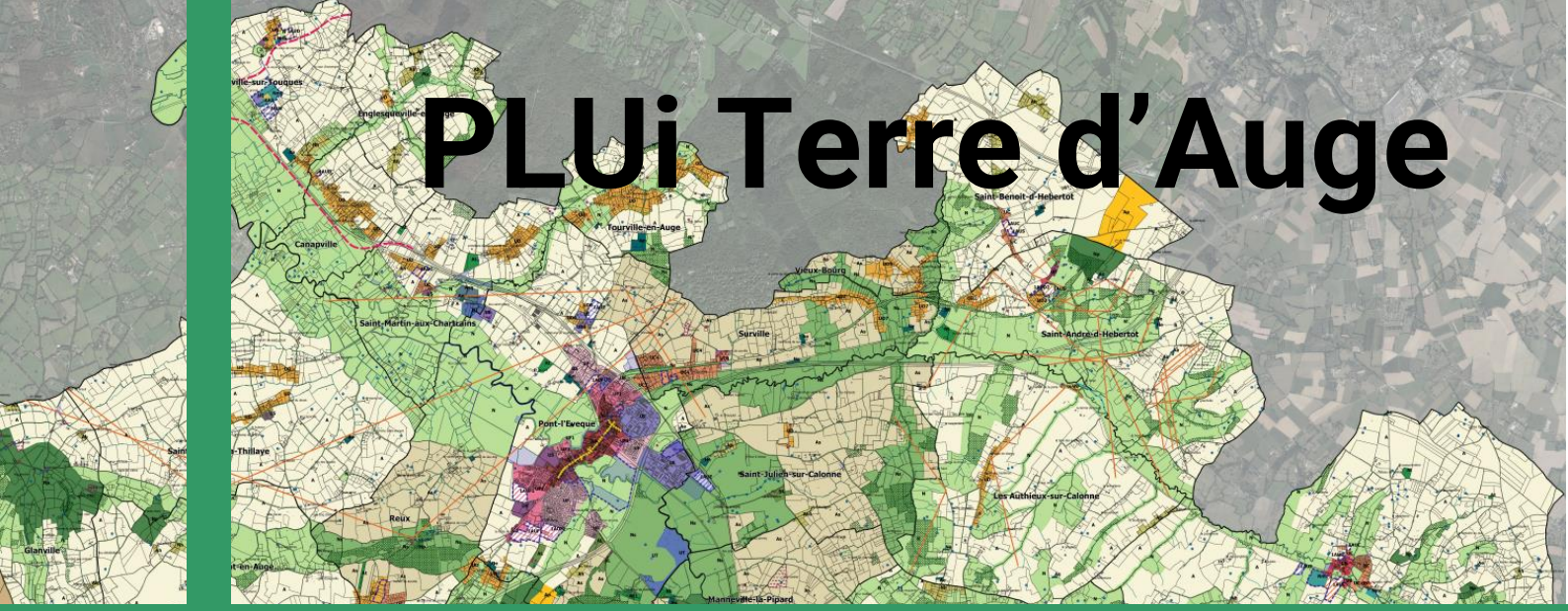


PLUi Terre d'Auge

Département du Calvados (14)
Communauté de communes Terre d'Auge

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Modifications n°1 à 6

NOTICE DE PRESENTATION

PLUi initial approuvé le 5 mars 2020

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 7 octobre 2021

Modification n°1 à 6 approuvées le 12 décembre 2024

Le Président,
Jérémy Roseau

Communauté de communes Terre d'Auge

9 rue de l'hippodrome

14130 PONT L'EVEQUE

Communauté de Communes
TERRE D'AUGE

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL 3
2. L'HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME 5
3. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE 7
4. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 ET JUSTIFICATIONS 8
5. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2 ET JUSTIFICATIONS 12
6. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°3 ET JUSTIFICATIONS 19
7. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°4 ET JUSTIFICATIONS 36
8. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°5 ET JUSTIFICATIONS 46
9. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°6 ET JUSTIFICATIONS 51
10. RECAPITULATIF DES PIECES MODIFIEES (MODIFICATIONS N°1 A 6) 57

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

1. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Située au cœur de la Région Normandie et dans le département du Calvados (au sein de l'arrondissement de Lisieux), la Communauté de communes Terre d'Auge compte environ 19 174 habitants (INSEE, 2019) et se déploie sur une surface de 322 km² répartis sur 44 communes. Le territoire est marqué par un nombre important de résidences secondaires s'élevant à 24% des logements de Terre d'Auge (INSEE).

La Communauté de Communes Terre d'Auge profite également **d'une situation géographique stratégique.** En effet, ce territoire se positionne à l'interface des aires d'influence de Caen et de Rouen, et bénéficie d'une très bonne desserte routière grâce au passage de l'autoroute A13 au centre du territoire. Desservi par ce nœud autoroutier, et proche des aéroports régionaux, le territoire bénéficie d'accès faciles. Le réseau de mobilité normand offre également de nombreuses possibilités de déplacements.

Par ailleurs, il profite des dynamiques sociodémographiques, résidentielles, économiques et touristiques des aires d'influence des villes du Havre, d'Honfleur, de Deauville et de Lisieux. Le territoire dispose également d'une gare multimodale le reliant ainsi à Paris en 2 heures. Avec une activité tout au long de l'année et bénéficiant d'une fréquentation touristique et résidentielle constante, il se caractérise également par sa localisation en rétro-littoral et sa localisation au cœur du Pays d'Auge, entre la Côte Fleurie et ses principales stations balnéaires (Deauville/ Trouville, Honfleur, Cabourg, etc.…) et Lisieux.

Le territoire est régi par le SCoT Nord Pays d'Auge. **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Terre d'Auge** a été approuvé le 5 mars 2020 définissant ainsi **son armature territoriale composée d'un pôle structurant** autour de *Pont l'Evêque*, incluant la commune de *Surville*. En effet, la ville de Pont-l'Evêque dispose d'une place particulière au sein de l'intercommunalité en raison :

- de son poids démographique,

- de son haut niveau d'équipements, de services et de commerces,

- de l'importance de son tissu économique et de sa localisation stratégique au niveau du carrefour autoroutier entre l'A13 et l'A132.

Surville se trouve dans la continuité urbaine de Pont l'Evêque.

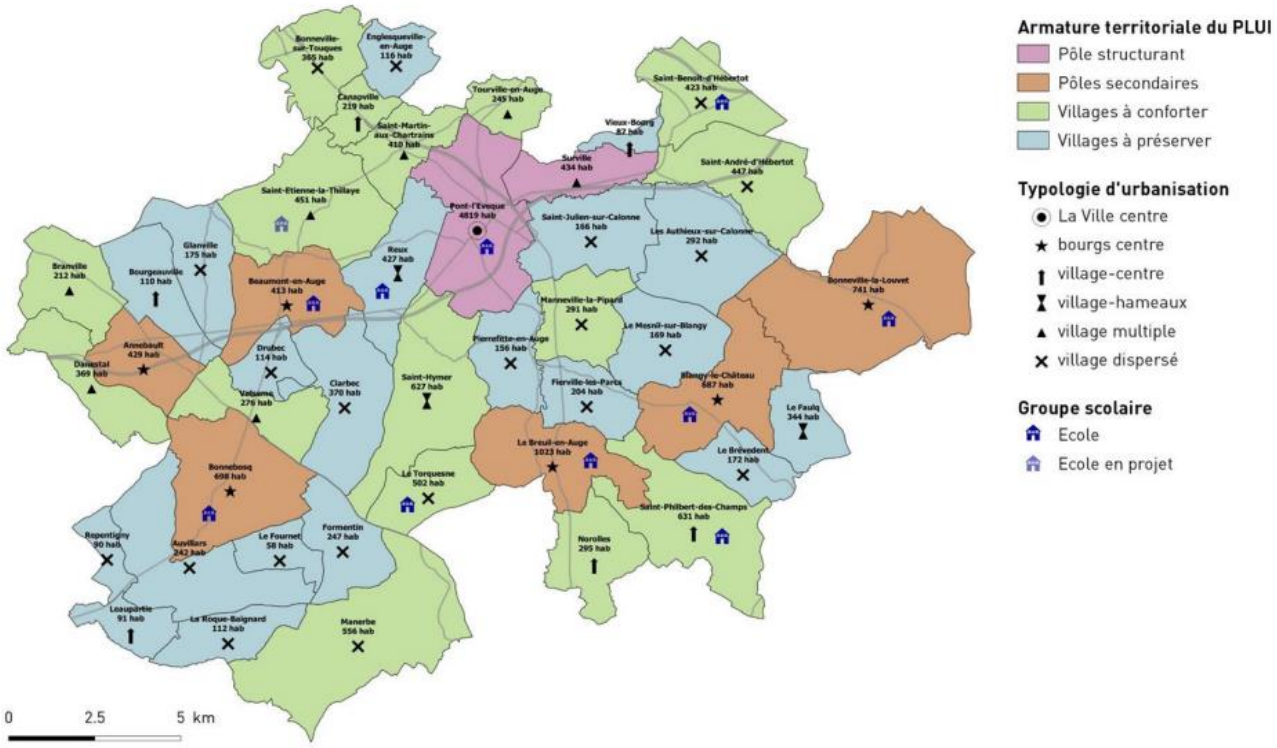
Ensuite**, 6 pôles secondaires** ont été définis *(Annebault, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet, Le Breuil-en-Auge)*, ils correspondent à des bourgs ruraux qui structurent les micro-bassins de vie du territoire avec l'accueil de commerces, services et équipements de proximité. Ils peuvent également disposer de vocations touristiques (Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château) ou économiques particulières.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les autres communes rurales présentent un cadre de vie « à la campagne » et authentique qu'il convient de préserver en modérant l'accueil de nouveaux habitants et en mettant en place une densification adaptée.

L'armature territoriale de Terre d'Auge ainsi établie, permet de garantir un équilibre urbain / rural, la qualité des paysages et le cadre de vie.

Carte de l'armature territoriale de la Communauté de Communes Terre d'Auge



La Communauté de Communes Terre d'Auge est un territoire conditionné par la Vallée de la Touques et qui se caractérise par une trame végétale omniprésente et un environnement de grande qualité.

Le territoire est encore particulièrement préservé malgré la proximité du littoral et une accessibilité rendue facile par le passage de l'autoroute.

Le territoire de la Communauté de Communes Terre d'Auge se caractérise par des paysages très bocagers d'une grande qualité qui confèrent à ce territoire une identité spécifique et un environnement très attractif.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

2. L'HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Avant l'approbation du PLUi le 5 mars 2020, les documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire étaient :

- 1 Plan local d'urbanisme commun de type intercommunal s'appliquant sur les 10 communes de l'ex-CC de Cambremer
- 27 Plans locaux d'urbanisme
- 3 Plans d'occupation des sols
- 2 cartes communales
- 2 communes soumises au Règlement national d'urbanisme

Le 4 juin 2015, le Conseil Communautaire de Terre d'Auge a voté le transfert de la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté de Communes. Les conseils municipaux des communes membres ont délibéré portant validation dudit transfert de compétence.

Les statuts de la Communauté de communes modifiés et approuvés par arrêté préfectoral en date du 26 décembre 2018, précise que la Communauté de communes Terre d'Auge est compétente pour « l'Etude, l'élaboration, le suivi et la révision du plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu et de carte communale ».

La Communauté de Communes Terre d'Auge a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 3 décembre 2015 sur son territoire. Par suite de l'intégration de nouvelles communes, Terre d'Auge a prescrit l'élaboration de son PLUi sur 35 communes le 6 avril 2017, puis sur 45 communes le 11 janvier 2018. Enfin, au 1er janvier 2019 la commune nouvelle de Pont l'Evêque a été créée en lieu et place des communes de Coudray-Rabut et de Pont l'Evêque. Depuis cette date, la Communauté de communes Terre d'Auge compte 44 communes. Le PLUi a ainsi été élaboré sur 44 communes.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été **approuvé le 5 mars 2020** par le Conseil Communautaire. Ce document a connu une évolution depuis son approbation. En effet, la modification simplifiée n°1 a été approuvée le 7 octobre 2021.

Lancement de la procédure :

Les modifications suivantes ont été prescrites par le Conseil Communautaire le 22 juin 2023 à l'initiative de la Communauté de communes Terre d'Auge dans le cadre de sa compétence :

- Modification n°1 relative au règlement graphique de la commune de Saint-Martin-aux-Chartrains ;

- Modification n°2 relative à l'ajustement du règlement écrit ;

- Modification n°3 relative à l'ajustement des STECALs ;

- Modification n°4 relative à l'ajustement des bâtiments agricoles pouvant changer d'affectation ;

- Modification n°5 relative à l'ajustement d'Emplacements Réservés ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- Modification n°6 relative à l'intégration des dispositions de l'étude urbaine et paysagère dite « Loi Barnier » sur la commune de Drubec.

Cette décision est le résultat d'une collaboration avec les communes concernées par les modifications envisagées.

Les Personnes Publiques Associées ainsi que les maires des communes de la Communauté de communes Terre d'Auge ont été notifiées par voie dématérialisée du projet de modification du PLUi le 12 juillet 2023.

Une enquête publique s'est déroulée du 26 février 2024 à 9h00 au jeudi 28 mars 2024 à 17h00.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

3. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1. Choix de la procédure :

La procédure de modification de droit commun peut être utilisée afin de répondre à différents besoins d'évolution des documents de planification. Ainsi, elle peut avoir pour objet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente procédure d'évolution du PLUi n'entre pas dans le champ de la révision puisqu'elle :

• Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable),

• Ne réduit pas un EBC (Espace boisé classé), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

• Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

• Ne consiste pas en l'ouverture à l'urbanisation, d'une zone à urbaniser.

2. Déroulement de la procédure :

Le projet, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis des PPA, ont été mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois. Les modalités de l'enquête publique ont été précisées par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes Terre d'Auge. Un avis reprenant ces modalités a été publié en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département (Ouest France et Pays d'Auge) et a été affiché à la Communauté de communes et dans les communes membres concernées par le projet de modification.

Cet avis a été publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique (le 6 février 2024 dans le Ouest France et le Pays d'Auge) et a été rappelé dans les 8 premiers jours (le 1er mars 2024 dans le Ouest France et le Pays d'Auge) et a été affiché dans le même délai et pendant toute la durée de l'enquête publique.

La concertation avec le public s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études et dans les mairies concernées par la présente modification ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- insertion dans la presse locale ;
- enquête publique durant 1 mois au siège de la Communauté de Communes, au sein des mairies concernées par la présente modification et par voie dématérialisée ;
- un registre destiné aux observations du public a été mis à la disposition tout au long de la procédure, au siège de la Communauté de Communes et au sein des mairies concernées par la présente modification.

Le Commissaire enquêteur a ensuite rendu son rapport et les conclusions motivées dans un délai de 30 jours suivant la date de clôture de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le Président de la Communauté de communes Terre d'Auge présente le bilan au Conseil Communautaire, qui en délibère et adopte le projet par délibération motivée.

La délibération approuvant la modification sera affichée pendant un mois à la Communauté de Communes Terre d'Auge et sur les panneaux d'affichage des mairies du territoire et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

4. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 ET JUSTIFICATIONS

1. Objectifs de la modification :

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objet de :

-Modifier le règlement graphique de la commune de Saint Martin aux Chartrains du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

- Classer la parcelle cadastrée A n°88 de la commune de Saint Martin aux Chartrains en zone Ah (zone agricole à vocation d'habitat).

2. Les justifications du projet :

La présente modification est réalisée afin de mettre en application la décision n°2001002 du tribunal administratif de Caen en date du 24 janvier 2022 :

« Article 1er : la délibération du 5 mars 2020 par laquelle la Communauté de Communes Terre d'Auge a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est annulée en tant que la parcelle secteur A n°88 de la commune de Saint Martin aux Chartrains est classée en zone A. ».

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

La procédure se base sur une requête et des mémoires enregistrés les 5 juin 2020, 25 janvier, 9 avril et 23 novembre 2021, par le propriétaire de la parcelle cadastrée A n°88 sur la commune de Saint Martin aux Chartrains.

La parcelle cadastrée A n°88 était classée en partie en secteur Nh (Naturelle à vocation d'habitat) dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Martin aux Chartrains. Ci-dessous un extrait du règlement graphique de la dernière modification simplifiée n°1, approuvée le 24 mars 2016.

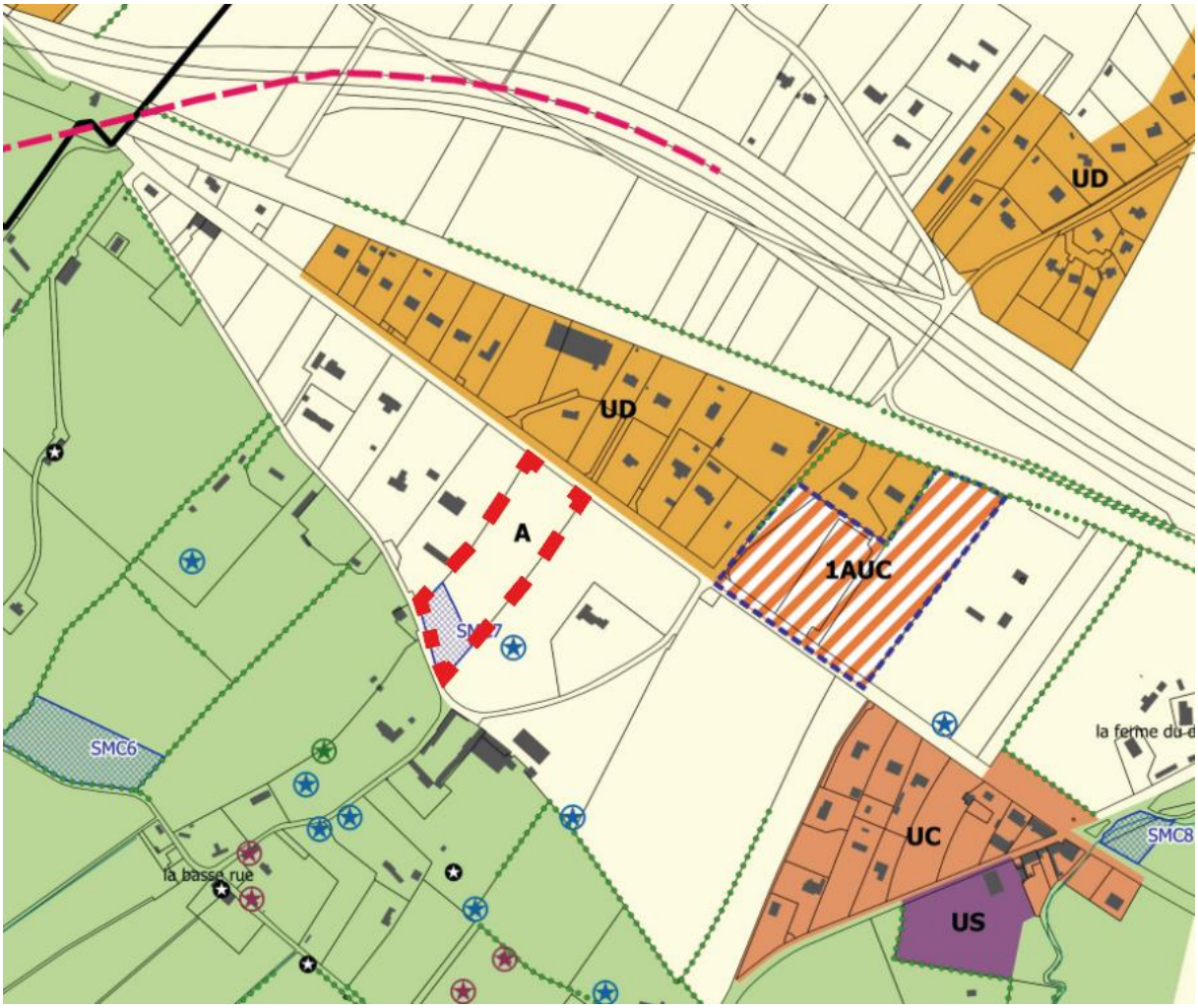
Extrait du règlement graphique du PLU de Saint-Martin-aux-Chartrains

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Cette même parcelle est classée en zone à vocation agricole au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Elle est grevée d'un Emplacement Réservé « SMC07 » d'une superficie de 1 959 m² au bénéfice de la commune de Saint Martin aux Chartrains pour la réalisation d'une défense incendie. La décision du tribunal administratif maintient la localisation de cet Emplacement Réservé. Seule la classification de la parcelle doit être modifiée.

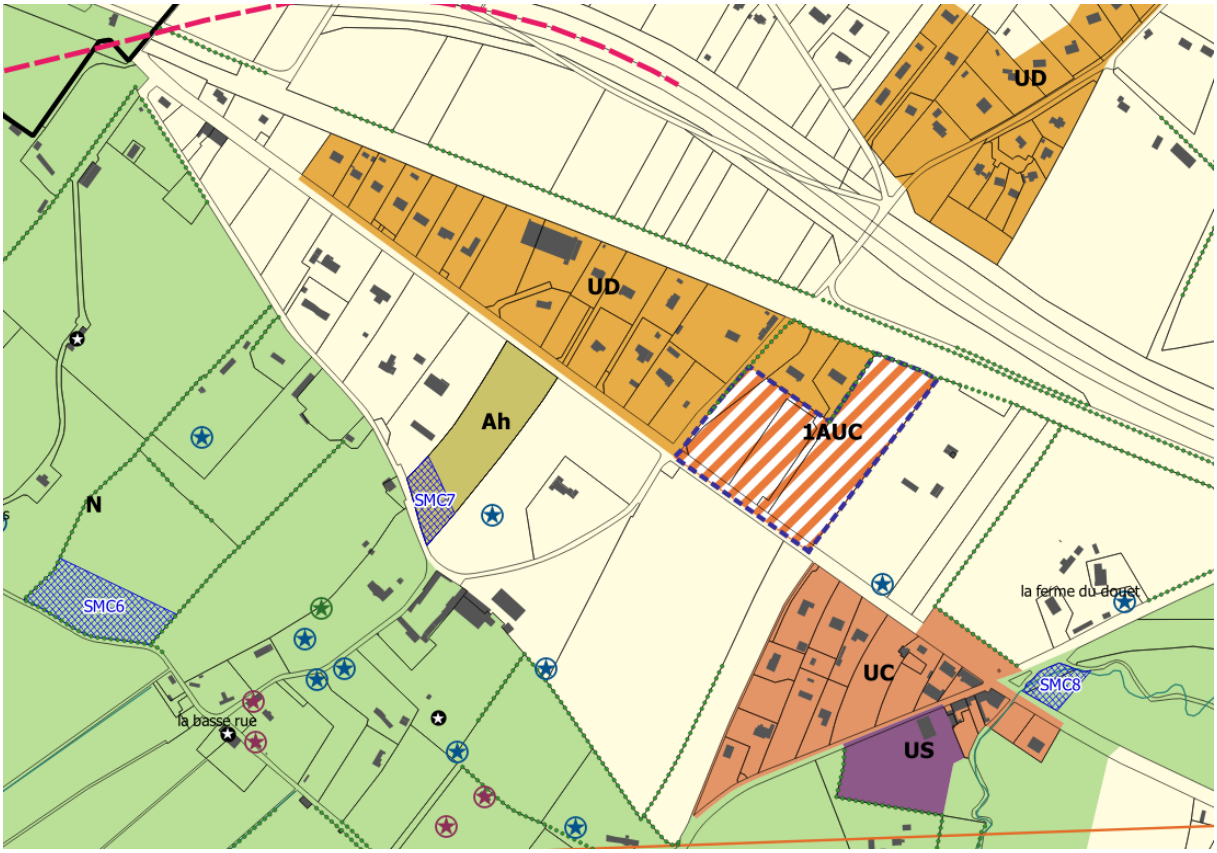
3. Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi :

Extrait du règlement graphique du PLU intercommunal de Terre d'Auge (avant modification)



REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Extrait du règlement graphique du PLU intercommunal de Terre d'Auge (après modification)



Une zone Ah (zone agricole à vocation d'habitat) de la surface de la parcelle n° A 88, soit 9 837 m² est ainsi créée sur la commune de Saint-Martin-aux-Chartrains.

Modifications apportées aux pièces du PLUi

Rapport de présentation :
Au sein du Rapport de présentation a été modifiée la carte du secteur A de Saint-Martin-aux-Chartrains présentant les secteurs densifiables et le potentiel foncier. Le nombre de dents creuses identifiées sur la commune est ainsi, après modification de 8, contre 7 dents creuses identifiées avant modification.

Rapport de présentation (justifications) :
Au sein des justifications du Rapport de présentation, le tableau indiquant les superficies totales des différentes zones du PLUi a été modifié. La superficie de la zone Agricole à vocation d'habitat est augmentée de 1 hectare et celle de la zone Agricole est diminuée de 1 hectare.

Aussi, le tableau présentant l'évolution de la surface des zones constructibles entre les anciens documents d'urbanisme et le PLUi est également modifié pour prendre en compte l'ajout de la zone Ah de 1 hectare sur la commune de Saint-Martin-aux-Chartrains.

Résumé non technique :
Le tableau indiquant notamment les superficies totales des Zones Ah et Agricole du PLUi est modifié.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

5. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2 ET JUSTIFICATIONS

1. Objectifs de la modification :

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objet de :

- Modifier le Règlement écrit pour faciliter son interprétation

2. Les justifications du projet :

Les modifications apportées au Règlement écrit visent à faciliter l'interprétation du document et par conséquent l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Elles résultent de problématiques rencontrées par les communes depuis la mise en œuvre du document d'urbanisme, d'échanges avec le service instructeur (notamment sur l'interprétation de certaines règles) et de besoins recensés par nos administrés

Pont l'Evêque qui dispose de zones et règles propres à la commune, a également réalisé quelques ajustements.

Cette modification concerne l'ensemble du Règlement écrit ainsi que son lexique.

3. Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi :

Tableau des modifications apportées au Règlement écrit

Zones concernées	Article modifié	Ajustement et pages concernées
Zone UA Zones UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	« Formes et Volumes » « Volumétrie architecturale/formes » (Type 1 et Type 3)	Adaptations de pentes admises
Zone UA Zones UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	Section 2 : « Formes et Volumes » « Pour les restaurations, rénovations et réhabilitations de constructions existantes »	Isolations Thermiques par l'Extérieure (ITE)
Zones UA, UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	« Le stationnement »	Nombre de stationnements pour les constructions à usage d'habitation

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone UA Zones UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	« Formes et Volumes » « Esthétique général »	Mesure des façades-pignons
Toutes les zones	« Type 2 »	Titre et démarche
Zones UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	« Composition des façades et toitures / percements / pleins-vides : » (Type 1 et Type 3)	Largeur maximale des lucarnes
Zones UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	« Pour les annexes »	Pente des appentis
Zones UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	« Type 1 »	Fenêtres de toit et terrasses type tropéziennes
Zones UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	« Type 1 » « Pour les extensions » « Pour les annexes »	Toitures terrasses
Zones UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	« Type 1 » « Type 3 »	Taille ouvertures
Zones UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	« Type 3 »	Modénatures
Zones UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	« Type 3 »	Format ardoise artificielle
Zone AUF, A et N	« Implantation par rapport aux emprises publiques »	Axe des routes départementales
Toutes les zones	« Conditions de desserte par les voies publiques ou privées »	Accès et sécurité
Sous-zones UF1 et AUF1 (zones de Pont-	« Hauteur des constructions »	Hauteur maximale des constructions

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

l'Evêque)		
Zones UF et AUF (zone de Pont-l'Evêque)	« 8- Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation »	Dérogations
Zones UA, UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	« Le stationnement »	Commerces soumis à CDAC
Zones UA, UF et AUF (zones de Pont-l'Evêque)	« Volumétrie et implantation des constructions » « Hauteur des constructions » (zones de Pont-l'Evêque)	*Exemption des règles de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*
Zones UB, UC, UD, UP, AUC et AUD	« Abris de jardin »	Superficie des abris de jardin
Zones UE, US, AUE, AUS	Section 2 : « Clôtures »	Refus ou modifications pour des raisons de sécurité
Zone UE	Section 2 : « Clôtures »	Caractère non obligatoire des haies
Zone UE et AUE	« Le stationnement »	Emplacement et surface du stationnement
Zones AUC et AUD	« Type 3 »	Façades visibles depuis les emprises publiques
Zone AUC	« Décomposition et sous-zones »	Sous-zone 1AUC3
Zone AUC	« Type 3 »	Sous-zone 1AUC3 : pentes de toits
Zones A et N	« Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions : »	Cavité souterraine et mouvement de terrain
Sous-zones Ae et Ne	« Emprise au sol et densité »	Emprise au sol
Zones A et N	« Pour les annexes »	Implantation et unité foncière

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zones A et N	« Pour les annexes »	Changement de destination des annexes
Zone A et N	« Implantation par rapport aux limites séparatives »	Implantation nouvelles extensions
Zone A et N	« Hauteur des constructions »	Hauteur des annexes
Zone A et N	« Type 1 »	Toitures en tôle
Zone A et N	« 7- Pour les clôtures »	Hauteur des clôtures
Zone A et N	« 8- Pour les constructions à usage agricole »	Serres et tunnels agricoles
Toutes les zones	« Les mares, plans d'eau, fontaines et sources protégés » « Les ruisseaux protégés » « Volumétrie et implantation des constructions » « Protection du patrimoine naturel et bâti » « Volet relatif aux risques »	Calcul du retrait/recul/distance « en tout point de la construction »
Toutes les zones	« 6- Pour les équipements techniques relatifs aux nouvelles technologies »	Panneaux solaires et photovoltaïques
Toutes les zones	TYPE 1 : « Soubassements » TYPE 3 : « L'entre-colombage » « Pour les annexes »	Dimensions des tuiles et des ardoises
Toutes les zones	« Clôtures » « Pour les clôtures »	Ajourage des portails et clôtures en zone inondable
Toutes les zones sauf les zones A et N	« Pour les clôtures »	Clôtures en limite séparative
Zones UB, UC, UD, UF, UT, AUD, AUF, A et N	« Implantation sur le terrain »	Cohérence d'implantation du bâti
Toutes les zones	« Type 3 »	Débords de toits

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zones UA, UB, UC, UD, UP, AUC, AUD, AUF, A et N	« Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »	Paragraphe « Toitures »
Zones UB, UC, UD, AUC, AUD, A et N	« Type 3 » ; « 4- Pour les restaurations, rénovations et réhabilitations de constructions existantes : » (zone AUD)	« Teintes principales des façades » Nuancier
Zones UB, UC, UP, A et N	« 7- Pour les clôtures »	Haies d'essences locales en limite d'espace naturel ou agricole
Zones UD, AUD, A et N	« Emprise au sol » « Emprise au sol et densité »	Pourcentage extension mesurée
Toutes les zones hors Pont-l'Evêque	« Le stationnement »	Nombre de places de stationnement imposés par logement
Toutes les zones hors Pont-l'Evêque	« Matériaux / teintes » (Types 1 et 3) « Pour les restaurations, rénovations et réhabilitations de constructions existantes : »	Couleur des huisseries et menuiseries
LEXIQUE	« C », « D », « E », « F », « P », « S », « T », « Z »	Nouvelles définitions
Toutes les zones	« 4. Glissement de terrains »	« Pour les pentes fortes et très fortes »
Toutes les zones	« 3. Retrait et gonflement des argiles »	Reconnaissance géotechnique
Toutes les zones Sauf zones UB et UC	« Implantation par rapport aux emprises publiques » « Implantation par rapport aux limites séparatives »	Distance de retrait minimum
Toutes les zones	« Abris de jardin »	Couverture
Toutes les zones	« 2- Pour les annexes » « 3- Pour les annexes »	Implantation abris de jardins

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone UT	« Toiture »	Paragraphe Toiture
Zone UT	« Hauteur des constructions »	Hauteur limitée pour les habitations
Sous-secteurs A1 et Nh1 et zone UD4 (zones de Bourgeauville)	« Façades »	Extensions de constructions
Sous-secteurs A1 et Nh1 et zone UD4 (zones de Bourgeauville)	« Toitures »	Pentes
Sous-secteurs A1 et Nh1 et zone UD4 (zones de Bourgeauville)	« Pour les clôtures »	Retrait portail

Modifications apportées aux pièces du PLUi

Règlement écrit :

Le règlement écrit et le lexique ont été modifiés selon le tableau ci-dessus.

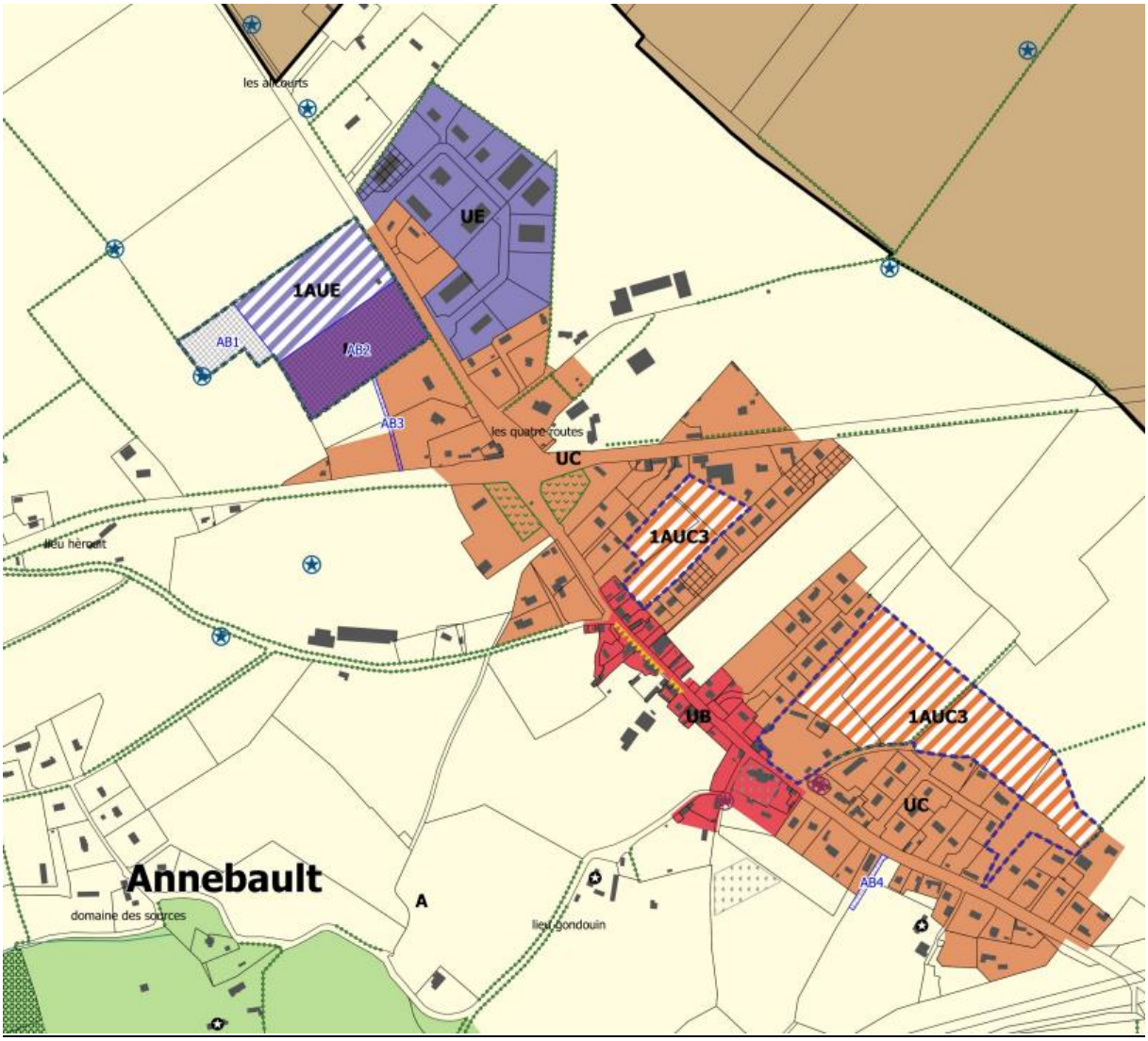
En complément, certaines reformulations ont été réalisées à la demande du service instructeur. Ces reformulations ne changent pas le sens initial des règles édictées.

Règlement graphique :

Le Règlement graphique de la commune d'Annebault est modifié pour ajouter le nouvel indice 1AUC3 créé au sein du Règlement écrit pour les zones AUC.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Extrait du Règlement graphique d'Annebault modifié



Rapport de présentation (justifications) :

Au sein des justifications du rapport de présentation, le nouveau sous-secteur de la commune d'Annebault (AUC3) est ajouté.

Sont également retranscris l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit dans les tableaux de la partie « Justification des différences entre les règles (art. R151-2) » pour les zones suivantes : UA, UB, UC, UD, UE, UF, UP, US, UT, A et N.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

6. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°3 ET JUSTIFICATIONS

1. Objectifs de la modification :

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objet de :

- Ajouter de nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;

- Ajuster quelques périmètres de STECAL ;

- Supprimer certains STECAL.

2. Les justifications du projet :

La présente modification est réalisée afin de répondre aux enjeux inhérents au développement des communes depuis l'approbation du PLUi. Suite à une concertation avec les maires des communes du territoire, des modifications ont été apportées aux STECAL en fonction des opportunités foncières de chacune.

Dans le cadre de cette modification, afin de limiter la consommation d'espace et dans un souci de cohérence, la méthodologie utilisée pour la définition des STECAL est la même que celle utilisée lors de l'élaboration du PLUi.

Méthodologie retenue pour les STECAL à vocation d'habitat :

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.

Les zones Ah (agricole d'habitat) et Nh (naturelle d'habitat) correspondent à des secteurs en dehors des zones urbaines où sont autorisées les nouvelles constructions à destination d'habitat.

-Des communes rurales présentant un cadre de vie « à la campagne » et authentique qu'il convient de préserver en modérant l'accueil de nouveaux habitants et en mettant en place une densification adaptée.

-Assurer une urbanisation économe en foncier en tenant compte des particularités du territoire.

Les STECAL habitat ciblent plusieurs types d'espaces :

- Quelques villages de petite taille dont la densification doit être modérée par rapport au contexte naturel et paysager de leur site et par rapport à la capacité des équipements.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- Les hameaux structurants du territoire qui sont en capacité d'être développés : ils ont vocation à être confortés par une densification modérée et s'inscrivant dans le respect de leur caractère rural et naturel.

- Des hameaux secondaires définis autour d'un regroupement d'habitations existant. Ils ont été retenus car il s'agit de secteur présentant l'ensemble des conditions requises pour être constructibles (capacité des réseaux, etc…) et non concernés par des contraintes environnementales ou des enjeux agricoles.

L'ensemble des STECAL habitat contribuent à limiter le recours aux extensions urbaines par l'accueil de nouvelles habitations sur des secteurs déjà bâtis. Leur nombre s'explique par les caractéristiques morphologiques particulières du Pays d'Auge où l'habitat est historiquement fortement dispersé.

Méthodologie retenue pour les STECAL à vocation économique :

Les principes de mise en place des STECAL économiques (choix des sites, leurs périmètres, les règles de constructibilité, etc…) ont été définis à partir du guide méthodologique du CAUE du Calvados (réalisé en partenariat avec la chambre de l'agriculture du Calvados) « la prise en compte du tissu économique dans les zones agricoles et naturelles des PLU : mise en place d'un STECAL ». **Ces zones Ae (agricole économique) et Ne (naturelle économique) permettent d'accompagner le développement des artisans ou petites entreprises en zones rurales.** Cet outil traduit l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui prévoit de : « conforter l'activité artisanale en identifiant les espaces stratégiques pour la pérennité et le développement des entreprises » *(orientation 2, déclinaison de l'axe 1)*.

Il s'agit d'activités artisanales existantes dont le projet de développement est connu sur la parcelle.

Les futurs STECAL économiques ont été agrandis pour permettre le développement de l'entreprise et d'autres ont été créés pour que l'artisan en place puisse construire des bâtiments de stockage.

Méthodologie retenue pour les STECAL à vocation de loisirs et touristique :

Les zones Al (agricole à vocation de loisirs) et Nl (naturelle à vocation de loisirs) permettant de développer des activités de loisirs et des équipements de plein-air.

Les zones At (agricole à vocation de loisirs et touristique) et Nt (naturelle de loisirs et touristiques), destinées au développement des sites accueillant des hébergements touristiques.

Ces différents sous-secteurs Al, Nl, At et Nt sont la traduction du fort potentiel touristique et de loisirs du territoire et reflète la stratégie communautaire :

- « Maintenir la complémentarité et la diversité des types d'hébergements résidentiels et touristiques » (Orientation 1, axe 2 du PADD)

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- « Renforcer l'offre d'activités de loisirs, sportives et de peine nature en cohérence avec les attentes des visiteurs du territoire » (orientation 3, axe 1)
- « Assurer la complémentarité des offres d'équipements, d'animation pour tous les publics et aux différents moments de l'année » (orientation 3, axe 3).

Les 4 STECAL touristiques viennent compléter l'activité principale.

Justification du choix des STECAL :

Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), **un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement**. Cet objectif a vocation à prendre en compte la future Zéro Artificialisation Nette du territoire et anticiper les dispositions du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) en cours de modification par la Région.

Ainsi, pour permettre l'ajout de quelques STECAL, d'autres ont été supprimés. La suppression de ces STECAL ont fait l'objet d'échange avec les élus et différents changements ne permettent pas à ces STECAL de se développer dans l'avenir.

5.27 ha de STECAL (toute vocation confondue) ont été ajoutés, 8.14 ha ont été supprimés.

Terre d'Auge veille ainsi à ne pas augmenter la consommation d'espaces sur son territoire.

Les STECAL présents depuis plusieurs années et/ou dont les propriétaires interrogés ont indiqué ne pas avoir de projet de construction ont fait l'objet d'une suppression. Les avancées réglementaires - notamment la dernière modification approuvée du SRADDET - ne permettent pas d'augmenter le nombre de STECAL. Un choix, au plus près de la réalité du terrain et du besoin des administrés a donc été opéré, afin de poursuivre les objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi.

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. 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 :

- Sélectionner les espaces bâtis à densifier au sein de chaque commune
- Délimiter l'enveloppe bâtie au sein de laquelle l'étude de densification sera réalisée
- Identifier les parcelles mobilisables au sein des espaces préalablement définis.

Ce travail d'identification des espaces densifiables a été réalisé pour chaque nouveau STECAL, à l'échelle de la commune. Cette étape a été basée sur un travail d'analyse des entités bâties et de leur rôle au sein des communes.

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 ».

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Pour déterminer la capacité de densification urbaine et de mutation, nous avons identifiés les parcelles non bâties de type dents creuses, les parcelles bâties potentiellement divisibles et les parcelles artificialisées potentiellement mutables. **Cette définition du potentiel foncier densifiable a été reprise à partir de la page 140 du rapport de présentation afin de prendre en compte la création de ces nouveaux STECAL.**

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

Les STECAL à vocation d'habitat habitats renforcent les petits centres bourg et les hameaux existants.

En termes de production potentiel de logement, au sein de l'espace urbain, nous avons un potentiel supplémentaire d'un logement sur les communes de Saint André d'Hébertot et du Fournet et une diminution potentielle d'un logement sur les communes de Glanville et d'Englesqueville en Auge (toujours au sein de l'espace urbain). L'analyse urbaine se trouve à compter de la page 140 du rapport de présentation et le potentiel théorique de logements possibles par STECAL a été actualisé au sein du rapport de présentation.

A noter que l'objectif de production de logement d'environ 2720 logements, inscrit au PADD, à l'échelle du PLUi, est identique après prise en compte de cette modification.

<u>Création d'indices :</u>

Par ailleurs, pour permettre la construction d'un city-stade sur la commune du Breuil-en-Auge sur un STECAL artisanal, le règlement écrit est modifié afin d'autoriser les équipements sportifs au sein du sous-secteur « Ne1 ».

Sur la commune de Bonneville-sur-Touques, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur B prévoit la réalisation de résidences intergénérationnelles prévues pour l'accueil de personnes âgées, mais aussi de jeunes et de saisonniers notamment. Des espaces privés et partagés seraient créés. Néanmoins la densité prévue n'est pas en adéquation avec le programme retenu. Augmenter la densité permet d'économiser la consommation d'espaces naturels, d'accueillir une population diverse par catégorie (personnes âgées, jeunes travailleurs, saisonniers, etc…), de répondre aux besoins des entreprises de loger leurs salariés et de maîtriser les coûts de construction.

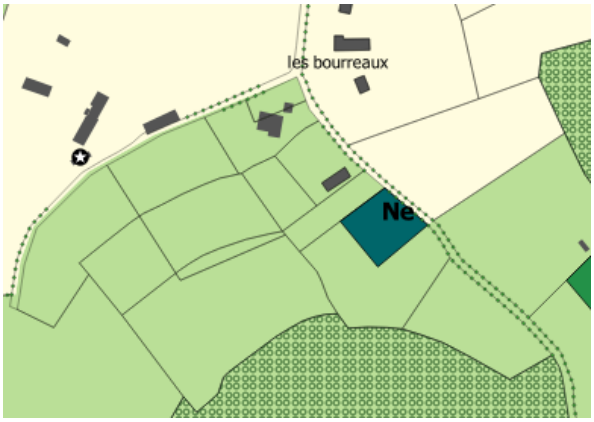
Aussi, un indice est créé pour permettre d'augmenter la surface de plancher et l'emprise au sol maximum. Le règlement écrit est modifié en ce sens :

« Au sein de la sous-zone Ah2, la surface de plancher de la totalité des constructions à usage d'habitation (y compris leurs annexes et extensions, hors abris pour animaux) est limitée à 2 500m² » et « l'emprise au sol de la totalité des constructions à usage d'habitation (y compris leurs annexes et extensions, hors abris pour animaux) est limitée à 25% de l'unité foncière. ».

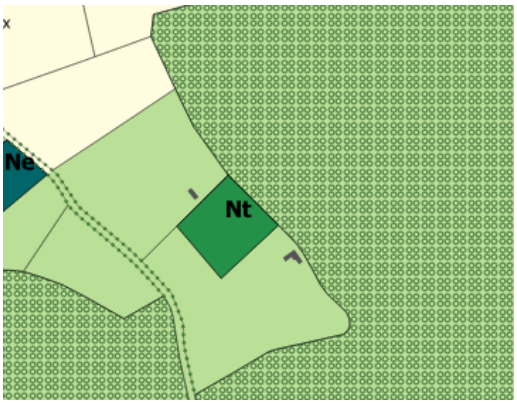
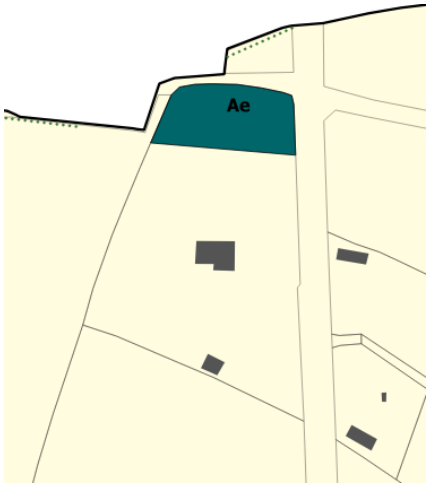
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

3. Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi

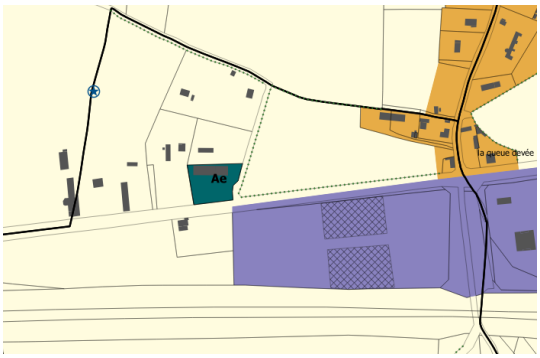
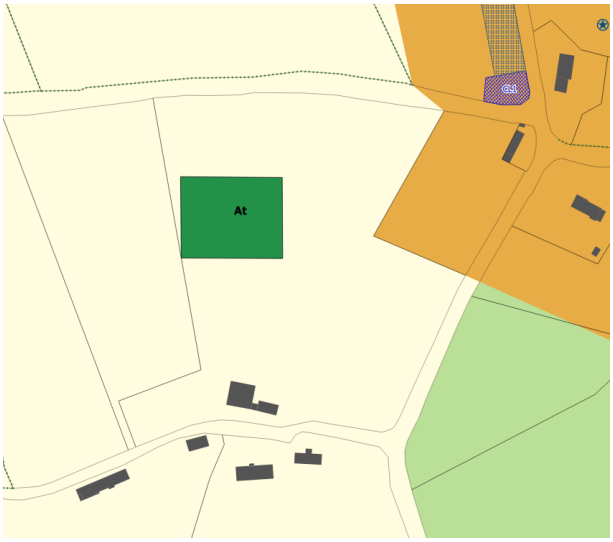
Tableau des STECAL créés

CREATIONS DE NOUVEAUX STECAL				
Localisation	Référence cadastrale	Justification	Type de STECAL	Plan de zonage et superficie (en m²) APRES modification
BLANGY LE CHATEAU	A 308 A 309	Création d'un STECAL Artisanal pour le développement d'une entreprise de paysagisme	Ae	 2 133 m²
BLANGY LE CHATEAU	D 319	Création d'un STECAL Artisanal pour le développement d'une activité de paysagisme	Ne	 1 188 m²

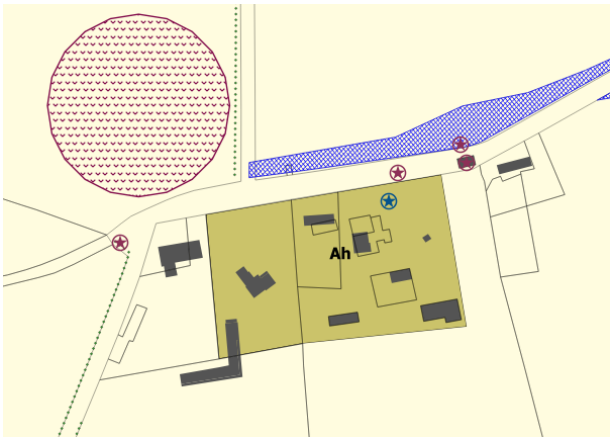
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

BLANGY LE CHATEAU	D 115	Création d'un STECAL Touristique pour le développement d'une activité de gîtes troglodytes (avec une attention particulière à l'insertion paysagère du projet)	Nt	 2 058 m²
BONNEVILLE-LA-LOUVET	ZI 7	Création d'un STECAL Artisanal pour le développement d'une activité d'aménagement paysager/élagage	Ae	 1 000 m²
BONNEVILLE-LA-LOUVET	ZX 24 ZD 31 ZD 33 ZY 52	Création d'un STECAL Habitat. 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.	Nh	 7 593 m²

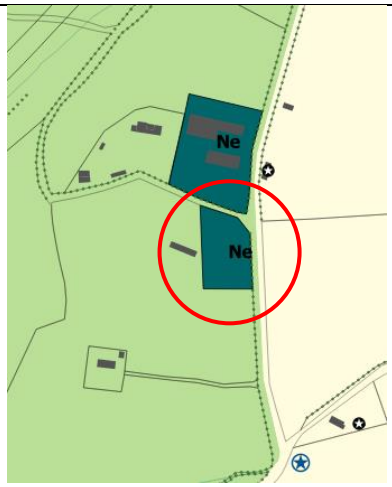
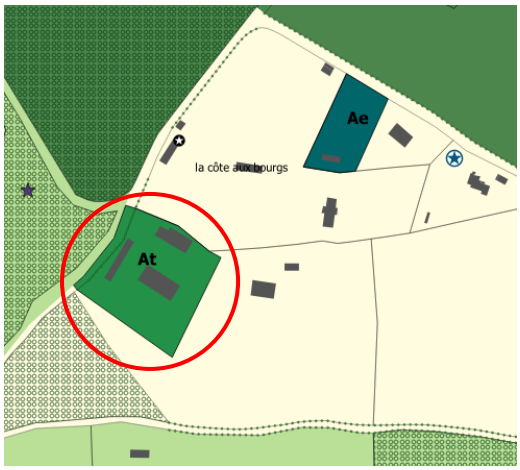
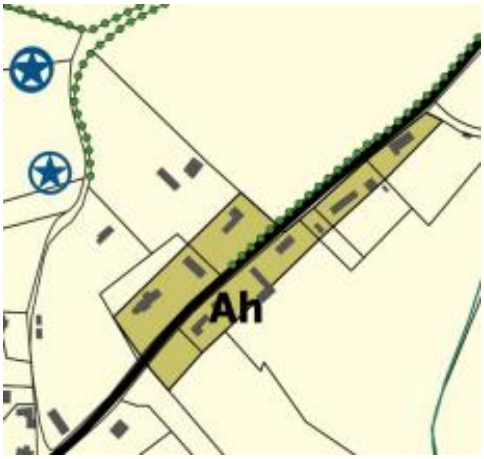
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

CLARBEC	ZA 96	Création d'un STECAL Artisanal pour le développement d'une activité de constructeur de piscines	Ae	 2 368 m²
CLARBEC	ZD 60	Création d'un STECAL touristique pour des hébergements touristiques en complément d'une activité de ferme pédagogique. Ces hébergements s'inscrivent dans une dimension écologique et de prise en compte de l'environnement (écolodges)	At	 3 141 m²
ENGLESQUE VILLE-EN-AUGE	A 352	Création d'un STECAL Artisanal pour le développement d'une activité de réparation agricole et automobile	Ae	553 m²

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

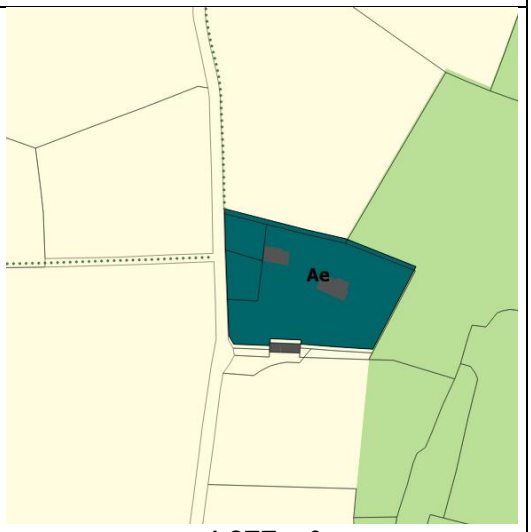
GLANVILLE	A 346	Création d'un STECAL Touristique pour le développement d'hébergements touristiques de luxe en complément de l'activité équestre existante	At	12 205 m²
LE FOURNET	A 265 A 266 A 267 A 268 A 270 A 193 A 186 A 214 A 196	Création d'un STECAL Habitat. Le rapport de présentation, en page 160, identifie ce secteur comme étant le hameau/l'enveloppe urbaine constituant le bourg du Fournet. Pour certaines communes, les hameaux retenus peuvent ne comporter que quelques habitations. Mais au regard de l'absence d'entité bâties plus importantes, ils constituent les seules opportunités de développement par densification.	Ah	 6 920 m²

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

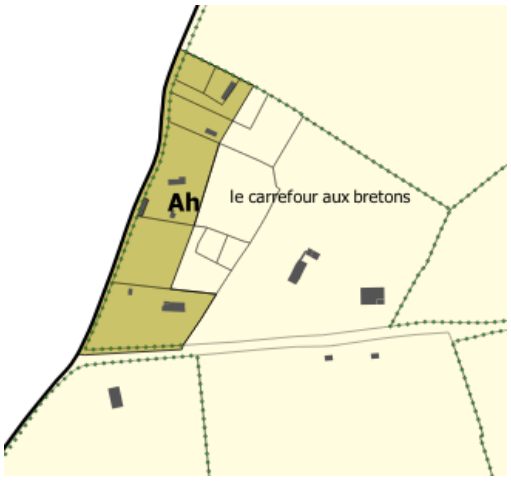
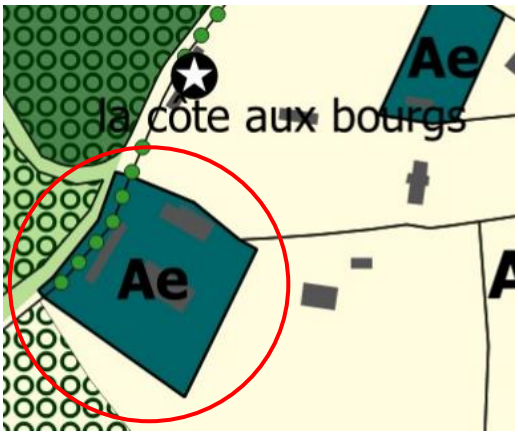
SAINT ANDRE D'HEBERTOT	ZC 111	Création d'un STECAL Artisanal pour le développement d'une activité de menuiserie	Ne	 2 277 m²
SAINT ANDRE D'HEBERTOT	ZC 122	Création d'un STECAL Touristique pour une activité de gîte	At	 3 815 m²
SAINT ANDRE D'HEBERTOT / **SAINT BENOIT D'HEBERTOT**	ZB 92 ZB 113 ZB 91 ZB 37 ZB 38 ZD 49 ZD 47	Création d'un STECAL Habitat sur un hameau structurant retenu	Ah	 7 802 m²

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Tableau des STECAL supprimés

SUPPRESSIONS DE STECAL				
Localisation	Référence cadastrale	Justification	Type de STECAL	Plan de zonage et superficie (en m²) AVANT modification
BLANGY LE CHATEAU	B 271	Supprimer un STECAL Artisanal	Ae	1 666 m²
BONNEBOSQ	B 220 B 221 B 284	Supprimer un STECAL Artisanal car il n'y a plus aucune activité économique depuis plusieurs années sur ces parcelles	Ae	 4 077 m²
BONNEVILLE-LA-LOUVET	ZM 16 ZM 125 ZM 126 ZM 127	Supprimer un STECAL Habitat	Ah	8 526 m²

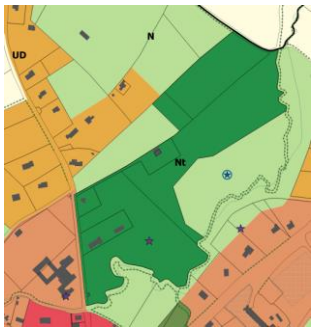
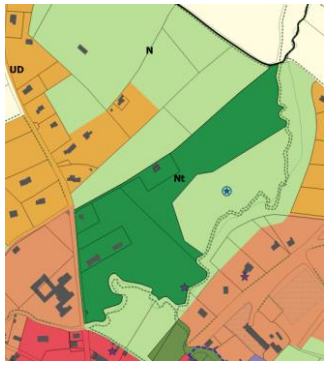
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

GLANVILLE	A 211 A 213 A 215 A 217 A 348 A 349 A 363	Supprimer un STECAL Habitat	Ah	 12 867 m²
LE FAULQ	ZE 65	Supprimer un STECAL Artisanal	Ne	 2 436 m²
SAINT ANDRE D'HEBERTOT	ZC 122	Supprimer un STECAL Artisanal	Ae	 3 815 m²

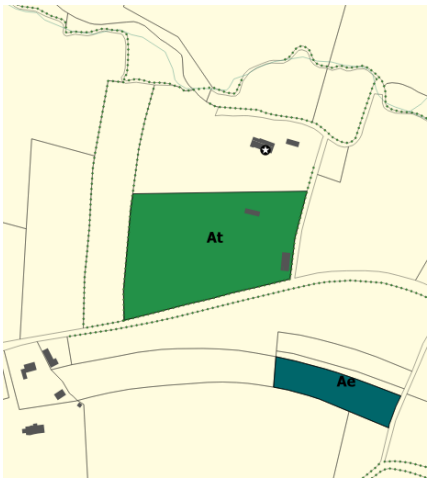
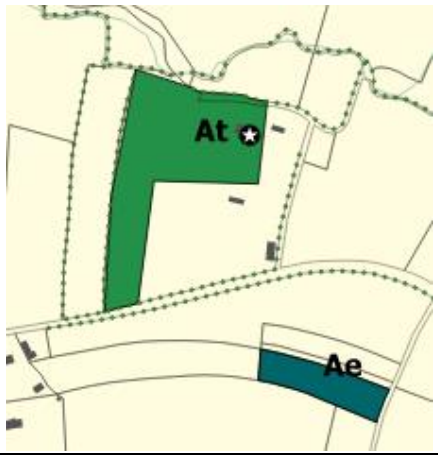
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Tableau des périmètres de STECAL ajustés

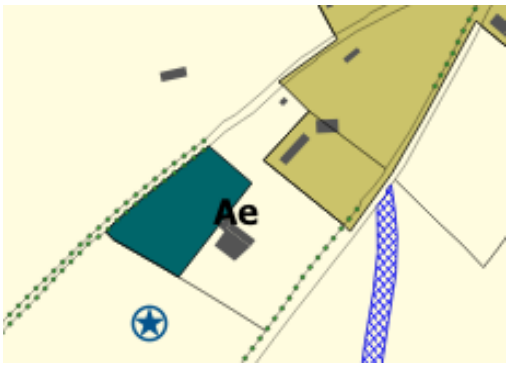
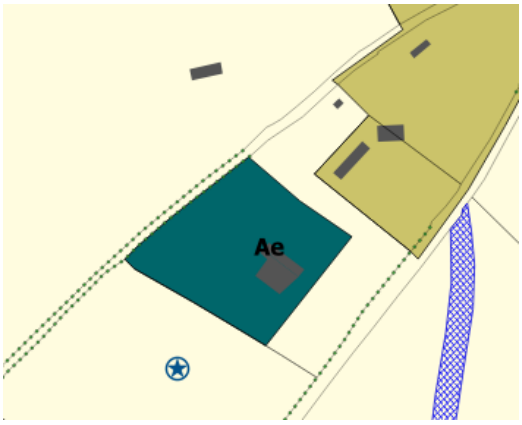
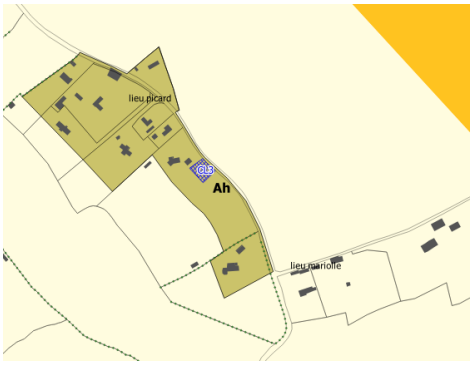
Afin d'optimiser et de limiter la consommation d'espaces du territoire, de nombreux périmètres de STECAL ont été ajustés, afin de tenir compte du besoin réel de développement.

AJUSTEMENTS DE STECAL EXISTANTS				
Localisation	Référence cadastrale	Justification	Type de STECAL	Plan de zonage et superficie (en m²) AVANT et APRES modification
BLANGY LE CHATEAU	D 43 D 48	Réduire le périmètre d'un STECAL Touristique	Nt	AVANT : 52 456 m²  APRES : 42 036 m² 
BLANGY LE CHATEAU	B 154	Réduire le périmètre d'un STECAL Artisanal	Ae	AVANT : 19 397 m² APRES : 16 552 m²

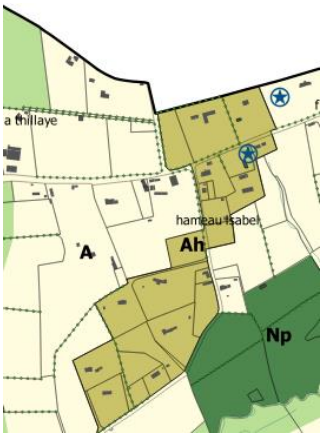
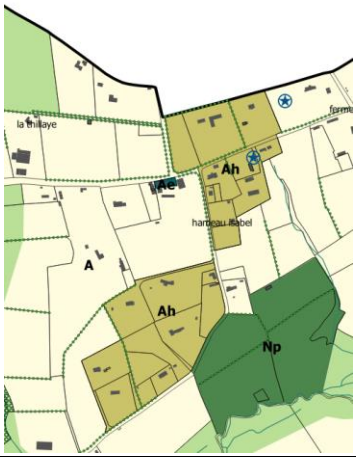
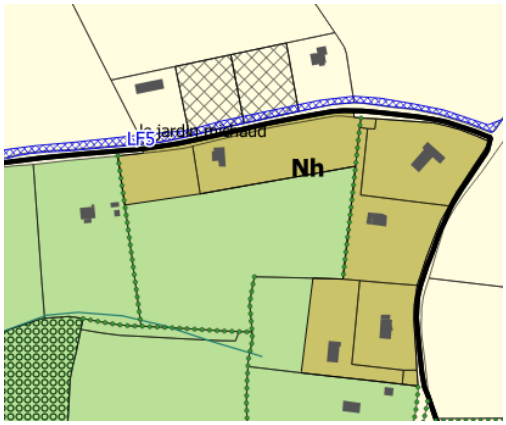
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

BLANGY LE CHATEAU	A 335	Réduire le périmètre d'un STECAL Touristique	At	AVANT : 16 784 m²  APRES : 15 775m² 
BONNEBOSQ	H 199	Réduire le périmètre d'un STECAL Artisanal	Ae	AVANT : 10 046m² APRES : 6 221m²

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

BONNEVILLE-LA-LOUVET	ZW 20	Agrandir le périmètre d'un STECAL Artisanal existant afin de permettre le développement de l'activité	Ae	AVANT : 2 126 m²  APRES : 3 553 m² 
CLARBEC	ZA 80 ZA 82 ZA 22	Réduire le périmètre d'un STECAL Habitat	Ah	AVANT : 46 132 m² APRES : 33 100 m² 

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

ENGLESQUEVILLE-EN-AUGE	A 352	Réduire le périmètre d'un STECAL Habitat	Ah	AVANT : 83 721 m²  APRES : 80 108 m² 
AUVILLARS **/** **LE FOURNET**	E 93 A 289 A 290 A 291 A 292	Réduire le périmètre d'un STECAL Habitat situé sur deux communes.	Nh	AVANT : 31 817 m² APRES : 20 478 m² 

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

RECAPITULATIF :

Nombres de STECAL modifiés

Type de STECAL	Nombres de STECAL créés	Nombres de STECAL supprimés	Nombres de STECAL ajustés
STECAL Habitat	3	2	3
STECAL Habitat (Modification n°1)	*1*	/	/
STECAL Artisanal	6	4	3
STECAL Touristique	4	/	2
Total	**14**	**6**	**8**

Surfaces de STECAL modifiées

Type de STECAL	Surface de STECAL ajoutée (en ha)	Surface de STECAL supprimée (en ha)
STECAL Habitat	2,23	4,93
STECAL Artisanal	1,1	1,86
STECAL Touristique	2,12	1,14
Total	**5,45**	**7,93**
STECAL Habitat (Modification n°1)	*1*	/
Total final	**6,45**	**7,93**

Pour rappel, la superficie totale de STECAL à l'échelle du PLUi était de 453,8 ha avant modification. Avec cette modification, elle passera à 452,38 ha.

En conclusion, 7.93 ha de STECAL ont été supprimés pour permettre la création de 6.45 ha de STECAL. Ces surfaces ont été calculées au plus près des besoins du territoire et des différents projets de développement. La consommation d'espaces de STECAL à vocation d'habitat et artisanale a été réduite à l'échelle du PLUi. La vocation touristique a augmenté de 0.98 ha, mais cela traduit la volonté du territoire inscrite au travers du PADD, de maintenir la complémentarité et la diversité des types d'hébergements résidentiels et touristiques et de renforcer l'offre d'activités de loisirs, sportives et de pleine nature en cohérence avec les attentes des visiteurs du territoire.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Modifications apportées aux pièces du PLUi

Rapport de présentation :

Les secteurs densifiables et le potentiel foncier sont modifiés pour les communes d'Auvillars, Bonneville-la-Louvet, Clarbec, Englesqueville-en-Auge, Le Fournet, Glanville, Saint-André-d'Hébertot.

Le tableau de synthèse du potentiel foncier densifiable est légèrement modifié également afin d'intégrer les modifications du potentiel théorique de logements apportées sur les communes d'Englesqueville-en-Auge, Le Fournet, Glanville et Saint-André-d'Hébertot.

Rapport de présentation_justifications :

Les modifications suivantes ont été apportées aux justifications du rapport de présentation :

- tableau de production de logement
- nombre potentiel théorique de logement
- guide de lecture et compréhension de la méthodologie mise en place
- scénarii de répartition de la production de logement
- tableau sur la production de logement
- mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle
- production finale de logement
- traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le règlement
- synthèse de la production de logement
- potentiel théorique de logements possibles par STECAL
- nombre de sites retenus comme STECAL économique
- tableau relatif aux STECAL touristiques
- focus sur les nouveaux sites en projet
- surfaces des STECAL
- l'indice « Ne1 » concernant la commune du Breuil-en-Auge.

Résumé non technique :

Au sein du résumé non technique, le tableau présentant les surfaces des zonages ainsi que le nombre de STECAL est modifié.

Règlement écrit :

L'indice « Ne1 » concernant la commune du Breuil-en-Auge est ajouté.

L'indice « Ah2 » concernant la commune de Bonneville-sur-Touques est ajouté.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Règlement graphique :

Les règlements graphiques des 13 communes suivantes sont modifiés :

- Auvillars
- Blangy-le-Château
- Bonnebosq
- Bonneville-la-Louvet
- Bonneville-sur-Touques (sous-secteur « Ah2 »)
- Clarbec
- Englesqueville-en-Auge
- Glanville
- Le Breuil-en-Auge (sous-secteur « Ne1 »)
- Le Faulq
- Le Fournet
- Saint-André-d'Hébertot
- Saint-Benoît-d'Hébertot

7. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°4 ET JUSTIFICATIONS

1. Objectifs de la modification :

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objet de :

- Supprimer des bâtiments pouvant changer de destination inscrits au PLUi
- Ajouter de nouveaux bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination au PLUi

2. Les justifications du projet :

La présente modification est réalisée pour permettre la création de nouvelles habitations sur le territoire grâce à la rénovation de bâtiments existants. Pour pouvoir changer de destination un bâtiment doit respecter tous les critères définis au PLUi, à savoir :

- Avoir une belle qualité architecturale notamment par l'usage de matériaux anciens traditionnels,
- Ne pas déjà être à destination d'habitation,
- Présenter des dimensions suffisantes pour être transformées vers une vocation d'habitation,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- Ne compromet pas l'activité agricole,
- Ne compromet pas la qualité paysagère du site,
- Ne pas être situé en zone de risque,
- Être raccordé aux réseaux.

Les nouveaux bâtiments identifiés pourront changer de destination sous réserve d'un raccordement aux réseaux.

Ces modifications sont issues d'une concertation avec les maires afin de faire des choix basés sur les opportunités foncières du territoire. Aussi, elles sont optimisées puisque pour 24 bâtiments ajoutés, 24 bâtiments sont supprimés.

Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire, ni le potentiel de nombre de logement. Ainsi, pour chaque bâtiment ajouté pouvant changer d'affectation, un autre a été supprimé.

Précisions supplémentaires concernant l'identification des bâtiments sur les communes de Manerbe, Blangy le Château et Manneville la Pipard :

- Ces bâtiments ont été recensés car ils respectent l'ensemble des critères énoncés dans le rapport de présentation du PLUi (rappelés ci-dessus). Ces bâtiments sont composés de matériaux traditionnels de la Normandie (présence de colombage notamment) et nécessitent d'être réhabilités afin de conserver et de mettre en valeur le patrimoine du Pays d'Auge.

Les bâtiments pouvant changer d'affectation étoilés depuis plusieurs années et/ou dont les propriétaires interrogés ont indiqué ne pas avoir de projet de réhabilitation ont fait l'objet d'une suppression. L'objectif est de sauvegarder le patrimoine du Pays d'Auge et les avancées réglementaires - notamment la dernière modification approuvée du SRADDET - ne permettent pas d'augmenter le nombre de bâtiments pouvant changer d'affectation. Un choix, au plus près de la réalité du terrain et du besoin des administrés a donc été opéré.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

3. Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi

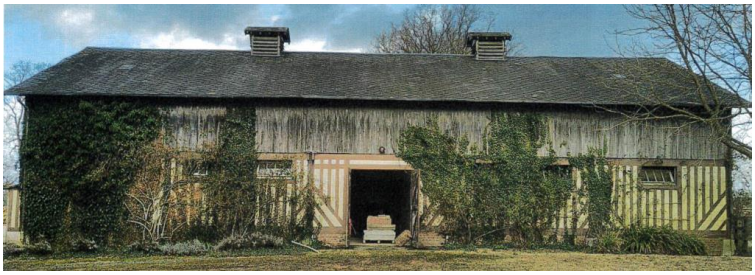
Tableau des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination

Communes	Référence cadastrale	Photo du bâtiment
Annebault	ZB 85	
Auvillars	D 475	
Blangy le Château	C 208	

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Bonneville-la-Louvet	ZT 40	
	ZO 65	
	ZD 23	
Bourgeauville	A 436	

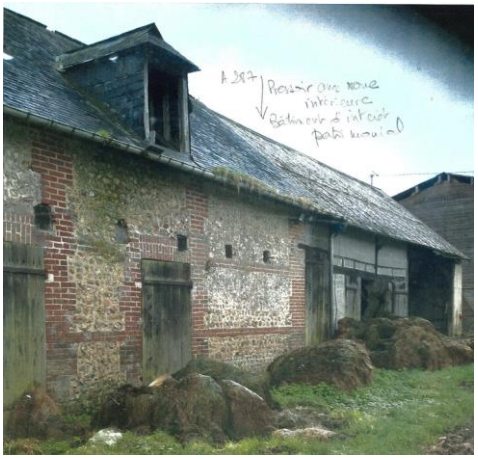
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Clarbec	ZH 37	
Fierville-les-Parcs	C 265	
	C 230	
La Roque-Baignard	A 282	

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Le Faulq	ZE 65	
Les Authieux sur Calonne	ZE 6	
Manerbe	ZI 54	
Manneville-la-Pipard	C 132 C 273	

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Pierrefitte-en-Auge	C 20	
Pont l'Evêque	185 A 287	
	AV 4	
Reux	B 285	

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Saint-Hymer	B 366	
Saint-Julien-sur-Calonne	C 208	
Saint-Martin-aux-Chartrains	B 520	
Surville	A 793	
Valsemé	C 278	

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Vieux-Bourg	A 252	

Tableau des bâtiments supprimés pouvant changer de destination

Communes	**Référence cadastrale**
Annebault	ZD 208
Blangy le Château	C 453
Bonneville la Louvet	ZW 30
Bonneville la Louvet	ZW 18
Bonneville la Louvet	ZY 52
Bourgeauville	B 310
Clarbec	ZK 001
Clarbec	ZI 35
Fierville-les-Parcs	B 202
Fierville-les-Parcs	B 236
La Roque-Baignard	C 123
Le Breuil-en-Auge	D 406
Le Breuil-en-Auge	C 143
Les-Authieux-sur-Calonne	ZE 6
Manerbe	ZI 4
Manneville-la-Pipard	B 639
Pierrefitte-en-Auge	B 195
Pont l'Evêque	AT 05
Pont l'Evêque	AT 07
Reux	B 40
Saint-Hymer	D 267
Saint-Julien-sur-Calonne	C 219
Saint-Martin-aux-Chartrains	A 445
Surville	ZB 10
Valsemé	C 278

Tableau récapitulatif du nombre total de modifications

Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination **ajoutés**	Nombre de bâtiments pouvant changer de destination **supprimés**
25	**25**

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Modifications apportées aux pièces du PLUi

Rapport de présentation :

Les photos des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination ont été ajoutés et les photos des bâtiments retirés de cette liste ont été supprimés pour les communes concernées.

Des précisions ont été apportées à la justification du choix des bâtiments pouvant changer de destination.

Aussi, le nombre de logements identifiés pour un « changement de destination » par commune a été modifié.

Le potentiel de logements retenus après application du coefficient de mutabilité par commune reste inchangé puisque les modifications par commune sont de l'ordre d'un ou deux bâtiments de la colonne « changement de destination ».

Règlement graphique :

Les règlements graphiques des communes concernées par cette modification ont été modifiés en conséquence, à savoir :

- Annebault
- Auvillars
- Blangy-le-Château
- Bonneville-la-Louvet
- Bourgeauville
- Clarbec
- Fierville-les-Parcs
- La Roque-Baignard
- Le Faulq
- Le Breuil-en-Auge
- Les-Authieux-sur-Calonne
- Manerbe
- Manneville-la-Pipard
- Pierrefitte-en-Auge
- Pont l'Evêque
- Reux
- Saint-Hymer
- Saint-Julien-sur-Calonne
- Saint-Martin-aux-Chartrains
- Surville
- Valsemé
- Vieux-Bourg

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Règlement écrit :

Les dispositions générales du Règlement écrit sont complétées d'une disposition rappelant les critères d'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Cette disposition doit permettre de préciser la surface d'emprise au sol minimum fixée pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination lors de l'élaboration du PLUi. En effet, lors de l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination, c'est l'analyse du CAUE du Calvados qui a été utilisé, fixant la surface minimum d'emprise au sol à 70m².

De plus, il est ajouté à cette disposition que les bâtiments pouvant changer de destination doivent disposer des réseaux suffisants au droit de la parcelle.

8. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°5 ET JUSTIFICATIONS

1. Objectifs de la modification :

La modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objet de :

-Ajuster le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal via la modification d'Emplacements Réservés ;

-Mise à jour du « tableau des Emplacements Réservés » au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

2. Les justifications du projet :

En vertu de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, les Emplacements Réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme intercommunal donnent la possibilité, à la collectivité bénéficiaire de cette réserve, de réserver des terrains bâtis ou non pour la réalisation d'équipements à vocation d'intérêt général. Dans le cadre du PLUi, les bénéficiaires sont le Conseil Départemental, la Communauté de Communes ou les communes.

Le tableau annexé au règlement graphique présente le contenu (objet, superficie, destinataire, localisation). Concernant les destinataires, sauf mention spécifique, le destinataire « commune » renvoie à la municipalité de la commune où se situe l'Emplacement Réservé.

A l'échelle du PLUi, environ 300 Emplacements Réservés ont été définis. Ils sont destinés à :

-la création de défense incendie afin de permettre le renforcement de la sécurité des personnes et des biens dans les secteurs en insuffisance ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

-des projets routiers : aménagements de carrefours, agrandissement de voirie, création d'accès, aire de retournement, etc… afin d'améliorer les conditions de circulation routière sur le territoire, aujourd'hui non optimales en raison de nombreuses voies étroites ;

-la création de cheminements : ces projets ont pour objectifs d'améliorer les conditions de déplacements piétons et de compléter le maillage de chemins de randonnées ;

-l'amélioration du cadre de vie des habitants et l'amélioration du niveau d'équipements sur le territoire : extension de cimetières, équipements publics (culturels, sportifs…), stationnements, espaces publics et paysagers, station d'épuration, aire d'accueil de grand passage, etc…

Certains de ces Emplacements Réservés nécessitent aujourd'hui d'être ajustés afin de s'adapter aux particularités locales et aux besoins des communes en termes de planification de la mise en œuvre de projet.

Afin de ne pas modifier les objectifs de construction du territoire et dans l'attente de la modification du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), un principe « d'équilibre » a été mis en place. L'objectif est de ne pas augmenter la consommation d'espaces du territoire. Ainsi, pour chaque Emplacement Réservé ajouté, un autre a été supprimé.

3. Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi :

Le tableau ci-dessous recense les Emplacements Réservés nouvellement créés ; existants ajustés ou supprimés :

N°	Localisation	Référence cadastrale	Destination	Superficie (m²) finale	Destinataire
CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES					
BLC9	Blangy le Château	D 134 - D 250	Créer un ER pour la création d'une voie verte	1 472	Commune
BLC10	Blangy le Château	A 26 - A 27 - A 294	Créer un ER pour la création d'une voie verte	2 044	Commune
BLC11	Blangy le Château	C 59 - C 63 - C 69 - C 72- C73 - C 433	Créer un ER pour la création d'une voie verte réservée aux modes de déplacements doux	3 116	Commune
BLC12	Blangy le Château	C 396	Créer un ER pour l'implantation d'une pharmacie	615	Commune
BLC13	Blangy le Château	C 89	Créer un ER pour la réalisation d'une défense incendie	400	Commune
BLC14	Blangy le Château	D 43	Créer un ER pour la réalisation d'une défense incendie	400	Commune
BN20	Bonnebosq	D 362	Créer un ER pour une aire de retournement pour la collecte des ordures ménagères	406	Commune

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

DR9	Drubec	ZA 66	Créer un ER pour l'installation de conteneurs d'ordures ménagères	20	Commune
LMB10	Le Mesnil sur Blangy	B 548	Créer un ER pour la réalisation d'une défense incendie	300	Commune
PLE 22	Pont l'Evêque	AV 1 - AD 27 - AD 28 - AD 614	Créer un ER pour la réalisation d'une piste cyclable	13 572	Commune
PLE 23	Pont l'Evêque	AS 47	Créer un ER pour la réalisation d'un parking	164	Commune
PLE24	Pont l'Evêque	185 B 614 185 B 615	Créer un ER pour l'agrandissement de la voie *(ARD)*	920	Département
RE1	Repentigny	A 289	Créer un ER pour la défense incendie	600	Commune
SV9	Surville	ZC 4	Créer un ER pour l'élargissement du chemin (sécurité routière)	589	Commune
AJUSTEMENTS D'EMPLACEMENTS RESERVES EXISTANTS					
BEA1	Beaumont en Auge	ZD 14	Déplacer l'ER à destination d'une aire d'accueil de grand passage	38 190	Intercommunalité
LFQ5	Le Faulq	ZC 63	Réduire la surface de l'ER à destination de défense incendie (passer de 518 à 300 m ²)	302	Commune
LMB02	Le Mesnil sur Blangy	B 601	Déplacer l'ER à vocation de défense incendie afin de protéger une habitation supplémentaire et réduire la surface	309	Commune
LMB04	Le Mesnil sur Blangy	A 563	Déplacer l'ER à vocation de défense incendie et réduire la surface	300	Commune
LMB09	Le Mesnil sur Blangy	A 506	Déplacer l'ER à vocation de défense incendie et réduire la surface	300	Commune
PLE09	Pont l'Evêque	A 102 - A 71 - A 51 - A 215 - A 214 - A 68	Déplacer l'ER à vocation de stationnement	342	Commune
PLE11	Pont l'Evêque	ZC 32 - ZC 74 - ZC 3	Réduire la superficie de l'ER à destination des services techniques et espaces verts	39 053	Commune
PLE15	Pont l'Evêque	C 559	Modifier la destination de l'ER : « sécurité voirie » à la place de « défense incendie »	441	Commune

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES					
BLC1	Blangy le Château	C 578	Supprimer l'ER pour la création d'un espace de retournement	653	Commune
BLC3	Blangy le Château	AB 78	Suppression de l'ER pour la création d'un accès	269	Commune
BLC5	Blangy le Château	A 205	Suppression de l'ER à vocation de défense incendie	256	Commune
BLC6	Blangy le Château	D 102	Suppression de l'ER à vocation de défense incendie	245	Commune
BLC7	Blangy le Château	C 192 - C 191	Suppression de l'ER à vocation de défense incendie	221	Commune
BN11	Bonnebosq	AC 34 - AC 35 - AC 36 - AC 37 - AC 161 - AC 14 - AC 214 - AC 22	Supprimer l'ER à vocation de réaménagement du cœur d'îlot	1 036	Commune
DN2	Danestal	B 138	Supprimer l'ER à vocation de défense incendie	126	Commune
DR8	Drubec	B 22 ZD1 Clarbec	Supprimer l'ER à vocation de projet routier	1 393	Commune
LMB07	Le Mesnil sur Blangy	B 79	Supprimer l'ER à vocation de défense incendie	404	Commune
LMB08	Le Mesnil sur Blangy	A 12	Supprimer l'ER à vocation de défense incendie	655	Commune
LP07	Léaupartie	A 198	Aire de voisinage	102	Commune
LP08	Léaupartie	A 198	Aménagement routier	149	Commune
LRB8	La Roque-Baignard	ZA 2 (Manerbe)	Défense incendie	484	Commune
LRB9	La Roque-Baignard	A 3	Défense incendie	463	Commune
LRQ7	La Roque-Baignard	A 1	Défense incendie	457	Commune
MLP9	Manneville la Pipard	B 690 - B 154 - B 491 - B 723	Supprimer l'ER pour la création d'un chemin d'accès	2 059	Commune
PLE04	Pont l'Evêque	AD 29	Supprimer l'ER à vocation de cheminements et espaces verts	613	Commune
PLE 18	Pont l'Evêque	185 B 224	Supprimer l'ER à vocation de défense incendie	458	Commune
PLE 19	Pont l'Evêque	185 B 213	Supprimer l'ER à vocation de défense incendie	465	Commune
PLE20	Pont l'Evêque	185 A 97	Supprimer l'ER à vocation de défense incendie	444	Commune
SV3	Surville	ZA 146	Supprimer l'ER à vocation de stationnements	5 387	Commune
SV5	Surville	ZB 2	Supprimer l'ER à vocation de défense incendie	445	Commune

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Tableau récapitulatif des modifications :

Création d'Emplacement Réservé	14
Ajustement d'Emplacement Réservé (surface ou destination)	8
Suppression d'Emplacement Réservé	22

Modifications apportées aux pièces du PLUi

Rapport de présentation (justifications) :

Les pourcentages par type d'emplacements réservés ont été ajustés dans les justifications du rapport de présentation.

Le nombre total d'emplacements réservés reste d'environ 300 comme il est également indiqué au sein du Rapport de présentation et du Résumé non technique.

Règlement graphique :

Les règlements graphiques des 13 communes suivantes ont été modifiés :

- Beaumont-en-Auge
- Bonnebosq
- Blangy le Château
- Danestal
- Drubec
- Pont l'Evêque
- Surville
- Le Faulq
- Le Mesnil sur Blangy
- Léaupartie
- La Roque-Baignard
- Manneville-la-Pipard
- Repentigny

Tableau des emplacements réservés :

Les lignes du tableau correspondant aux modifications énoncées dans cette notice ont été modifiées. Les références cadastrales des Emplacements Réservés ont été ajoutées.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

9. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°6 ET JUSTIFICATIONS

1. Objectifs de la modification :

La modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objet de :

-Traduire dans les pièces opposables du Plan Local d'Urbanisme intercommunal les conclusions de l'étude urbaine et paysagère réalisée au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme.

2. Les justifications du projet :

Durant ces dernières années, certaines zones de projet le long d'axes à grande circulation (parfois en entrée de ville) ont connu des implantations anarchiques (principalement commerciales) sans souci d'aménagement, de prescriptions urbanistiques et d'intégration par rapport aux villes. Leur existence se révèle parfois préjudiciable pour les communes, entravant leur fonctionnement et générant des prescriptions paysagères inesthétiques ou peu valorisantes.

Afin d'éviter cette situation tout en optimisant les zones d'activités et leur aménagement, la présente étude a pour but d'étudier les possibilités d'aménagement de la zone d'activités de Drubec, située au Sud de l'autoroute A13.

L'analyse du projet est effectuée au regard de cinq critères de référence énoncés par la loi : la sécurité, les nuisances, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages et doit permettre, dans un contexte de frugalité foncière, de réduire les bandes d'inconstructibilité tout en imposant des orientations d'aménagement garantes de qualité urbaine.

Etude au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme : « le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Article L. 111-6 du code de l'urbanisme : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

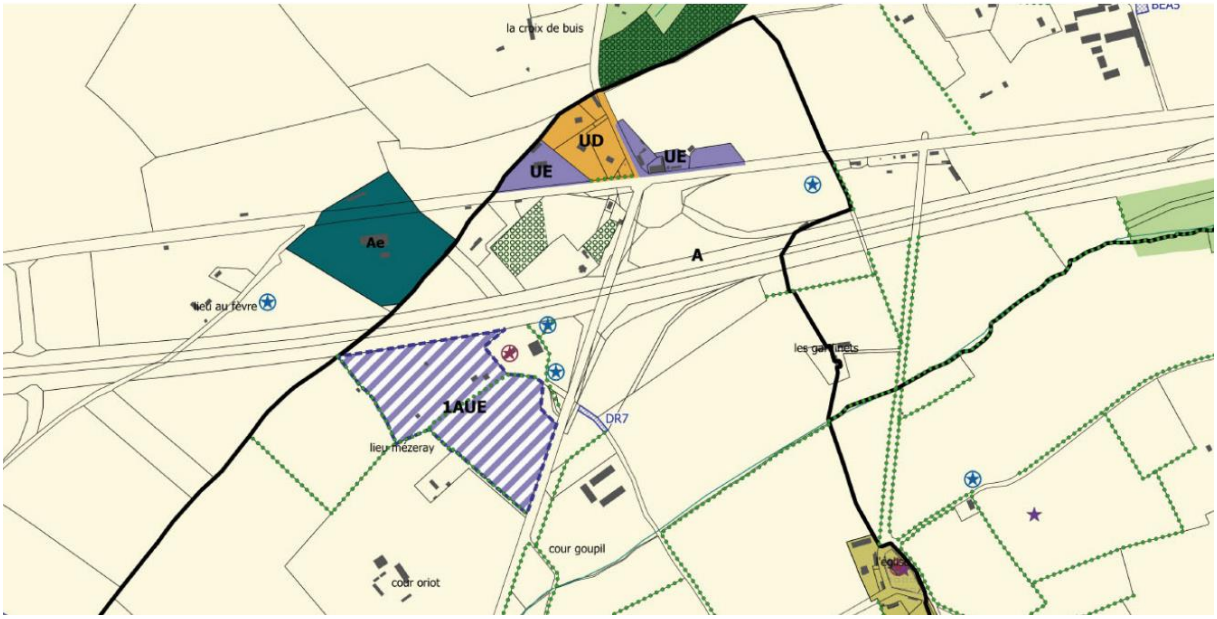
Article L. 111-7 du code de l'urbanisme : « l'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1 – Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2 – Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3 – Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4 – Aux réseaux d'intérêt public.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

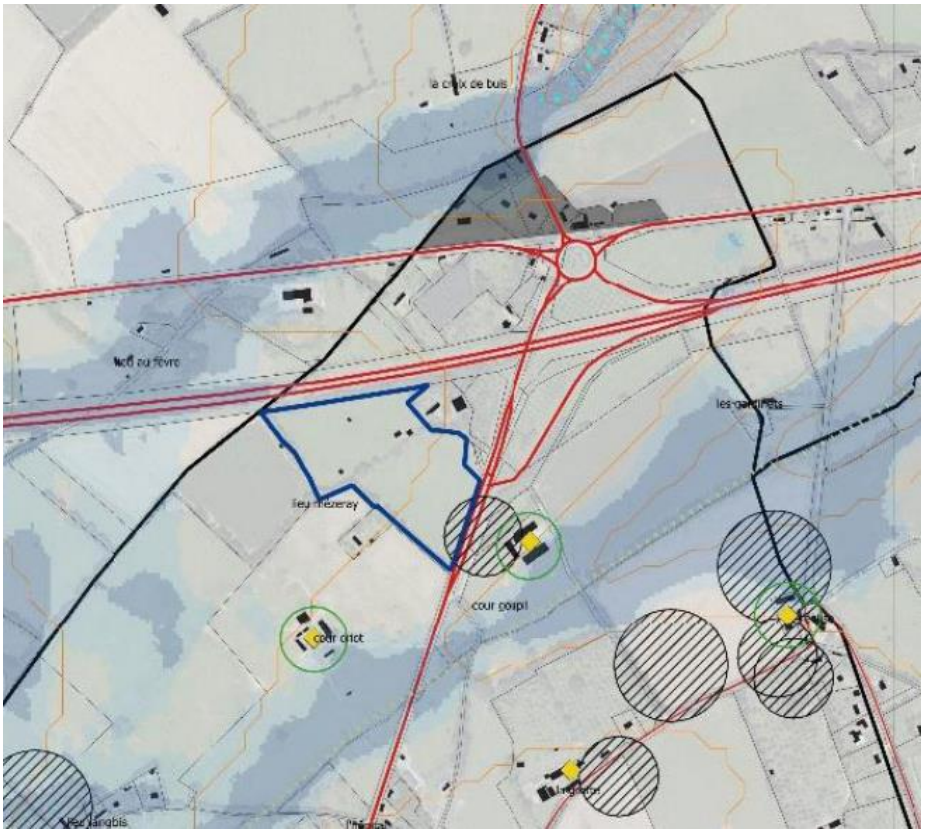
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Extrait du règlement graphique du PLUi de Terre d'Auge, localisant le projet



La zone 1AUe a été définie sur le secteur de l'échangeur de la Haie-Tondue, ciblé comme site stratégique dans le SCoT Nord Pays d'Auge. D'une surface de 4.4 ha, le site bénéficie d'une très bonne accessibilité à l'A13 avec la proximité directe de l'échangeur.

La carte ci-dessous démontre l'absence de contraintes environnementales particulières :

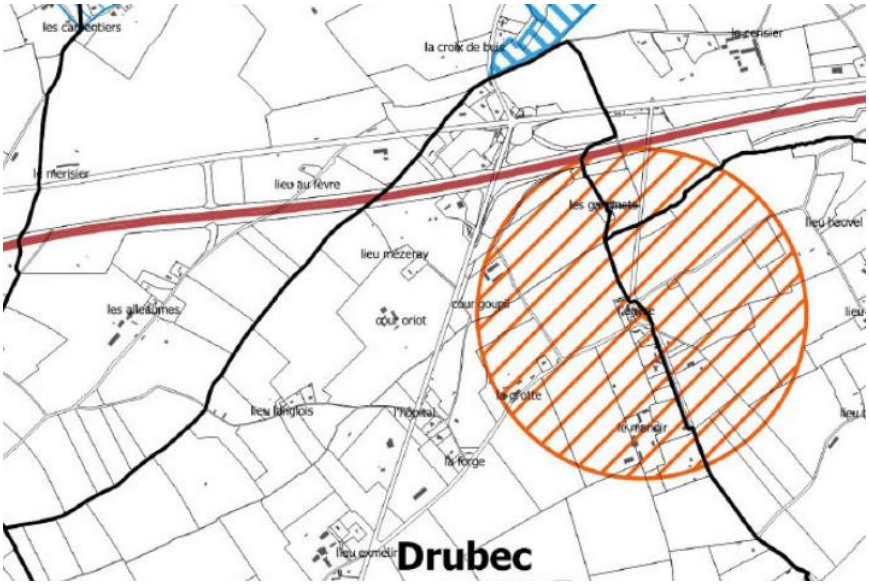


REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Seul un périmètre de réciprocité agricole concerne la partie sud-est de la zone faisant l'objet de l'étude dite « loi Barnier ».

Le site d'étude est uniquement concerné par les servitudes liées à l'autoroute A13, voie classée à grande circulation. Le site est donc soumis à application de la loi Barnier.

La servitude AC1 – Monument historique existe à la limite nord-ouest du territoire communal de Drubec, mais la protection des abords ne concerne pas le site d'étude.



La Communauté de Communes souhaite créer une zone d'activités à vocation artisanale sur la commune de Drubec.

Le projet présente une superficie de 4.4 ha et bénéficie d'une bonne desserte routière avec la proximité immédiate de la RD 675, de la RD16 (axe nord-sud) et de l'échangeur de l'A13.

Il permettra de développer une offre économique cohérente à l'échelle de la Communauté de Communes Terre d'Auge. Deux autres projets de zones d'activités sont en cours sur le territoire intercommunal :

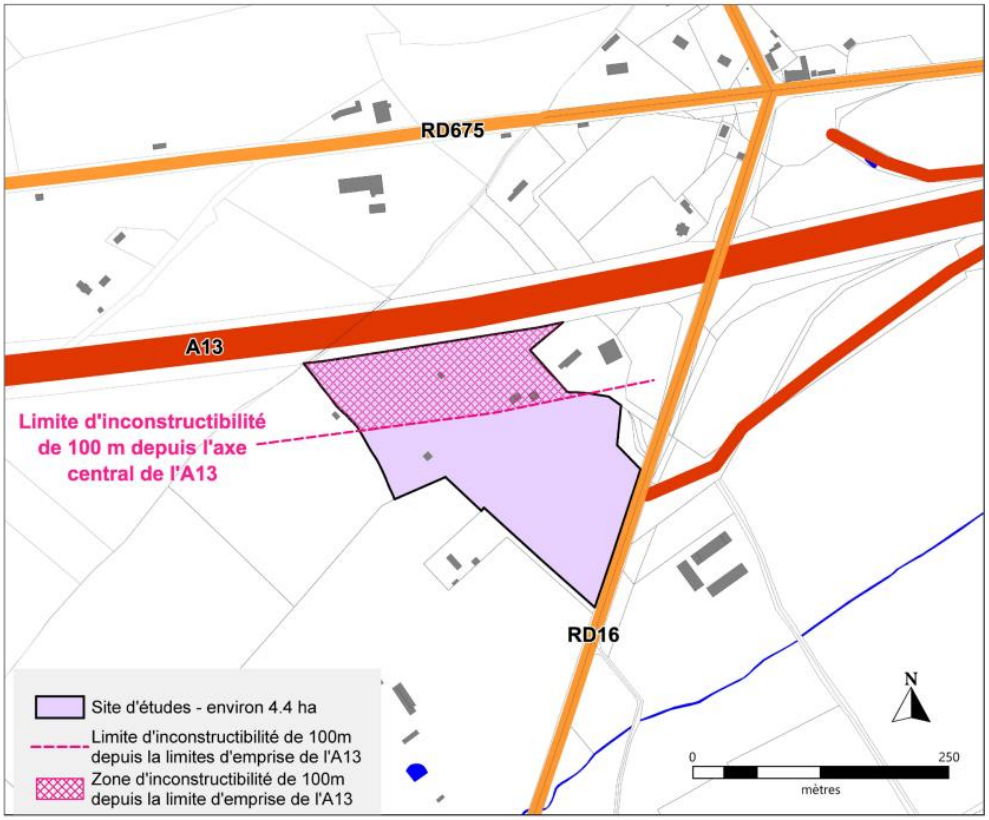
- la zone d'activités de Coudray, sur la commune de Pont l'Evêque avec 16 lots de 1 000 à 3 000 m² ;
- la zone d'activités les Isles, à Bonneville la Louvet avec 5 lots de 2 000 m² environ.

La future zone d'activités sera connectée au carrefour d'accès de la bretelle sur de l'A13 et bénéficiera de l'effet vitrine de l'A13.

La carte ci-dessous, issue de l'étude urbaine et paysagère au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, révèle que le site d'étude est concerné par la loi Barnier et présente une bande d'inconstructibilité de 100 mètres depuis l'axe central de l'A13, à l'origine de la présente étude.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

La zone inconstructible avant l'étude dite loi Barnier représente 1.64 ha.



L'étude urbaine et paysagère conclut à la mise en place d'un nouveau retrait de 50 m depuis l'axe central de l'A13. Ce retrait est accompagné de prescriptions réglementaires à traduire dans le règlement écrit du PLUI et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au site.

3. Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi, au regard des cinq critères de référence énoncés par la loi :

Règlement écrit :

Au regard de la sécurité :

- Les accès depuis l'A13 seront interdits ;
- Les accès directs aux parcelles seront interdits depuis la RD16 ;
- Seul un accès unique et/ou collectif sera aménagé depuis cette voie.

Au regard des nuisances :

- Recul obligatoire des constructions de 50 m minimum depuis l'axe central de l'A13.

Au regard de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme :

- Recul obligatoire des constructions de 50 m minimum depuis l'axe central de l'A13.
- Limitation de la hauteur des constructions à 10 m à proximité de l'A13 et de la construction existante au Nord-Est. Sur le reste de l'espace la hauteur maximale des constructions fixée dans le règlement écrit sera appliquée (12 m).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Au regard de la qualité des paysages :

- Aucune conséquence réglementaire.

Les dispositions concernant la zone AUE sont précisées au sein du Règlement écrit.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Au regard de la sécurité :

- Aménager un accès sécurisé à la future ZAE depuis la RD16 ;
- Desservir les parcelles depuis la voie de desserte interne ;
- Sécuriser les déplacements au sein de la zone ;
- Accompagner les voies internes d'un cheminement doux ;
- Choisir un tracé et un gabarit des voies adaptés au futur trafic et aux manœuvres des véhicules.

Au regard des nuisances :

- Les constructions qui le nécessitent devront bénéficier de matériaux à bonnes capacités d'isolation acoustique ;
- Les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 50 m depuis l'axe central de l'A13 ;
- La gestion hydraulique et la gestion obligatoire des eaux pluviales à la parcelle seront prises en compte.

Au regard de la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme :

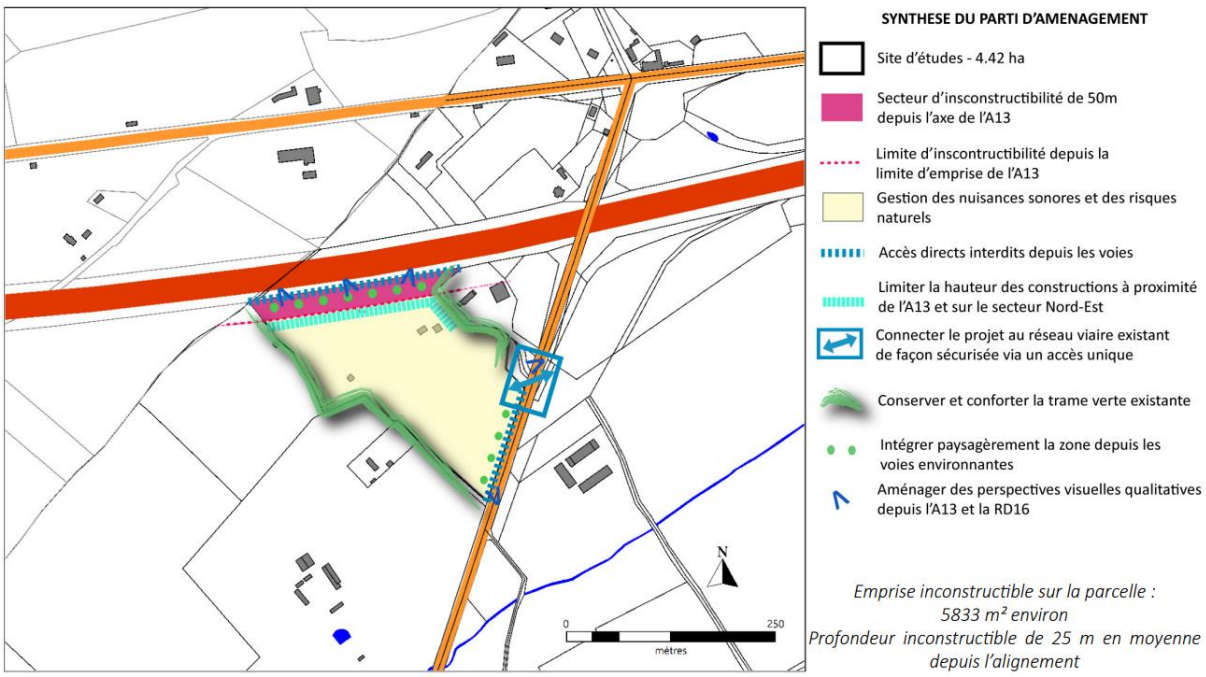
- Les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 50 m depuis l'axe central de l'A13 ;
- Soin particulier apporté aux matériaux des constructions pour maintenir la cohérence urbaine et architecturale et pour tamponner les nuisances ;
- Intégration des éléments techniques ;
- Limitation des hauteurs des constructions à 10 m à proximité de l'A13 et de la construction existante au nord-est ;
- Implantation des volumes bâtis qui puisse assurer un ensoleillement maximal des constructions riveraines, en limitant les ombres portées sur les parcelles voisines ;
- Création d'espaces de stationnement végétalisés et perméables pour les véhicules légers et pouvant être mutualisés.

Au regard de la qualité des paysages :

- Préservation voire renforcement de la trame bocagère existante sur la périphérie du site ;
- Création d'une bande de recul paysagère dans la bande inconstructible le long de l'autoroute A13 et dans une bande de 5 m le long de la RD 16 ;
- La bande de recul paysagère le long de l'A13 pourra accueillir des espaces plantés en pleine terre mais également des surfaces perméables et végétalisés (aire de stationnement pour les véhicules légers, par exemple) ;
- Création de perspectives visuelles vers le site depuis les axes alentours ;
- Utilisations d'essences locales pour les traitements végétalisés.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Carte issue de l'étude dite « loi Barnier » synthétisant les principes à retenir à travers l'OAP du PLUi :



Ces modifications de l'OAP de Drubec sont visibles aux pages 60 et 61.

Règlement graphique :

Le sous-secteur 1AUE2 est créé pour le Règlement graphique de la commune de Drubec.

Rapport de présentation (justifications) :

Les justifications concernant le sous-secteur 1AUE2 sont ajoutées aux justifications du Rapport de présentation du PLUi.

Annexes :

Une nouvelle annexe est ajoutée au PLUi, à savoir, l'étude urbaine et paysagère réalisée au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, dite « loi Barnier ».

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

10. RECAPITULATIF DES PIECES MODIFIEES (MODIFICATIONS N°1 A 6)

LISTE DES PIECES MODIFIEES ET ANNEXES AJOUTEES

- Rapport de présentation

- Rapport de présentation_justifications

- Résumé non technique

- Règlement écrit

- Règlements graphiques : Annebault, Auvillars, Blangy le Château, Beaumont en Auge, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet, Bonneville sur Touques, Bourgeauville, Clarbec, Danestal, Drubec, Englesqueville-en-Auge, Fierville-les-Parcs, Glanville, Léaupartie, Le Breuil en Auge, Le Faulq, Le Fournet, Le Mesnil sur Blangy, La Roque Baignard, Les Authieux sur Calonne, Saint-Hymer, Manerbe, Manneville la Pipard, Pierrefitte en Auge, Pont-l'Evêque, Repentigny, Reux, Saint-André-d'Hébertot, Saint-Benoît-d'Hébertot, Saint-Julien-sur-Calonne, Saint-Martin-aux-Chartrains, Surville, Valsemé, Vieux-Bourg.

- Tableau des emplacements réservés

- OAP

Annexe n°1 : Fiche analyse bâtiment (CAUE)

Annexe n°2 : Etude urbaine et paysagère dite « loi Barnier »

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11