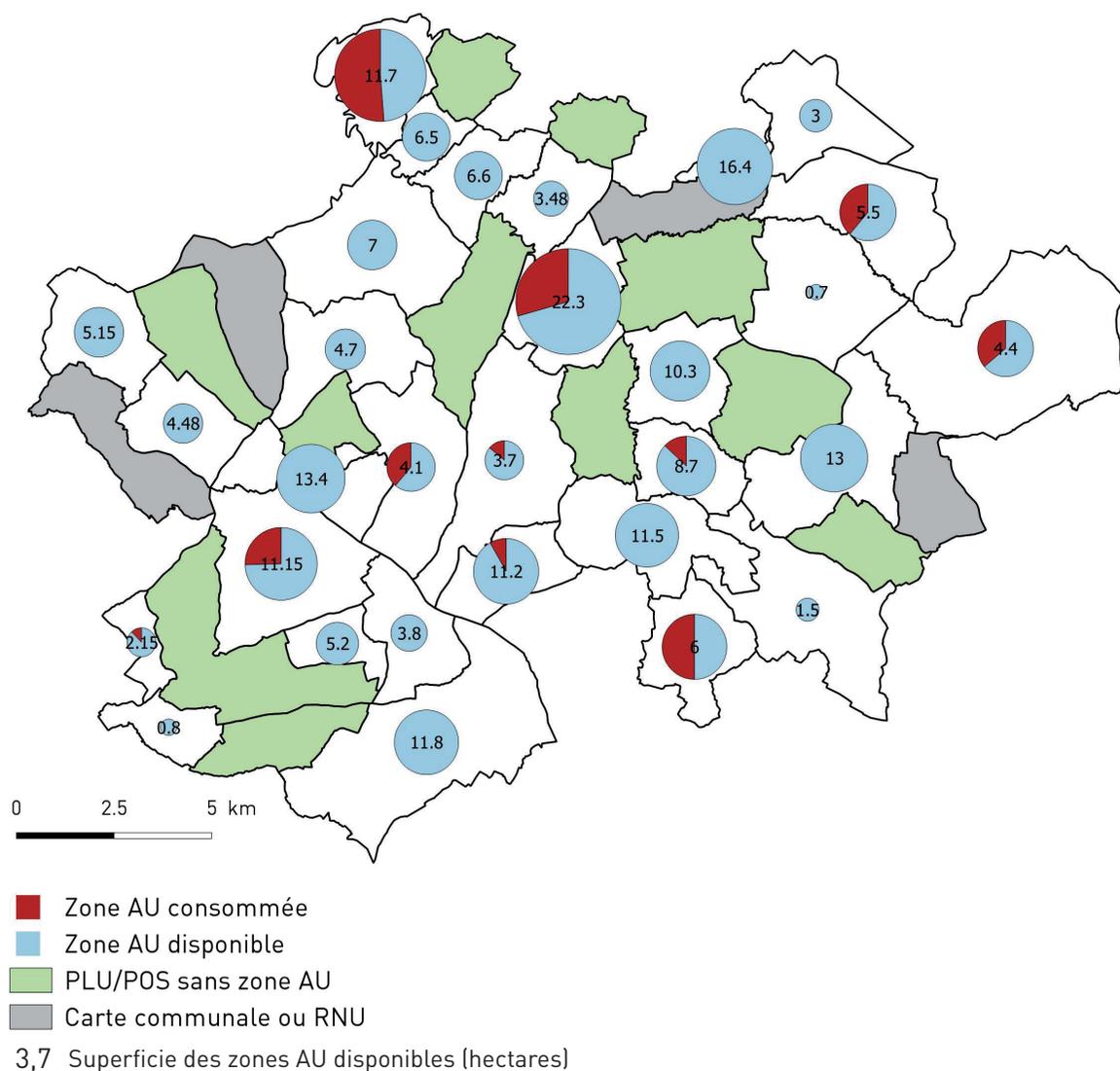


Exemple du PLU du Breuil-en-Auge
 Parcelle agricole classée en zone U

LES DOCUMENTS EN VIGUEUR : ETAT DES LIEUX DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

LES ZONES A URBANISER

Etat des lieux des zones à urbaniser**



A l'échelle de l'intercommunalité, 42,3 ha de zones AU ne sont plus disponibles à l'urbanisation, soit 16% de l'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation. De nombreuses communes ont encore un taux de disponibilité de 100% de leurs zones AU : cela s'explique, dans certains cas, par des documents récents qui n'ont pas encore été mis en application. Néanmoins, il apparaît globalement que les zones AU ont été surdimensionnées par rapport aux dynamiques d'urbanisation récentes.

Les taux d'utilisation des zones AU importants s'expliquent soit par la réalisation récente d'opérations d'aménagement (Pont-l'Evêque, Norolles, Bonneville-la-Louvet, St-André-d'Hebertot, Branville) ou par des documents d'urbanisme très anciens (POS de Bonneville-sur-Touques).

Sur les 10 communes de l'ex-CC de Cambremer, les zones AU n'ont fait l'objet que de très peu d'opérations depuis l'approbation du PLU commun (en 2003 pour la phase 1 et 2008 pour la phase 2) : seuls 3,8 ha ont été utilisés à Bonnebosq pour la création d'une zone d'activités économiques et 0,25 ha pour la construction d'une maison à Repentigny.

**réalisé début 2018 ne prenant pas en compte les projets en réflexion

LES DOCUMENTS EN VIGUEUR : ETAT DES LIEUX DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

LES STECAL OU EQUIVALENTS

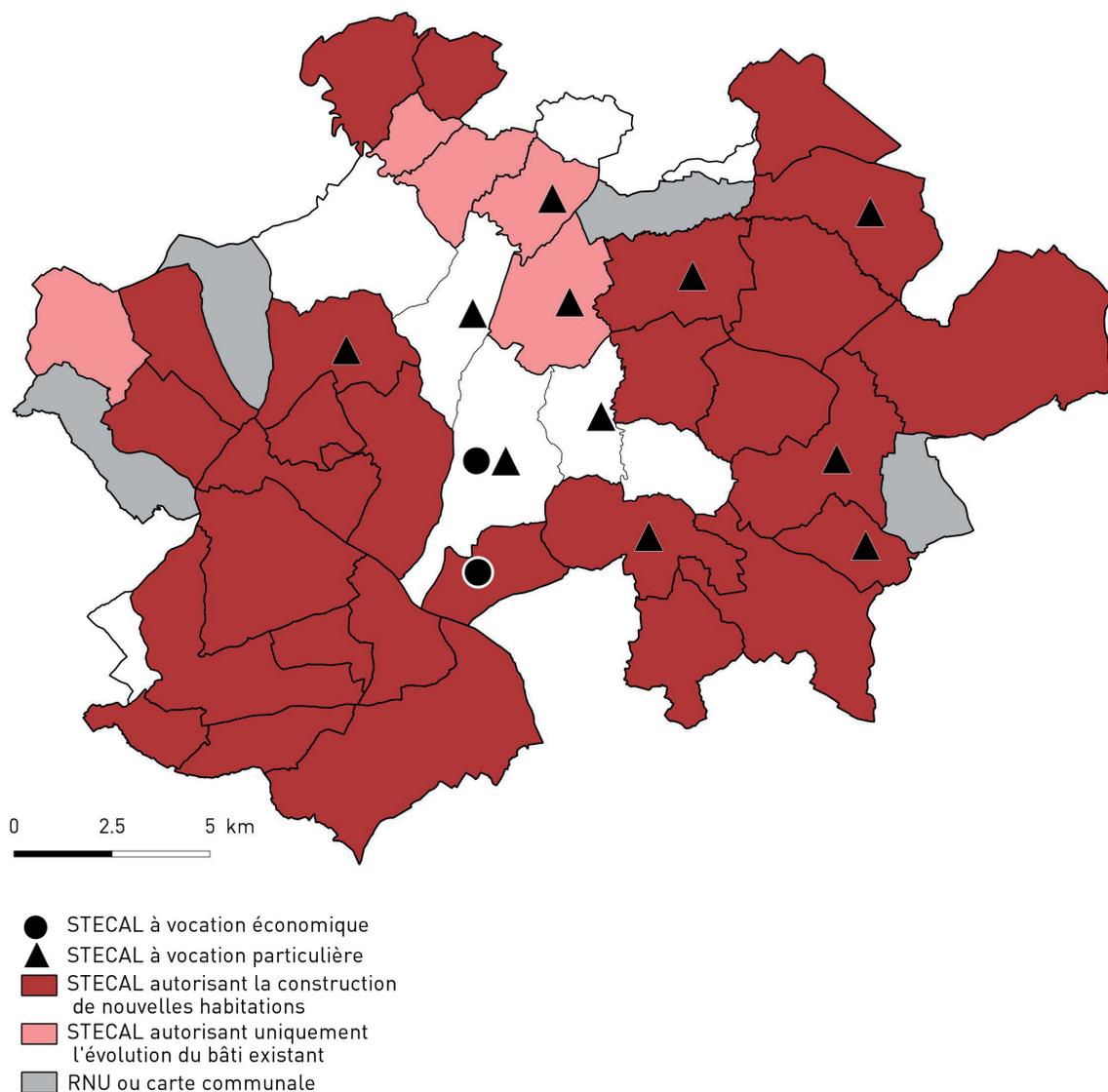
UN USAGE DES STECAL (OU EQUIVALENTS*) GÉNÉRALISÉ SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE

Dans les zones A et N, peuvent être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) destinés à d'autres constructions et installations que celles nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC).

Au regard de la dispersion du bâti sur le territoire, l'utilisation des STECAL s'avère être un outil très employé au sein des documents de planification en vigueur. En effet, 28 communes font l'usage de ce dispositif pour permettre de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors de leurs zones U et AU. 5 communes ont également fait l'emploi de STECAL mais uniquement pour reconnaître le bâti existant et faciliter son évolution.

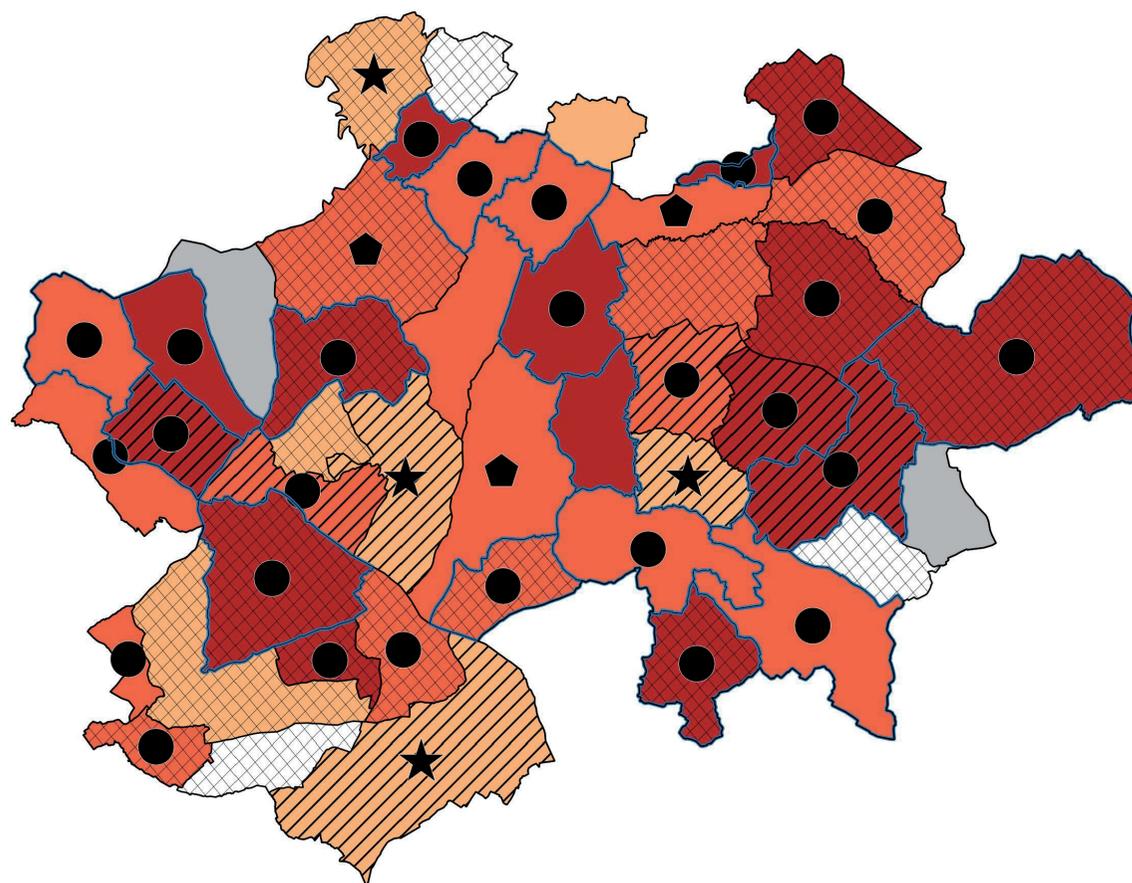
Les STECAL à vocation économique se compte au nombre de 2 (communes de St-Hymer et du Torquesne). Les STECAL à vocation particulière se répartissent dans 11 communes et concernent des domaines variées : équipements sportifs (notamment le circuit automobile de Pont-l'Évêque), activités touristiques et de loisirs, équipements à caractère socio-culturel, ouvrage de traitement des eaux usées, etc...

* zone NB des POS par exemple



LES DOCUMENTS EN VIGUEUR : ETAT DES LIEUX DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

SYNTHÈSE : LES LOGIQUES DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNES



Politique globale confortant la centralité de la commune
 Les secteurs constitués densifiables (zone U principalement)
 Entité la plus importante
 Entité la plus importante et entités secondaires
 Plusieurs entités de taille similaire
 Absence de document

Répartition des extensions urbaines
 Sur le pôle principal
 Sur le pôle principal et des entités secondaires
 Sur plusieurs entités de taille similaire
Constructibilité en urbanisation diffuse
 mineure
 notable

DES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT TRÈS VARIÉS SELON LES COMMUNES, LIÉS À LA DIVERSITÉ DES STRUCTURES URBAINES ET À L'ÉVOLUTION DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

La majorité des communes bénéficie d'un document de planification (POS, PLU, carte communale). Leur analyse révèle les différentes stratégies des municipalités en matière d'aménagement de leur territoire :

- 15 communes ont fait le choix d'orienter la densification de leur tissu urbain sur leur entité la plus importante alors que 18 autres communes l'autorisent également sur des entités secondaires de leur territoire. Sur 7 communes, les documents d'urbanisme identifient plusieurs noyaux bâtis d'importance équivalente pouvant être densifiés.
- La majorité des municipalités ont fait le choix de concentrer les extensions urbaines sur leur pôle principal, permettant ainsi de conforter le rôle structurant de leur bourg/village au sein du territoire. Pour certaines communes, les zones à urbaniser se répartissent sur plusieurs entités ; il s'agit essentiellement de communes dépourvues d'une véritable centralité (Fierville-les-Parcs, Bonneville-sur-Touques, Tourville-en-Auge, Saint-Hymer, Manerbe, etc...).
- Le territoire communautaire se caractérise également par une forte dispersion du bâti. Environ la moitié des communes autorise ce type d'urbanisation dans leur document d'urbanisme, parfois de manière très ponctuelle mais bien souvent, de façon plus généralisée à l'échelle du territoire. Deux communes (Le Brévedent, Englesqueville-en-Auge) n'ont mis en place que ce type d'urbanisation dans le cadre de leur document de planification, choix qui s'explique par l'absence de village et la dispersion de leur habitat.

Le territoire en devenir : le potentiel foncier mutable

« [Le rapport de présentation] analyse (...) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. » article L151-4 du Code de l'urbanisme.

Le foncier mutable est le **foncier mobilisable** au sein de l'enveloppe bâtie existante, pour créer de nouveaux logements. Pour déterminer ce foncier, 3 étapes sont nécessaires :

Etape 1 : sélectionner les espaces bâtis à densifier au sein de chaque commune

Etape 2 : délimiter l'enveloppe bâtie au sein de laquelle l'étude de densification sera réalisée.

Etape 3 : Identifier les parcelles mobilisables au sein des espaces préalablement définis

ETAPE 1 : SÉLECTION DES ENTITÉS BÂTIES À DENSIFIER

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Etape 1 : sélectionner les espaces bâtis à densifier

L'analyse spatiale du territoire réalisée a fait ressortir que la CC Terre d'Auge se caractérise par une très forte dispersion du bâti (à la fois de l'habitat, mais également des activités économiques). Cette caractéristique génère des organisations urbaines très contrastées entre les différentes communes ; en particulier, certaines d'entre elles se singularisent par des configurations très particulières avec l'absence d'entités principales de type bourg ou village.

De ce fait, le travail d'identification des espaces densifiables a été réalisé à l'échelle de chaque commune, seule méthode adaptée à la configuration de ce territoire. Cette étape a été basée sur un travail d'analyse des entités bâties et de leur rôle au sein des communes. Des échanges avec les élus ont permis d'ajuster cette analyse par rapport à leur perception du territoire et de prendre en compte certaines contraintes notamment celles liées aux réseaux. Il en ressort trois principaux types d'espaces qui ont vocation, de manière générale, à être confortés et permettent d'organiser la stratégie foncière à l'échelle de l'intercommunalité.

A. Les bourgs et villages :

Ils correspondent aux entités structurantes des communes liées à la présence des équipements publics (au minimum la mairie),

De manière générale, ces espaces ont été considérés dans le PLUi:

> comme des espaces à mobiliser en priorité en matière de densification pour favoriser un développement économe en foncier et à proximité des services :

> comme les lieux privilégiés pour le développement de l'urbanisation afin de conforter et structurer ces polarités.

Toutefois, quelques villages de taille très réduite ont vocation à être fortement préservés au regard des caractéristiques patrimoniales, paysagères, naturelles ou de contraintes agricoles. Ils feront l'objet d'un traitement particulier par un zonage limitant les possibilités de constructibilité.

B. Les entités "relais" :

Cette notion regroupe plusieurs types d'espaces :

- Des entités ayant une forte proximité avec le bourg ou le village principal de la commune. Les coupures d'urbanisation sont liées à des contraintes spécifiques (par exemple, passage d'infrastructures, présence d'une rivière, etc...) et sont à maintenir.
- Des entités ayant absorbé une part importante du développement récent de la commune lorsque l'accueil de nouveaux habitants ne s'est pas porté principalement sur le bourg (notamment en raison de contraintes géographiques ou environnementales),
- Des entités ayant joué un rôle structurant liée à la présence d'une église. Bien que ce rôle religieux soit aujourd'hui marginalisé, il constitue généralement une trace du statut particulier de cette entité bâtie à l'échelle de la commune.

Ces espaces ne peuvent être considérés comme de "simples hameaux" et ont donc vocation à être intégrés dans l'enveloppe urbaine des communes et à être retenus comme espace de densification. Pour les plus petites entités, un classement en STECAL plutôt qu'en zone urbaine sera privilégié. Dans certains cas, ils peuvent également recevoir les secteurs d'extension lorsque la configuration du village apparaît inadaptée à cet égard.

C. Les hameaux structurants retenus :

Constitué autour d'un groupe d'habitations, ils se distinguent en raison de leur importance à l'échelle de la commune. Ils peuvent être retenus comme espace de densification si ils ne présentent pas de contraintes environnementales ou agricoles fortes et que les réseaux sont en mesure de supporter un accroissement de l'habitat.

Le choix de mobiliser ces hameaux pour la densification contribue à une optimisation du foncier déjà bâti et à limiter les besoins en extension. Sauf exception, ces espaces ont vocation à être retenu comme STECAL.

Pour certaines communes, les hameaux retenus peuvent ne comporter que quelques habitations. Mais au regard de l'absence d'entités bâties plus importantes, ils constituent les seules opportunités de développement par densification.

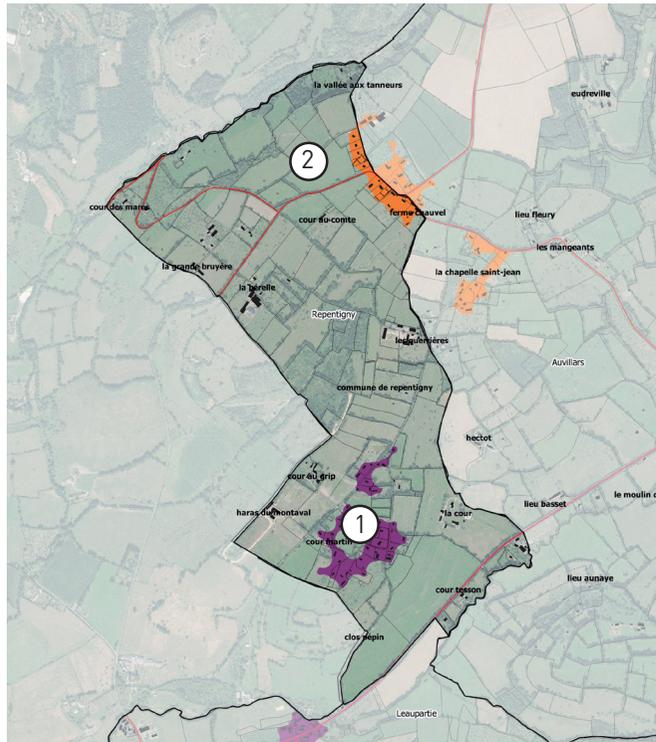
+ Secteurs complémentaires retenus :

Pour quelques communes, il a été retenu des secteurs complémentaires de densification, ciblés notamment sur des hameaux secondaires. Ils permettent de limiter les extensions urbaines par l'accueil de quelques habitations sur des secteurs présentant l'ensemble des conditions requises (capacités des réseaux, etc...) et non concernés par des contraintes environnementales ou des enjeux agricoles.

ETAPE 1 : SÉLECTION DES ENTITÉS BÂTIES À DENSIFIER

QUELQUES EXEMPLES ILLUSTRATIFS

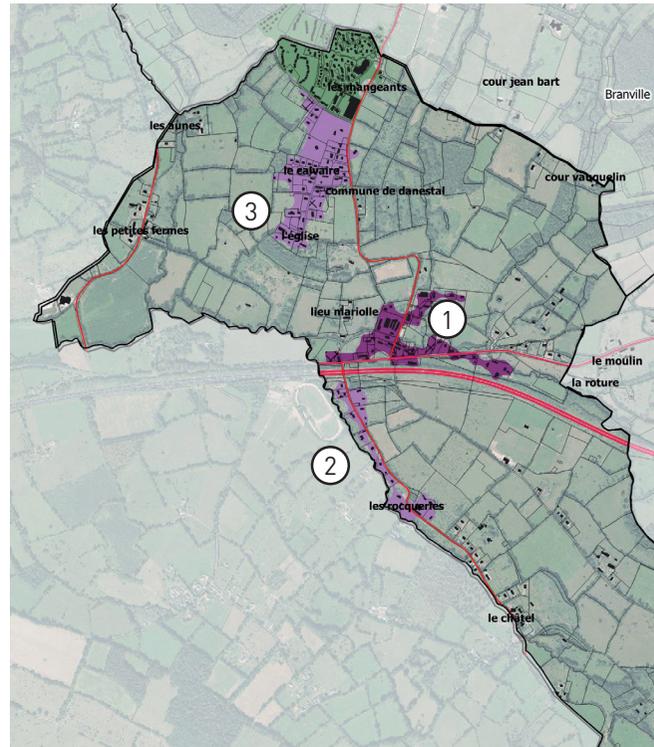
REPENTIGNY



1. Le village
 2. Le Hameau de la Ferme Chauvel, partagé avec la commune d'Auvillars : il constitue un hameau structurant à l'échelle de la commune
- >> les entités 1 et 2 sont retenus comme espace densifiable.**

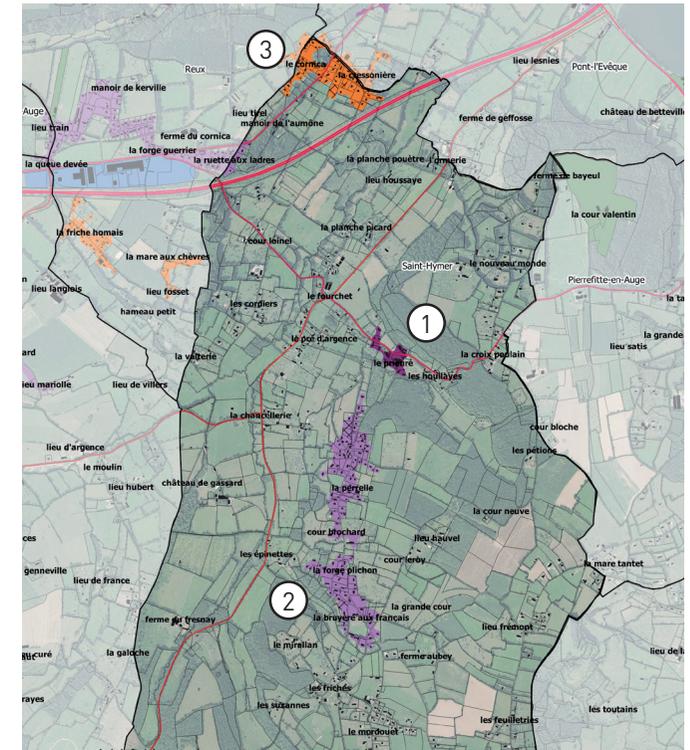
- Bourg ou village
- Entité relais
- Hameau structurant retenu
- Espace urbain à vocation économique
- Site touristique ou de loisirs majeur

DANESTAL



1. Le village
 2. L'entité bâtie de la Route de Cresseveuille : elle constitue un prolongement du village. Il existe cependant une coupure entre ces deux entités liées au passage de l'autoroute A13,
 3. Le hameau de l'Eglise : organisé autour de l'église, ce secteur a accueilli une part importante du développement résidentiel de la commune.
- >> en complément du village, les entités 2 et 3 sont retenues parmi les espaces à conforter de la commune.**

SAINT-HYMER



1. Le village : de petite taille et organisé autour de l'église, la mairie et un ancien prieuré, il se caractérise par une grande qualité paysagère et patrimoniale : cet espace n'est pas retenu pour être densifié
 2. Les hameaux de la Route du Torquesne : Cet espace est devenu l'entité principale de la commune en recevant une part importante du développement résidentiel récent.
 3. Le hameau du Cornica : il s'agit d'un hameau important de la commune, présentant des délimitations précises.
- >> Les entités 2 et 3 sont retenues dans le potentiel de densification.**

ETAPE 2 : DÉFINIR L'ENVELOPPE DENSIFIABLE

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Etape 2 : délimiter l'enveloppe bâtie au sein de laquelle l'étude de densification sera réalisée.

1. La délimitation de l'enveloppe densifiable de l'espace retenu s'appuie d'abord sur la «tâche bâtie», définie par un «tampon» autour des constructions existantes.

2. Le périmètre de cette tâche est ensuite adapté au parcellaire en fonction de l'usage du sol et de la cohérence urbaine. Elle intègre les projets engagés.

Ce périmètre est également ajusté par rapport à la présence d'exploitations agricoles (non intégrées dans l'enveloppe) et de certains enjeux environnementaux (risques, trame verte et bleue, etc...) - voir



-  «Tâche urbaine» délimitée autour des bâtiments existants
-  Parcelle avec bâti non cadastré
-  Zone densifiable retenue
-  Exploitation agricole
-  Équipement
-  Projets en cours

- A. Retrait de l'exploitation agricole
- B. Intégration des équipements publics
- C. Intégration des projets en cours (dans ce cas, le PA est accordé)

ETAPE 3 : MÉTHODE DE DÉFINITION DU POTENTIEL FONCIER DENSIFIABLE

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Etape 3 : Identifier les parcelles mobilisables au sein des espaces préalablement définis

Selon la loi **ALUR** relative à l'accès au logement, il est nécessaire, pour les projets à venir, de **privilégier la densification urbaine** à l'étalement urbain et à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier.

L'article L. 151-4 du code de l'urbanisme précise que « la capacité de densification urbaine et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, [doit tenir] compte des formes urbaines et architecturales.»

Pour déterminer la capacité de densification urbaine et de mutation, nous avons retenu **trois types de parcelles potentiellement densifiables** qui se distinguent au sein des enveloppes urbaines :

Les parcelles non bâties :

- > Parcelles non bâties de type dents creuses,

Les parcelles bâties potentiellement divisibles :

- > Parcelles déjà bâties mais qui pourraient être divisées permettant de créer de nouveaux terrains à bâtir.

Critère de sélection : ont été retenues les unités foncières ayant une taille minimale équivalente à deux fois la médiane des parcelles bâties au sein de l'enveloppe urbaine. On soustraira ensuite du potentiel de logements réalisable le ou les logements existants sur la parcelle afin de "tenir compte des formes urbaines et architecturales" existantes - (article L151-4 du Code de l'Urbanisme).

Les parcelles artificialisées potentiellement mutables :

- > Parcelles non bâties mais aménagées qui pourraient être valorisées en densification en cas de sous-utilisation ou de localisation avantageuse.
- > Parcelles déjà construites mais dont le bâti est abandonné ou mérite d'être renouvelé (notamment si sa localisation est avantageuse comme près du centre bourg).

Ce travail tient compte des enjeux/contraintes environnementaux (risques, espaces à forte valeur écologique), des contraintes agricoles liées à la présence d'exploitation. Il identifie également les parcelles non mobilisables car présentant un intérêt paysager et patrimonial à maintenir ou présentant des contraintes spécifiques (topographie, problématique d'accès, présence d'équipements de type piscine, assainissement individuel, etc...).

Densifier l'espace urbain existant permet de réguler et maîtriser l'extension au delà des enveloppes urbaines définies. La structure urbaine des bourgs se voit conservée et préservée, et les centres-villes redynamisés.

ETAPE 3 : MÉTHODE DE DÉFINITION DU POTENTIEL FONCIER DENSIFIABLE

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

La prise en compte des risques et contraintes :

Afin de déterminer les parcelles potentiellement favorables à la mutation, il est nécessaire de repérer les différents **risques et contraintes** qui grèvent le territoire.

Au regard des risques présents sur le territoire, ont été pris en compte les risques naturels et technologiques suivants :

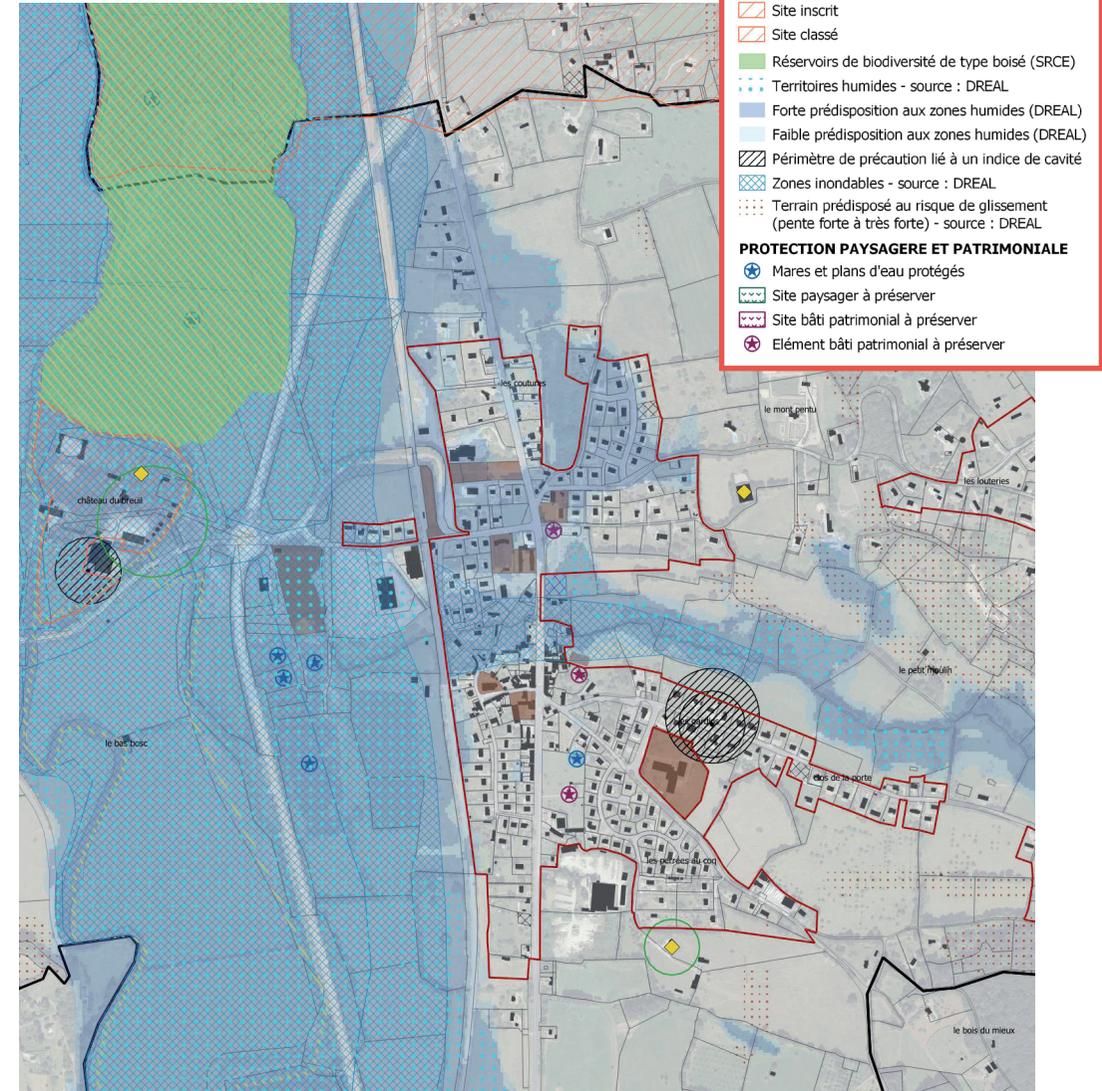
- **Les risques d'inondation par débordement des cours d'eau,**
- **Les indices de cavités souterraines et surfaciques**
- **Les risques de glissement (pente forte à très forte)**
- ...

Il est à noter que l'existence d'un risque n'implique pas forcément l'inconstructibilité de la parcelle et uniquement s'accompagner de dispositions spécifiques en matière de règles de construction. C'est notamment le cas sur certaines zones des PPRi s'appliquant sur le périmètre du PLUI.

En termes de données environnementales et agricoles, sont matérialisés sur les plans:

- **les sites agricoles** (sièges et sites secondaires) - source: chambre de l'agriculture,
- la localisation **des périmètres de précaution** (ne sont matérialisés que des périmètres de principe ne correspondant pas aux périmètres réglementaires) - source : chambre de l'agriculture,
- les **zones humides ou de zones prédisposées à la zone humide** - source : DREAL
- les **ZNIEFF type 1** sur l'ensemble des communes - source : DREAL
- les **réservoirs de biodiversité de type boisé du SRCE** - source : DREAL
- les **sites classés et inscrits**
- les parcelles ou éléments ayant un **intérêt paysager ou environnemental** faisant l'objet d'une protection dans le PLUI
- Les parcelles ou éléments ayant un **intérêt patrimonial** faisant l'objet d'une protection dans le PLUI.
- ...

NOTA : Ces données sont également prises en compte pour adapter l'enveloppe des espaces densifiables.



ETAPE 3 : MÉTHODE DE DÉFINITION DU POTENTIEL FONCIER DENSIFIABLE

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

L'affinage de la sélection par les contraintes et la réalité du terrain

Passage d'une ligne électrique :
(exemple à Blangy-Le-Château)



Présence d'un court de terrain
(exp. à Manerbe)



Emprise occupée par une voirie
privée (exp à Valsemé)



Présence d'une piscine et
problématique d'accessibilité
(exp. Canapville)



Activité économique au sein de
l'habitat (exp à Saint-Martin-aux-
Chartrains)



Topographie et difficulté d'accès
liée à une voie en impasse (exp. à
Bonnebosq)



Pour **affiner la sélection des parcelles potentiellement mutables**, les parcelles disposant des caractéristiques suivantes ne seront pas retenues:

- Parcelles ne disposant pas des réseaux nécessaires ou disposant de capacités insuffisantes (alimentation en eau potable, réseau d'assainissement, etc.)
- Parcelles localisées au sein de périmètres de recul par rapport aux activités agricoles.
- Parcelles dont la configuration urbaine ne permet pas une division parcellaire cohérente. Le nombre de logements potentiels peut également être adapté pour prendre en compte des configurations parcellaires spécifiques.
- Parcelles comportant une contrainte d'accès, une topographie importante, le passage de réseaux (eau, électricité, gaz, etc...) ou impacté par une SUP.
- Emprises concernées par un emplacement réservé ou la création de voiries futures,
- Parcelles ayant une occupation autre qu'habitat (économie, équipements, etc...),
- Emprises occupées par des équipements privés (de type piscines, courts de tennis...) ou les accès automobiles des habitations existantes,
- Parcelles présentant un intérêt architectural, patrimonial ou paysager,
- Parcelles protégées de toute construction dans la ZPPAUP de Pont-l'Evêque,
- Parcelles qui sont impactées par un risque recensé et/ou situées sur des secteurs inconstructibles liés à un PPRI,
- Parcelles situées sur un indice de cavité et son périmètre de sécurité.

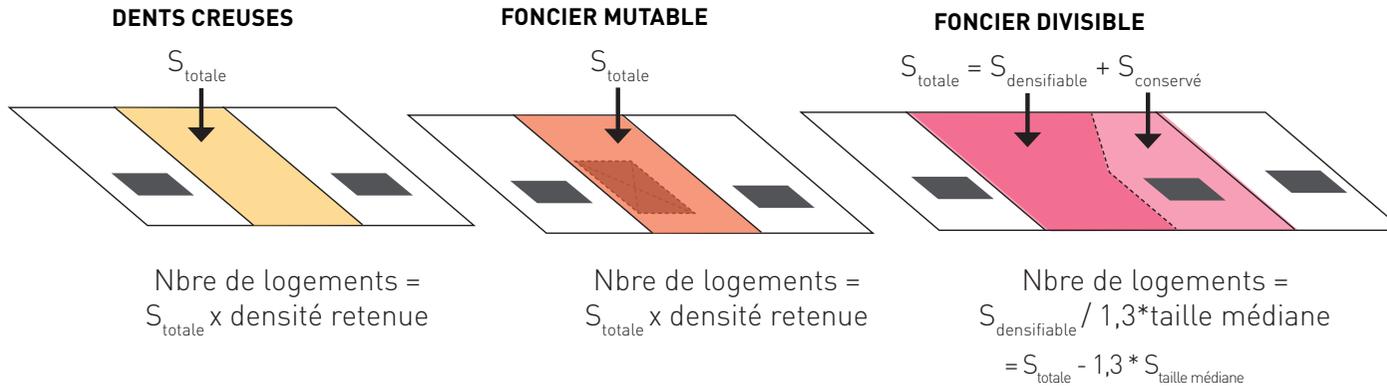
Il est à noter qu'aucun potentiel de densification ne se situe sur une ZNIEFF de type 1. Par ailleurs, le territoire communautaire est concerné par le site inscrit du Pays d'Auge qui s'étend sur la totalité du territoire communal de plusieurs communes, y compris leurs espaces urbains mais sans pour autant, bloquer l'évolution de ces communes. Ainsi, ce critère n'est donc retenu comme un critère bloquant la densification.

ETAPE 3 : MÉTHODE DE DÉFINITION DU POTENTIEL FONCIER DENSIFIABLE

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Méthode de calcul du nombre de logements réalisables

> 1. Le calcul du nombre théorique de logements



Densité retenue = objectif inscrit dans le PADD

Pour le pôle structurant de Pont-l'Évêque, une modulation de la densité a été apportée afin de tenir compte des différences morphologiques entre le centre de Pont-l'Évêque (densité de 30 logts/ha pour les opérations de renouvellement urbain) et les secteurs d'habitat individuel peu dense du quartier de Coudray-Rabut et de Surville (densité de 10 logts/ha pour les petites dents creuses).

Taille médiane = superficie moyenne des terrains constatés au sein de l'enveloppe bâtie (compris entre 600 m² à Pont-l'Évêque et 3000 m² pour Léaupartie)

> 2. Application du taux de mutabilité des parcelles (taux estimé de concrétisation des projets après déduction de la rétention foncière)

	Dents creuses	Foncier mutable	Foncier divisible
Pôle structurant	100%	90 %*	50%
Pôles secondaires	100%	75%	50%
Villages à conforter	75%	75%	50%
Villages à préserver	75%	75%	30%**

* foncier constitué essentiellement du site de l'hôpital et de la cidrerie dont les opérations ont vocation à être réalisées d'ici 2035

** mutabilité plus faible car il s'agit de communes appréciées pour leurs grands terrains et n'ayant pas vocation à être fortement développées dans le PLUI.

1. L'identification des espaces densifiables permet de déduire **un potentiel de logements** qui est possible de réaliser dans l'enveloppe bâtie existante. Pour les dents creuses et le foncier mutable, ce calcul s'appuie sur les objectifs de densité définis dans le PADD qui sont modulés en fonction du type de communes. Pour quelques dents creuses (notamment les parcelles en drapeau présentant des contraintes d'accès), les chiffres obtenus ont été réajustés pour tenir compte de la réalité du terrain.

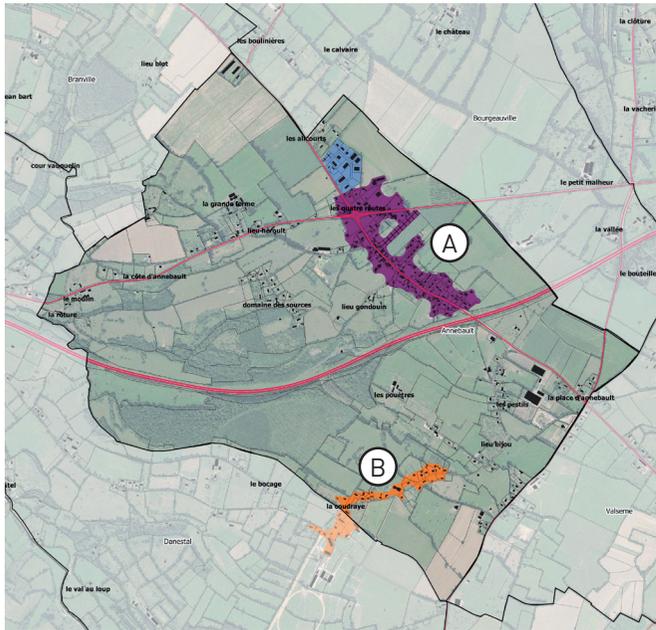
Concernant les divisions parcellaires, ce phénomène répond à des logiques multiples (configuration parcellaire, desserte, initiative des propriétaires, etc) et dépend du propriétaire résidant généralement sur place (et donc souhaitant maintenir son cadre de vie). Pour tenir compte de cet aspect, le calcul du nombre de logements a été estimé en fonction de la taille médiane des parcelles existantes au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.

2. Le **phénomène de rétention foncière** des propriétaires doit être pris en compte pour affiner l'approche théorique. Sur la base de la connaissance qu'ont les élus du territoire et appuyée de l'observation des divisions parcellaires effectuées ces dernières années, il a été estimé que le taux de mutabilité sera plus important pour les parcelles divisibles (50%) que pour les autres fonciers. Il a été réduit à 30% pour les villages à préserver qui sont fortement appréciés pour leur cadre de vie à la campagne et leur grands terrains.

Il convient par ailleurs de noter que certains fonciers identifiés dans le diagnostic foncier pour l'accueil d'habitation peuvent être amenés à muter pour d'autres vocations (équipements, activités économiques, espaces de stationnement, hébergements touristiques etc...). Le taux de mutabilité permet de prendre en compte cette incertitude.

Le nombre retenu de logements dans le cadre du diagnostic foncier tient compte des taux de mutabilité estimés par type de foncier et type de communes.

LES SECTEURS DENSIFIABLES ET LE POTENTIEL FONCIER ANNEBAULT



- Bourg ou village
- Entité relais
- Hameau structurant retenu
- Espace urbain à vocation économique
- Site touristique ou de loisirs majeur

22 logements potentiels

Via la répartition foncière suivante :

- Dents creuses : 4 sites (soit 1,12 ha)
- Mutables : /
- Divisibles : 4 sites
- Projets en cours : /



INFORMATIONS GENERALES

- Limites communales
- Bâti
- Parcellaire
- Parcelle construite avec bâti non cadastré
- Coup parti (Vente en cours, PA déposé en cours d'élaboration, etc...)
- Equipements
- Emplacement réservé

LES SECTEURS DENSIFIABLES

- Enveloppe densifiable d'habitat mixte (y compris STECAL habitat)
- Secteur bâti à vocation particulière (économique, équipements, touristique...)
- Village à préserver (non densifiable)

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET AGRICOLES

- Site agricole (données : chambre de l'agriculture)
- Localisation des périmètres de precaution (périmètre de principe)
- ZNIEFF de type I
- Site inscrit
- Site classé
- Réservoirs de biodiversité de type boisé (SRCE)
- Territoires humides - source : DREAL
- Forte prédisposition aux zones humides (DREAL)
- Faible prédisposition aux zones humides (DREAL)
- Périmètre de precaution lié à un indice de cavité
- Zones inondables - source : DREAL
- Terrain prédisposé au risque de glissement (pente forte à très forte) - source : DREAL

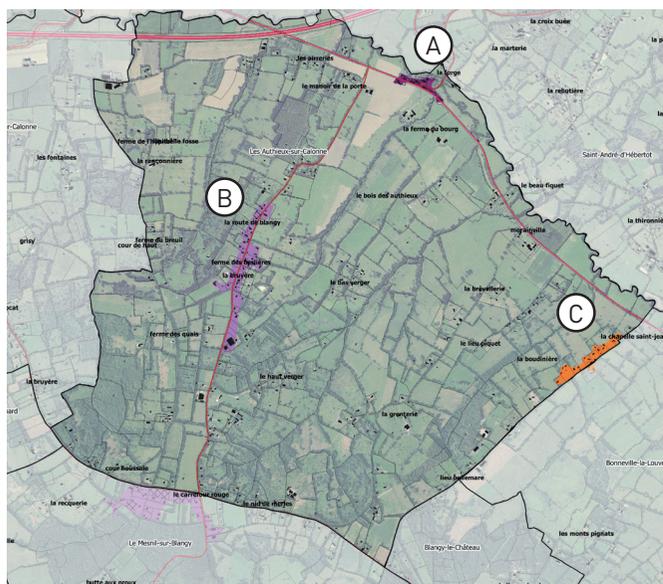
PROTECTION PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

- Mares et plans d'eau protégés
- Site paysager à préserver
- Site bâti patrimonial à préserver
- Elément bâti patrimonial à préserver

FONCIER DENSIFIABLE IDENTIFIE

- Dent creuse
- Parcelle potentiellement mutable
- Parcelle potentiellement divisible
- Parcelle non mobilisable (problématique d'accès, contraintes topographiques, accès existant, présence d'équipements privés de type piscine, court de tennis, etc...)

LES SECTEURS DENSIFIABLES ET LE POTENTIEL FONCIER LES AUTHIEUX-SUR-CALONNE

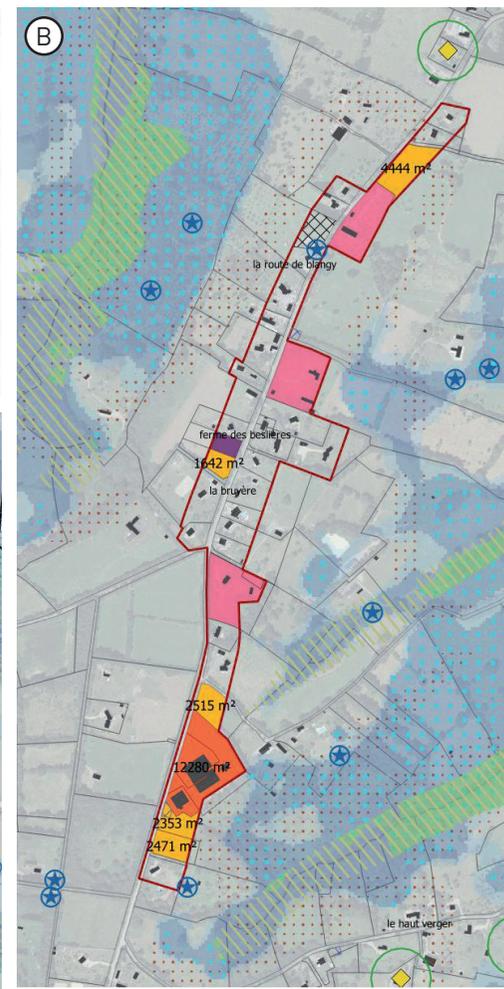
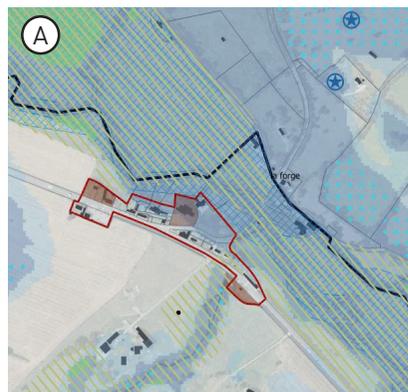


- Bourg ou village
- Entité relais
- Hameau structurant retenu
- Espace urbain à vocation économique
- Site touristique ou de loisirs majeur

24 logements potentiels

Via la répartition foncière suivante :

- Dents creuses : 8 sites (soit 2,12 ha)
- Mutables : /
- Divisibles : 3 sites
- Projets en cours : 1 logement



INFORMATIONS GENERALES

- Limites communales
- Bâti
- Parcellaire
- Parcelle construite avec bâti non cadastré
- Coup parti (Vente en cours, PA déposé en cours d'élaboration, etc...)

- Equipements
- Emplacement réservé

LES SECTEURS DENSIFIABLES

- Enveloppe densifiable d'habitat mixte (y compris STECAL habitat)
- Secteur bâti à vocation particulière (économique, équipements, touristique...)
- Village à préserver (non densifiable)

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET AGRICOLES

- Site agricole (données : chambre de l'agriculture)
- Localisation des périmètres de precaution (périmètre de principe)
- ZNIEFF de type I
- Site inscrit
- Site classé
- Réservoirs de biodiversité de type boisé (SRCE)
- Territoires humides - source : DREAL
- Forte prédisposition aux zones humides (DREAL)
- Faible prédisposition aux zones humides (DREAL)
- Périmètre de precaution lié à un indice de cavité
- Zones inondables - source : DREAL
- Terrain prédisposé au risque de glissement (pente forte à très forte) - source : DREAL

PROTECTION PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

- Mares et plans d'eau protégés
- Site paysager à préserver
- Site bâti patrimonial à préserver
- Elément bâti patrimonial à préserver

FONCIER DENSIFIABLE IDENTIFIE

- Dent creuse
- Parcelle potentiellement mutable
- Parcelle potentiellement divisible
- Parcelle non mobilisable (problématique d'accès, contraintes topographiques, accès existant, présence d'équipements privés de type piscine, court de tennis, etc...)