Département du Calvados (14)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRE D'AUGE

Rapport de présentation **volume 2**

LES JUSTIFICATIONS

PLUI approuvé le 5 mars 2020

Modifications n° 1 à 6 approuvées le 12 décembre 2024

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

Introduction

LE VOLUME JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Au sein du rapport de présentation, premier volet du PLUi, ce deuxième volume explique les choix retenus, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- pour établir le projet d'aménagement et de développement durables
- pour établir les orientations d'aménagement et de programmation
- pour l'élaboration du règlement écrit et graphique

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

Sommaire

1. DU DIAGNOSTIC MULTICRITERES ET PROSPECTIF AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 4

A. Synthèse des enjeux croisés 4

B. Les secteurs urbanisés stratégiques pour la mise en œuvre du PADD 9

C. Exercice de prospective et choix du scénario démographique et définition des besoins en foncier résidentiel 12

D. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle 21

E. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique 24

F. Le bilan de la consommation foncière du projet 36

2. LA TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DANS LE REGLEMENT 45

A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU) 45

B. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2° du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3°) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1°) 61

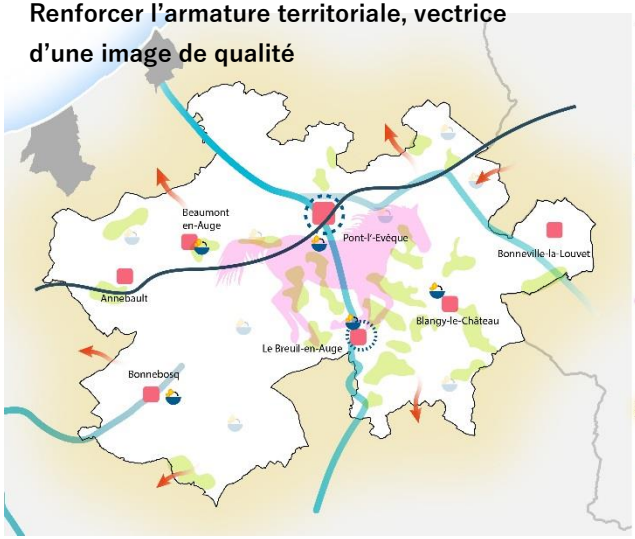
C. Justification des différences entre les règles (art. R151-2, 2°) 81

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

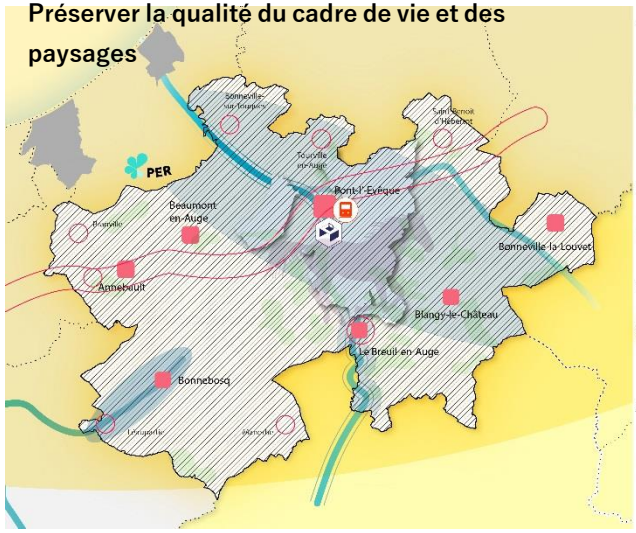
1. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

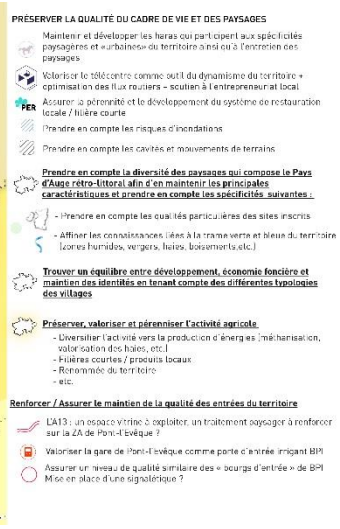
A. Synthèse des enjeux croisés

Renforcer l'armature territoriale, vectrice d'une image de qualité

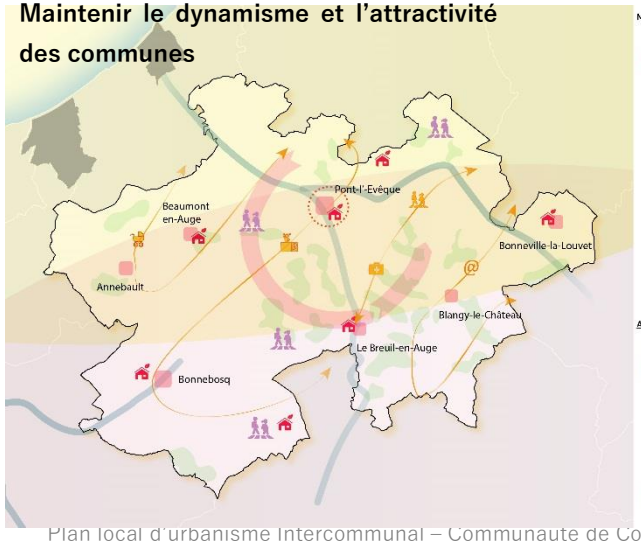


Préserver la qualité du cadre de vie et des paysages

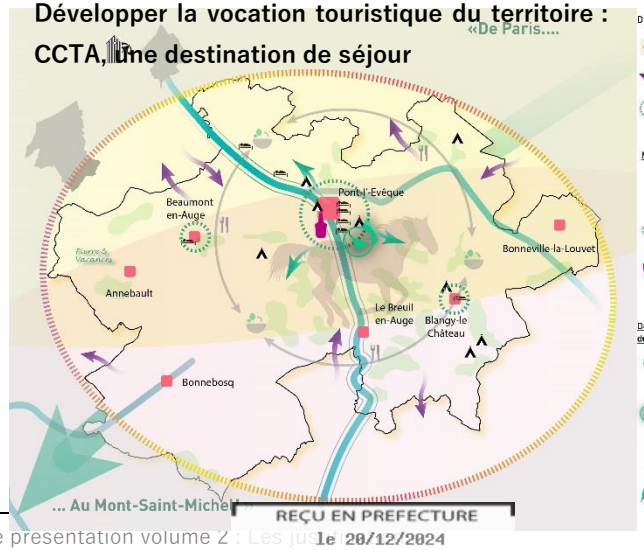




Maintenir le dynamisme et l'attractivité des communes



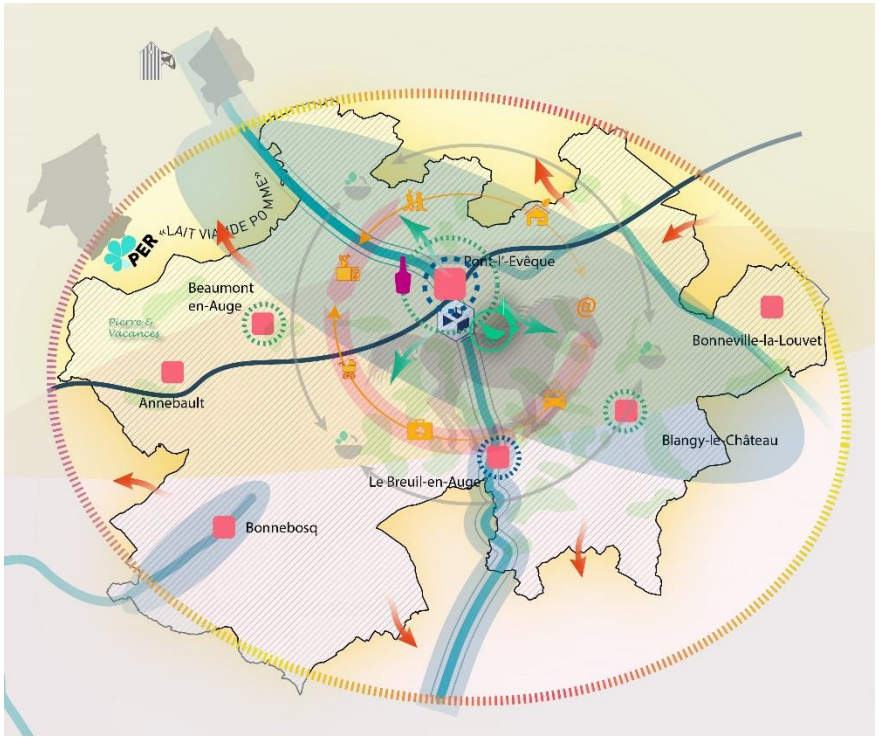
Développer la vocation touristique du territoire : CCTA, une destination de séjour



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

A. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

enjeux croisés issus du diagnostic



RENFORCER L'ARMATURE TERRITORIALE, VECTRICE D'UNE IMAGE DE QUALITÉ

- Pôle structurant à conforter comme locomotive du territoire
- Pôles secondaires à affirmer
- Conforter l'attractivité économique de Pont-l'Evêque pour maintenir l'emploi local
- Développer l'attractivité économique du Breuil-en-Auge
- S'appuyer sur l'attractivité de l'A13 pour développer l'économie locale et organiser une montée en gamme de l'offre

PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET DES PAYSAGES

- Renforcer la place de la filière équine dans l'économie locale
- Trouver un équilibre en développement et maintien des identités/typologies des villages
- Prendre en compte les risques d'inondations
- Valoriser les paysage de la Touques
- Valoriser le télécentre comme outil du dynamisme et de la «modernité rurale» du territoire
- Prendre en compte les cavités et mouvements de terrains
- PER Assurer la pérennité et le développement du système de restauration locale / filière courte

MAINTENIR LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITÉ DES COMMUNES RURALES

- Favoriser les parcours résidentiels, lutter contre vacance et habitat dégradé (équilibre résidences secondaires/principales, logement social, rénovation énergétique...)
- Assurer l'accès aux équipements à l'ensemble de la population : compléter l'offre? renforcer le maillage? développer une offre de transport adaptée?

DÉVELOPPER LA VOCATION TOURISTIQUE : BPI, UNE DESTINATION DE SÉJOUR

- Maintenir l'identité du paysage et en assurer la promotion
- Organiser et capter les flux touristiques pour conforter l'offre d'hébergements
- Anticiper le devenir de P&V
- Renforcer l'attractivité des communes à fort potentiel touristique
- Optimiser le développement de la base de loisirs et de son camping («du loisirs vers le tourisme»)
- Développer l'offre «tourisme gastronomique» / terroir
- Développer les activités de «pêche» sur la Touques par des aménagements adaptés
- Développer des connexions douces de Pont-l'Evêque vers BPI
- Développer l'offre à destination de groupes en lien avec Calvados Expérience et diversifier l'offre d'animations

PADD

AU CARREFOUR DES DYNAMIQUES NORMANDES, UN TERRITOIRE AMBITIEUX QUI SE DÉVELOPPE EN AFFIRMANT SON IDENTITÉ AUGERONNE ?

2 THÈMES TRANSVERSAUX, 3 GRANDES ORIENTATIONS À DÉBATTRE POUR LE PROJET

UNE IDENTITÉ

Une armature territoriale garante de la qualité de vie au sein de l'espace rétro-littoral

HABITER

Objectif : Équilibrer, Faciliter et Diversifier

"Un développement résidentiel stimulant la vie locale, répondant à la diversité des besoins et respectueux de la morphologie des différentes communes"

Axe 1. Assurer une production de logements équilibrée, favorisant les parcours résidentiels au sein de l'Intercom' et du Pays d'Auge

Axe 2. Maintenir la complémentarité et la diversité des types d'hébergements

Axe 3. Garantir à tous, un accès facilité aux services, équipements et commerces

TRAVAILLER

Objectif : Valoriser, Attirer, Faciliter

"Un dynamisme économique qui mobilise la diversité des atouts locaux et influences extérieures"

Axe 1. Une organisation économique du territoire qui s'appuie sur la diversité des communes de Blangy-Pont-l'Evêque Intercom'

Axe 2. Une activité agricole à conforter dans le paysage économique local

SE DIVERTIR

Objectif : Retenir, Dynamiser, Compléter

"Un patrimoine culturel, naturel et sportif vivant et valorisé"

Axe 1. Renforcer l'offre d'activités de loisirs, sportives et de pleine nature en cohérence avec les attentes des visiteurs du territoire

Axe 2. Conforter les activités patrimoniales, culturelles et commerciales

Axe 3. Assurer la complémentarité des offres d'équipements et d'animation pour tous les publics et aux différents moments de l'année

Assurer un équilibre entre sensibilité des milieux et développement du territoire

UN ENVIRONNEMENT

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

L'armature territoriale

Pour mettre en œuvre du projet communautaire, le PLUI s'appuie sur l'armature territoriale définie dans le SCOT qui identifie des communes-pôles au nombre de 7 (Pont-l'Evêque, Annebault, Bonneville-la-Louvet, Blangy-le-Château, le Breuil-en-Auge, Beaumont-en-Auge et Bonnebosq) et 37 communes non pôles. Cette armature territoriale a été approfondie dans le cadre des études du PLUI afin de pouvoir établir une déclinaison plus précise du projet territorial et prendre en compte les particularités de chaque commune.

LES COMMUNES POLES

Il a été distingué un pôle structurant autour de Pont-l'Evêque et 6 pôles secondaires.

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.

Le pôle structurant de Pont-l'Evêque* a été élargi à la commune voisine de Surville qui se trouve dans la continuité urbaine de Pont-l'Evêque. Il s'agit d'assurer une cohérence dans le développement des deux communes.

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

LES COMMUNES NON-POLES

Les autres communes correspondent à des villages à dominante rurale et résidentielle. Cette catégorie a fait l'objet d'une déclinaison en deux sous-catégories au regard des différences :

- de population,
- d'organisation urbaine,
- du niveau d'équipements scolaires,
- de leur attractivité résidentielle
- des projets d'aménagement des municipalités,

Les villages à conforter :

- ils se distinguent des autres villages par leur poids démographique, la présence d'équipements (scolaires notamment), la structuration du village et ont généralement connu un développement récent important d'un habitat sur leur bourg/entité principale (bourg rural) modifiant leur morphologie initiale. Certains villages se trouvent confronter au besoin de structurer leur centralité principale.

- L'objectif de l'intercommunalité pour ces villages est d'accompagner les projets municipaux via des opérations d'aménagement répondant aux

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

enjeux des communes : structuration du bâti, espaces publics et de loisirs, déplacements doux, maillage viaire, sécurité routière…

- Ces communes ont donc vocation à être confortées par un développement plus important et la mise en place de projets d'aménagement permettant de renforcer la vie des villages.

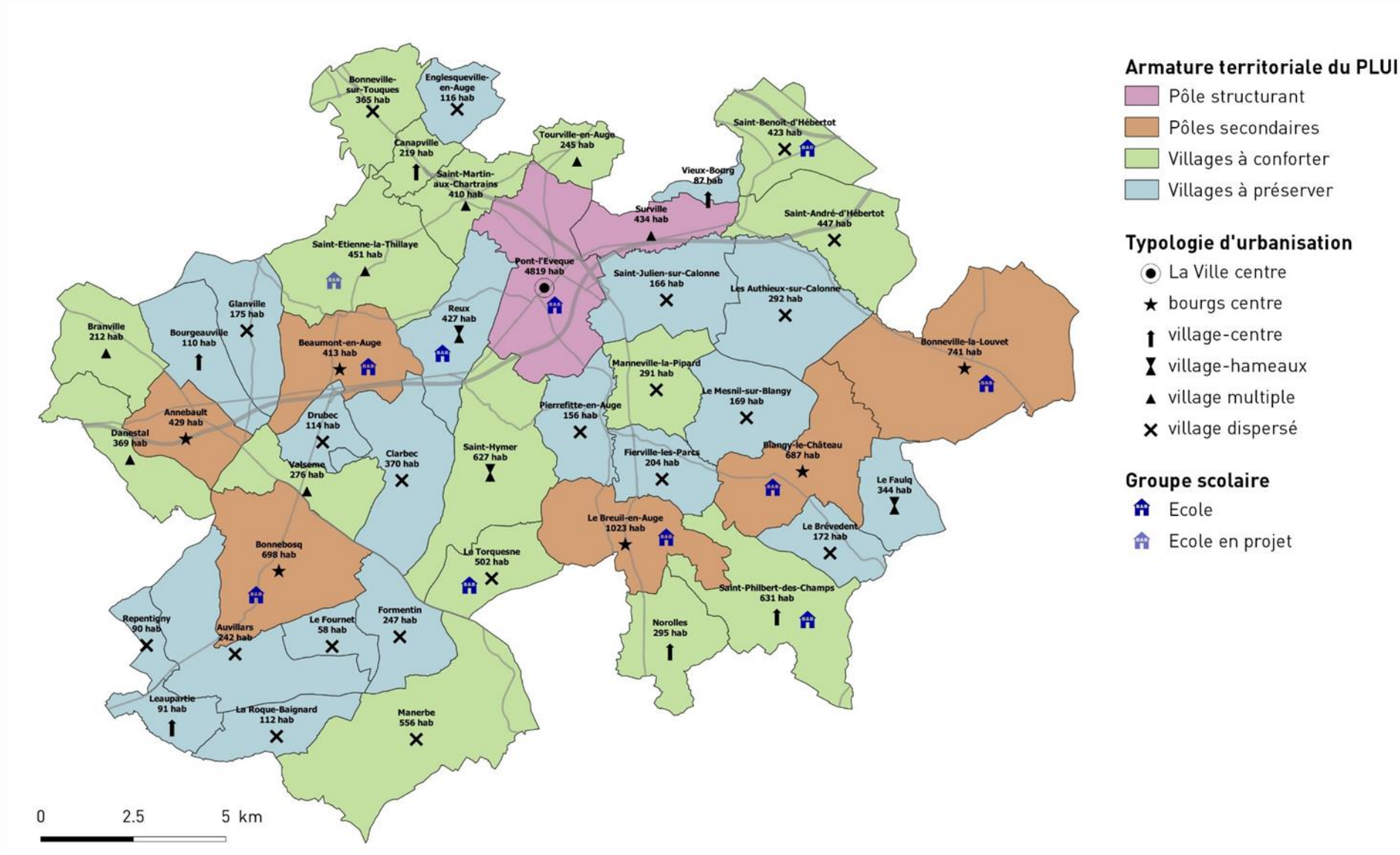
les villages à préserver :

- Ce sont des communes dont l'urbanisation se caractérise par une forte dispersion de l'habitat avec de nombreux hameaux et des « bourgs » de taille réduite.
- De manière générale, il s'agit de communes peu équipées (équipements publics peu nombreux, réseau routier constitué principalement de petites routes de campagne, déficit en matière de défense incendie, etc…).
- En accord avec le cadre législatif en vigueur et les documents supra-communaux, l'objectif de l'intercommunalité est de préserver le caractère rural, la qualité des paysages et l'authenticité du cadre bâti de ces communes par un développement résidentiel modéré :
- ce développement s'effectuera essentiellement par la densification des espaces bâtis existante via la mobilisation des dents creuses/divisions parcellaires, les changements de destination y compris dans les hameaux, ce qui exclut la création d'opérations d'aménagement importantes.

**La commune nouvelle de Pont-l'Evêque, constituée au 1er janvier 2019 est composée des communes historiques de Pont-l'Evêque et de Coudray-Rabut, Pour des raisons techniques et afin de clarifier le rôle des différents espaces du territoire dans le projet communautaire, les communes historiques de Pont-l'Evêque et de Coudray-Rabut apparaîtront de manière distincte dans les tableaux d'objectifs du présent document.*

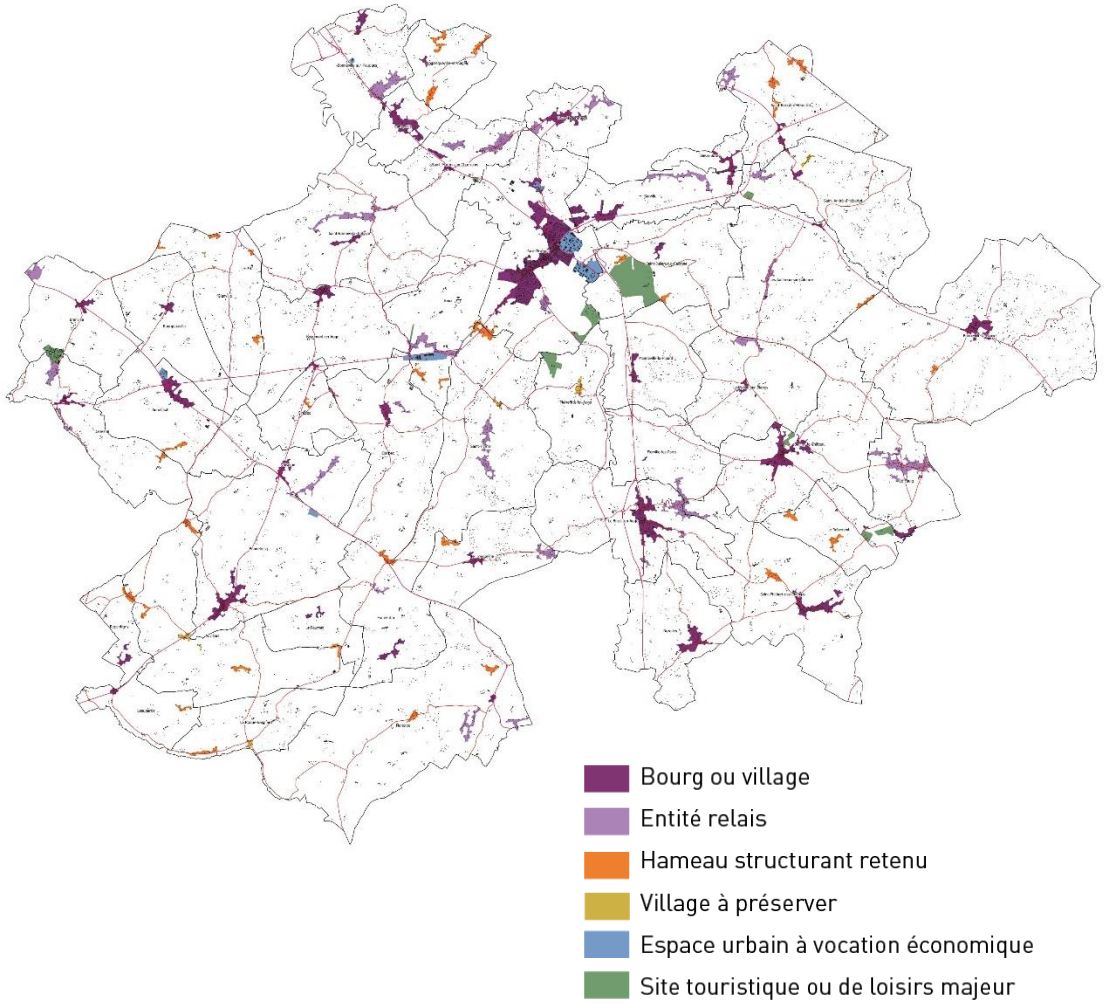
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

A. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables



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

B. Les secteurs urbanisés stratégiques pour la mise en œuvre du PADD



BILAN SPATIALISE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Des secteurs de développement et de densification recentrés sur la ville centre de Pont-l'Evêque, les bourgs-centres et les bourgs ruraux pour améliorer la lisibilité du territoire, renforcer les polarités urbaines et centralités villageoises et préserver le foncier naturel et agricole (identification en zone U en règle générale)

Des entités « relais » à conforter, venant soit en remplacement ou soit en complémentarité des bourgs-ruraux existants. En particulier, il s'agit de prendre en compte les morphologies urbaines spécifiques de certaines communes où le « bourg » n'est que peu développé ou ne constitue pas l'unique entité bâtie principale (identification en zone U pour les entités relais les plus importantes, ou en STECAL habitat selon les configurations particulières)

Des hameaux structurants qui peuvent accueillir un développement modéré de l'habitat au sein de leur enveloppe bâtie sans générer d'incidences particulières sur l'activité agricole et les espaces naturels (identification en STECAL habitat)

Des villages à préserver afin de maintenir toute l'authenticité du Pays d'Auge sur ces espaces à forte valeur patrimoniale, paysagère et naturelle, et éviter la banalisation des paysages (Identification en zone U protégée en règle générale ou classement en zone A ou N si contrainte particulière).

Des zones économiques existants à renforcer à proximité des axes de déplacements majeurs pour assurer un cadre favorable au développement des entreprises (Les zones UE)

Des équipements touristiques moteurs à valoriser pour améliorer la lisibilité du territoire et de son cadre de vie (les zones UT ou identification en STECAL)

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

L'étude de densification au sein des secteurs stratégiques de développement

Elle est détaillée au sein du rapport de présentation, volume 1 – diagnostic. En matière d'habitat, l'étude a été réalisée au sein des secteurs de développement stratégique correspondant à :

- Des secteurs de développement et de densification,
- Des entités « relais »,
- Des hameaux structurants.

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 espaces présentant l'ensemble des conditions requises (capacités des réseaux, accessibilité, etc…) et non concernés par des contraintes environnementales ou des enjeux agricoles.

Afin d'évaluer le potentiel de logements à produire au sein de ces zones, les densités suivantes ont été appliquées à chaque parcelle de type dents creuses et fonciers mutables (sauf morphologies de parcelles/topographies/contraintes particulières à prendre en compte). Concernant le foncier divisible, le calcul de nombre de logements potentiels a fait l'objet d'une méthode permettant de tenir compte des caractéristiques architecturales et urbaines de chaque commune. Celle-ci est détaillée dans le rapport de présentation volume 1 : le diagnostic. Le potentiel foncier tient également compte des bâtiments identifiés comme changement de destination qui peuvent contribuer de manière modérée, à la production de logements sur le territoire.

Un coefficient de mutabilité a ensuite été appliqué à ce nombre brut afin d'estimer le nombre de logements qui pourront effectivement être produits dans une vision réaliste du territoire, son marché et les pratiques observées de ses habitants/propriétaires. Les coefficients de mutabilité établis varient en fonction de la nature du foncier et de la localisation (selon les catégories de l'armature territoriale). Sur l'ensemble du foncier identifié, le taux moyen de mutabilité est de 70%.

	Potentiel théorique de logements	Potentiel de logements retenu *(après application du coefficient de mutabilité)*	Rappel des coefficients de mutabilité
Projet en cours	474	474	100%
Dents creuses	650	555	entre 75% et 100%
Parcelles mutables	171	150	entre 75% et 90%
Parcelles divisibles	422	214	entre 30% et 50%
Changement de destination	352	70	20%
TOTAL	**2069**	**1463**	**taux moyen : 70%**

	Densité retenue*	Potentiel de logements retenu
Pôle structurant	22 logt/ha	554
Pôles secondaires	15 logt/ha	219
Villages à conforter	10 logt/ha	427
Villages à préserver	8 logt/ha	263
TOTAL - CCTA	/	1463

** Nota : sur l'ensemble des hameaux et secteurs complémentaires, une densité de 8 logts/ha a été prise en compte afin de tenir compte du contexte rural et de l'absence d'assainissement collectif sur ces secteurs. (PADD, orientation « Environnement », axe 2).*

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

En matière d'économie, le diagnostic a fait le constat d'une pénurie certaine dans l'offre de terrains disponibles à la vente. Il existe quelques terrains privés, non bâtis ou sous-occupés, situés dans les zones d'activités existantes. Ils représentent un potentiel de 4 ha, soit les besoins fonciers pour 2 années mais qui n'est pas directement mobilisables par la collectivité. Par ailleurs, il existe quelques sites en friche mais leur nombre s'avère limité :

- Site de l'ancien Netto à Pont-l'Evêque : retenu pour la création d'un pôle économique à dominante tertiaire,
- Site de l'ancienne cidrerie à Pont-l'Evêque : retenu pour la création de logements,
- Ancienne briqueterie d'Auvillars : cependant, l'isolement du site (localisation sur un hameau uniquement accessible par de petites routes de campagne) et les coûts de remise en état du site (dépollution, désamiantage, démolition) s'avèrent très pénalisants pour la reconversion du site. Ce site n'est donc pas considéré comme un potentiel mobilisable.

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

C. Exercice de prospective et choix du scénario démographique et définition des besoins en foncier résidentiel

L'approche rétrospective : la période 1999-2016 – analyse des tendances sur le temps long (durée comparable au projet de PLUI)

TOTAL - CCTA					
	1999		var.an	2016	
Population municipale	17147			19231	
			123		
Croissance annuelle			*0,68%*		
Croissance 1999/2016					2084
Solde naturel			0,2%		
Solde migratoire			0,5%		
Population des ménages	16814			18862	
Taille moyenne des ménages	2,59			2,30	
Taux de desserrement			*-0,71%*		
Parc logements	9233		*144*	11542	
Résidences principales	6486	*70%*	*102*	8216	*71%*
Résidences secondaires	2342	*25,4%*	*20*	2675	*23,2%*
Logements vacants	405	*4,4%*	*22*	783	*6,8%*

L'analyse rétrospective sur la période 1999-2016 indique que le territoire communautaire bénéficie d'une réelle dynamique démographique avec un taux de croissance moyen de 0,68%/an (contre 0,39%/an pour le département du Calvados et 0,24%/an pour la région Normandie). En moyenne, le parc de logements s'est accru d'environ 140 logements/an, principalement au bénéfice du parc de résidences principales mais également, pour celui des résidences secondaires.

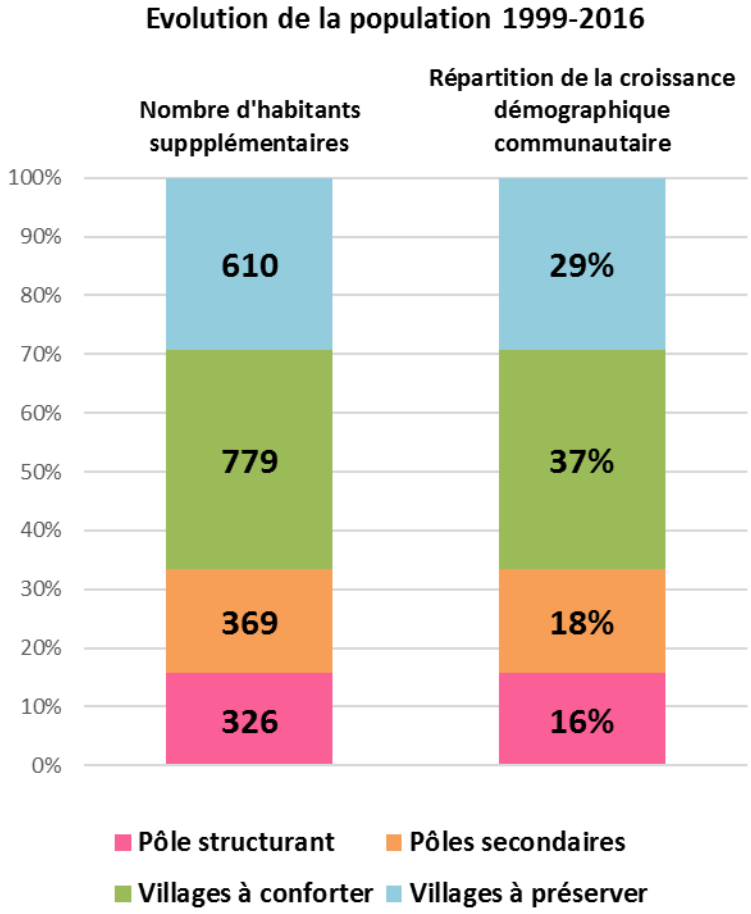
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

C. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

Pôle structurant						Pôles secondaires					Villages à conforter					Villages à préserver				
	1999		var.an	2016		1999		var.an	2016		1999		var.an	2016		1999		var.an	2016	
Population municipale	4847			5173		3637			4006		5552			6331		3111			3721	
			19					*22*					*46*					*36*		
Croissance annuelle			*0,38%*					*0,57%*					*0,78%*					*1,06%*		
Croissance globale 1999/2016					326					369					779					610
Solde naturel			-0,4%					0,1%					0,5%					0,5%		
Solde migratoire			0,8%					0,4%					0,3%					0,5%		
Population des ménages	4615			4904		3591			3948		5497			6289		3111			3721	
Taille moyenne des ménages	2,39			2,08		2,49			2,24		2,78			2,45		2,76			2,43	
Taux de desserrement			*-0,81%*					*-0,60%*					*-0,73%*					*-0,74%*		
Parc logements	2333		*28*	2811		2024		*24*	2427		2956		*54*	3869		1920		*30*	2434	
Résidences principales	1934	*83%*	*25*	2360	*84%*	1445	*71%*	*18*	1759	*72%*	1978	*67%*	*34*	2564	*66%*	1129	*59%*	*24*	1533	*63%*
Résidences secondaires	270	*11,6%*	*-6*	169	*6,0%*	493	*24,4%*	*4*	553	*22,8%*	850	*28,8%*	*18*	1153	*29,8%*	729	*38,0%*	*4*	801	*32,9%*
Logements vacants	129	*5,5%*	*9*	282	*10,0%*	86	*4,2%*	*4*	153	*6,3%*	128	*4,3%*	*5*	207	*5,3%*	62	*3,2%*	*5*	141	*5,8%*

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

C. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables



Au cours de la période 1999-2016, **la croissance démographique du territoire de la CCTA a été principalement portée par les communes non pôles.** En effet, les villages à conforter et à préserver ont accueilli quasiment 1400 habitants supplémentaires, soit 66% des nouveaux habitants de la CC Terre d'Auge. A quelques exceptions, la grande majorité de ces communes ont connu des taux de croissance importants, supérieurs à la moyenne communautaire. Par contre, les communes pôles et plus particulièrement le pôle de Pont-l'Evêque ont connu des croissances plus modérées, ayant pour conséquence un affaiblissement de leur place au sein de l'armature territoriale locale.

A l'échelle communautaire, cette faible polarisation du développement a conduit à un éloignement des habitants avec les principaux équipements et secteurs d'emplois, concentrés sur les communes pôles et à la poursuite du phénomène de dispersion de l'habitat et de mitage des espaces agricoles et naturels. Il convient de noter que dans la majorité des villages (et notamment ceux dit « à préserver »), les opérations d'ensemble ont été peu nombreuses et qu'en conséquence, l'urbanisation nouvelle s'est faite souvent de manière diffuse, le long des voies existantes et selon les opportunités foncières.

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

Un objectif de croissance démographique de 0,95%/an, correspondant à la production de 170 logt/an

16 ans -> étape 2035								
	1999		1999 à 2016 variation annuelle	2016		variation annuelle	16 ans	
Population municipale	17147			19231			*22372*	
Croissance annuelle			*0,68%*			0,95%		
Population des ménages	16814			18871			*21953*	
Taille moyenne des ménages	2,59			2,30			*2,10*	
Taux de desserrement			*-0,70%*			-0,55%		
Parc logements	9233		*144*	11674			*14393*	
Résidences principales	6486	*70,2%*	*102*	8216	*70,4%*		*10429*	
Résidences secondaires	2345	*25,4%*	*19*	2673	*22,9%*		3244	22,5%
Logements vacants	406	*4,4%*	*22*	782	*6,7%*		720	5,0%
POINT MORT			***90***			***79***		
VARIATION RES SEC			*19*			*36*	571	
VARIATION LOG VAC			*22*			*-4*	-62	
DESSERREMENT			*49*			*47*	749	
EFFET DEMOGRAPHIQUE			***53***			***92***	1464	
Logements neufs à réaliser sur 16 ans						*170*	*2722*	

Les objectifs démographiques du PADD s'inscrivent dans les orientations du SCoT Nord Pays d'Auge qui a pour ambition globale de se positionner comme acteur majeur du renforcement et de la cohésion de l'espace métropolitain Caen/Le Havre/Rouen. **Cette ambition passe notamment par une politique d'attractivité résidentielle forte (croissance annuelle de 0,71%/an à l'échelle du NPA) nécessitant une production de logements dynamique, intégrant une logique de reprise « après crise ». Cet effort est plus important pour les territoires situés en rétro-littoral comme la CC Terre d'Auge pour limiter les pressions sur le littoral et tenir compte des contraintes fortes en matière d'urbanisation sur la Côte Fleurie.**

Cet objectif de croissance implique la construction d'environ 170 logements/an, correspondant à l'objectif attribué dans le SCOT NPA au territoire de la CC Terre d'Auge. A l'échelle de la durée du PLUI (2019-2035), ce sont donc environ 2720 logements qui sont à produire. Cet objectif de production a été défini avec l'hypothèse d'une stabilisation du nombre de logements vacants (mais une baisse relative au sein du parc de logements) et une baisse relative des résidences secondaires au sein du parc résidentiel du territoire.

**Il est à noter que la population municipale estimée à l'échéance 16 ans ne tient pas compte de l'évolution démographique entre la période 2013-2019.*

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

La répartition du développement démographique selon 3 scénarios déclinant les objectifs du SCOT

Objectif : rééquilibrer la production de logements et donc la croissance démographique entre les niveaux d'armature territoriale, au regard des équipements.

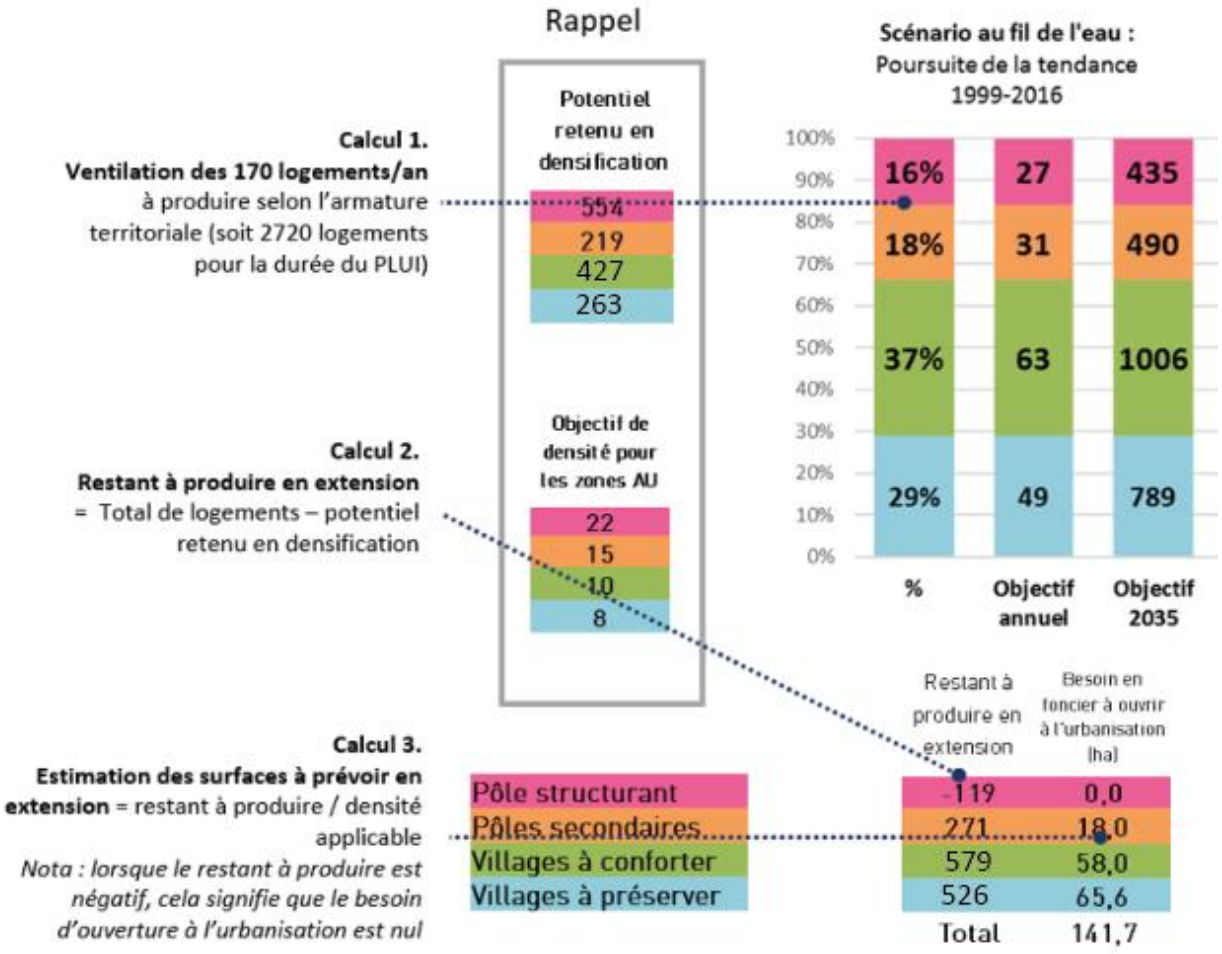
Afin d'affiner les objectifs démographiques en lien avec l'armature territoriale, plusieurs scénarios de répartition de la production de logements ont été établis et étudiés. Cette réflexion s'inscrit dans la démarche d'évaluation environnementale du PLUI et vise à tendre vers le projet du moindre impact. Afin d'estimer les incidences potentielles de chaque scénario, il a été calculé les besoins théoriques en foncier (zone AU) à ouvrir à l'urbanisation de chaque scénario, permettant ainsi d'évaluer les incidences sur l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Ces calculs tiennent compte du potentiel constructible en densification (déterminé dans le diagnostic foncier) et les objectifs de densité définis dans le PADD (retranscrivant les orientations du SCoT du Nord Pays d'Auge). Les trois scénarios retenus sont les suivants :

- **Le scénario au fil de l'eau :** il correspond à la poursuite des tendances constatées sur la période 1999-2016, et donc à un fort développement des communes de type villageoises. Il correspond à l'hypothèse faite quant à l'évolution du territoire en l'absence d'approbation du PLUI ;
- **Le scénario de référence - SCoT :** ce scénario correspond à la prise en compte stricte des objectifs inscrits dans le SCoT, c'est-à-dire produire 61% des nouveaux logements sur les communes pôles ;
- **Le scénario ambitieux :** ce scénario vise à renforcer davantage l'armature urbaine du territoire avec l'objectif d'atteindre 65% de la production des logements sur les communes pôles.

Les trois scénarii sont présentés ci-après sur la même page afin de faciliter leur comparaison. Préalablement, un guide de lecture a été établi afin de faciliter la lecture et compréhension de la méthodologie mise en place.

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

Guide de lecture et de compréhension de la méthodologie mise en place



Exemple pour les communes pôles :

1. Dans ce scénario, les pôles secondaires doivent accueillir 18% de la production totale, soir 490 logements sur 16 ans,

2. Elles peuvent produire 219 logements en densification. Le restant à produire en extension est donc de 271 logements (490-219),

3. La densité retenue pour les extensions est de 15 logements/ha. Pour permettre la réalisation des 271 logements, il convient donc d'ouvrir à l'urbanisation 18 hectares (271/15).

Conclusion : le chiffre de 141,7 ha correspond aux besoins globaux d'ouverture à l'urbanisation dans ce scénario.

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

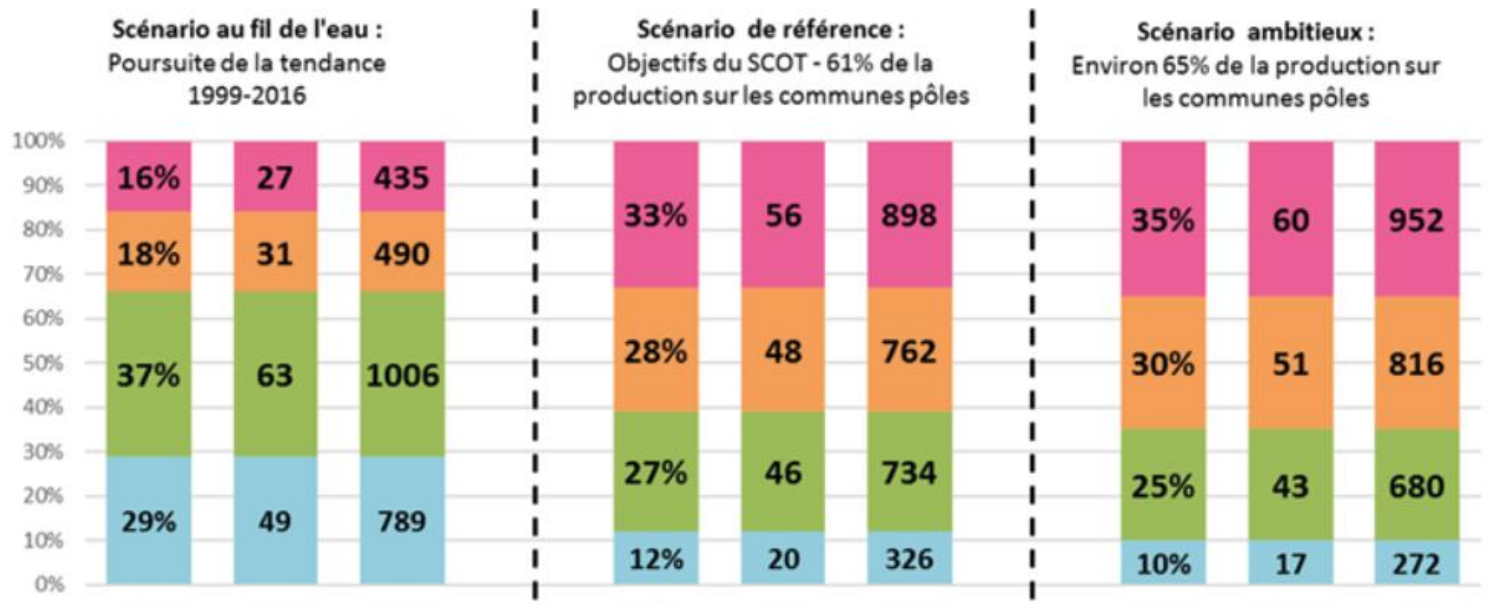
C. Du diagnostic multicritères et prospectif au Projet d'aménagement et de développement durables

3 scénarii de répartition de la production de logements

Rappel

Potentiel retenu en densification
554
219
427
263

Objectif de densité pour les zones AU
22
15
10
8



	Restant à produire en extension	Besoin en foncier à ouvrir à l'urbanisation (ha)
Pôle structurant	-119	0,0
Pôles secondaires	271	18,0
Villages à conforter	579	58,0
Villages à préserver	526	65,6
Total		141,7

	Restant à produire en extension	Besoin en foncier à ouvrir à l'urbanisation (ha)
Pôle structurant	344	15,6
Pôles secondaires	543	36,2
Villages à conforter	307	30,8
Villages à préserver	63	7,8
Total		90,4

	Restant à produire en extension	Besoin en foncier à ouvrir à l'urbanisation (ha)
Pôle structurant	398	18,1
Pôles secondaires	597	39,8
Villages à conforter	253	25,4
Villages à préserver	9	1,0
Total		84,3

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

Le choix du scénario : la première étape de la démarche ERC (« Eviter, réduire, compenser »).

Le scénario au fil de l'eau, a été immédiatement écarté en raison de son inadéquation avec l'objectif de renforcement de l'armature territoriale souhaitée par la collectivité et sa consommation foncière excessive, Ce scénario est d'ailleurs incompatible avec le SCoT NPA. Le scénario dit « ambitieux » a été privilégié par la collectivité en raison notamment de son moindre impact sur la consommation foncière, mais aussi sur la qualité de l'air ou encore son optimisation des besoins en mobilité (et donc en infrastructures imperméabilisant les sols, mais aussi déploiement d'offres de transports partagés, liaisons douces sur un territoire des proximités, etc).

Il s'agit donc, par le choix de ce scénario ambitieux, d'une part **d'éviter** :

- près de 57ha d'extension urbaine par rapport au scénario fil de l'eau,
- des déplacements quotidiens en proposant des logements situés à proximité des pôles d'emplois et de services
- une part importante d'assainissements individuelles en favorisant fortement le développement des communes pôles disposant de système d'assainissements collectifs.
- La perte de biodiversité sur les espaces les plus naturels de la CC.

Il s'agit d'autre part **de réduire** :

- L'impact de l'urbanisation puisque le développement des communes structurantes implique des densités plus élevées (et donc une plus grande « productivité foncière »).
- Les émissions de CO2 liées aux déplacements,
- Les difficultés des exploitations engendrées par le développement des villages les plus ruraux.
- L'imperméabilisation des sols via le développement d'infrastructures éloignées des réseaux existants
- L'impact sur les zones humides puisque le développement du territoire ne pourra éviter totalement ces espaces sensibles qui le maillent très fortement (en privilégiant des communes au développement plus dense).

L'aspect compensation du projet se traduira ensuite dans les modalités de sa mise en œuvre (règlement écrit et graphique, coefficients de perméabilité, dispositions d'aménagements des OAP, protections des haies et mares, localisation des zones de développement ou encore résorption de friches, etc.)

Enfin, il est à noter que ce choix d'un scénario démographique un peu supérieur à la tendance passée est une démarche volontaire complémentaire à la volonté très nette de réduire de 50% la surface des zones AU des PLU en vigueur. Cette démarche pourrait se résumer par « consommer moins, mais consommer mieux ». Ainsi, le territoire tire l'enseignement des dernières années où de nombreux secteurs ont été classés en AU sans réflexions sur la pertinence du secteur retenu (faisabilité, portage, accès aux services, etc.) et sur lesquels les opérations n'ont donc jamais vu le jour, menant à une baisse progressive de la population, pas faute d'attractivité du territoire, mais faute d'offre.

Aussi, afin d'éviter que ce projet ne soit un projet fictif, la collectivité souhaite maîtriser son développement et en devenir un acteur majeur :

- en travaillant étroitement avec les communes pour le portage des opérations
- en jouant le rôle de facilitateur auprès des opérateurs, notamment dans les démarches liées aux zones humides.

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

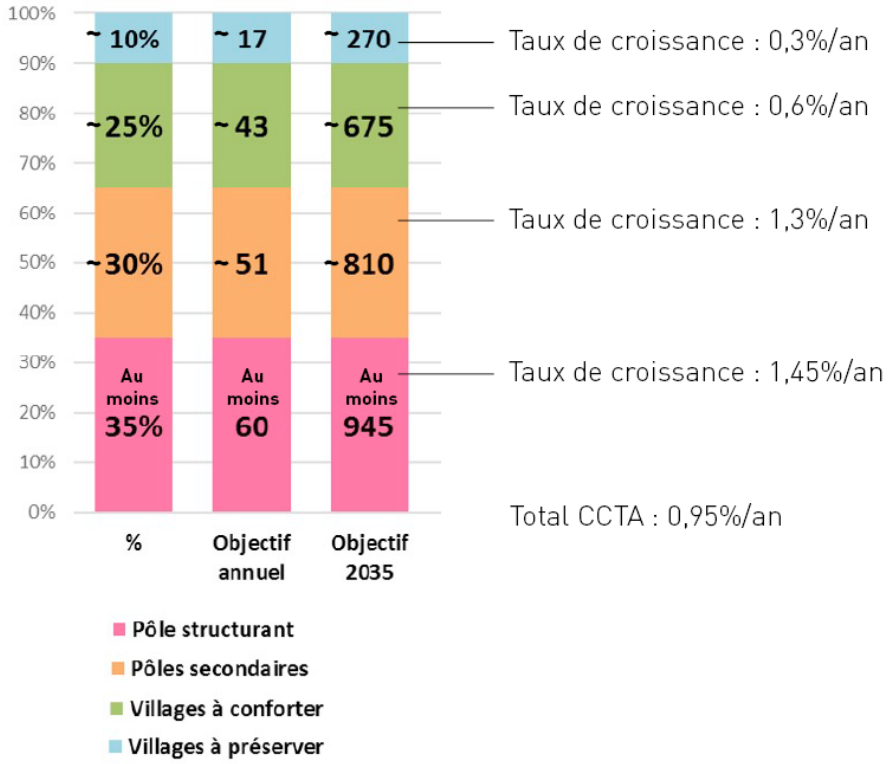
Le scénario retenu traduit l'ambition du PADD du PLUi de Terre d'Auge, de conforter le rôle de chacune des communes mais en priorisant le développement sur les communes-pôles, avec l'objectif d'y produire 65% de l'offre de l'habitat, soit un renforcement plus ambitieux que ce qui est prescrit à minima dans le SCOT NPA pour le territoire de la CCTA.

Les villages quant à eux, doivent participer à l'effort de production à hauteur de 35%, ce qui correspond à une croissance démographique de :

- 0,6%/an pour les villages dit « à conforter »
- 0,3%/an pour les villages dit « à préserver ».

Cette répartition de la production de logements correspond à une vision réaliste et vécue du territoire qui tient compte :

- **Des contraintes environnementales** impactant fortement plusieurs communes-pôles (Blangy-le-Château, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet, Pont-l'Evêque notamment) dont les bourgs se situent au sein de vallées marquées par la présence d'espaces fortement humides et des secteurs à fortes pentes : une croissance plus forte sur ces communes aurait induit alors une pression importante sur ces espaces sensibles.
- **Des projets/réflexions initiés par certaines communes de la sous-catégorie « villages à renforcer »** (Le Torquesne, Norolles, Saint-Philbert-des-Champs, Saint-Martin-aux-Chartrains, Bonneville-sur-Touques, Branville, Saint-André-d'Hebertot, Saint-Benoit-d'Hebertot par exemple) pour conforter leur cœur de village (bourg rural) et qui nécessitent la réalisation d'au moins une opération de logements pour prendre forme ;
- **L'existence d'un potentiel de densification non négligeable**, de nombreux changements de destination possibles ainsi que des opérations engagées (lotissement sur Vieux-Bourg par exemple) dans les villages à préserver ; ce potentiel permet d'envisager une croissance démographique d'environ 0,3%/an sans générer d'étalement urbain.



Un projet de répartition de la production de logements conforme aux objectifs du SCOT en matière de renforcement de l'armature territoriale (au moins 61% de la production de logements sur les communes pôles induisant un objectif minimal de 107 logements/an à produire sur ce niveau de l'armature territoriale).

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

D. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation résidentielle

Au regard des objectifs déterminés pour le développement de l'habitat, des possibilités de développement au sein du tissu urbain existantes mais insuffisantes pour répondre à la totalité de l'objectif démographique, les élus ont déterminé des zones à urbaniser afin de compléter l'offre de logements nécessaire au projet résidentiel communautaire.

En effet, le projet communautaire en matière d'habitat vise la réalisation d'environ 2720 logements sur la période 2019-2035. Le potentiel au sein de l'existant étant estimé à environ 1460 logements, c'est donc la réalisation d'environ 1250 logements qui est à prévoir en extension urbaine.

Concernant les communes à préserver, le principe général a été de limiter très fortement le recours aux extensions urbaines. Cela s'explique :

- par la volonté de préserver le cadre rural et « authentique » de ces communes via une urbanisation modérée et s'inscrivant dans les morphologies bâties existantes des communes
- et par le constat d'un équilibre général à l'échelle de la catégorie entre les besoins de production de logements et le potentiel densifiable.

La localisation des zones AU et leur dimensionnement ont été définis afin de permettre d'atteindre l'objectif de production globale, tout en prenant en compte les principes de renforcement de l'armature territoriale fixée dans le projet politique du territoire via le PADD.

	Zone AU du PLUI (ha)	Zonage : Production de logements			Objectifs du PADD
		en densification/ projets en cours	en extension	TOTAL	
Pôle structurant	19,61	554	431	**36,8%**	*Au moins 35%*
Pôles secondaires	35,55	219	533	**28,1%**	*Environ 30%*
Villages à conforter	24,20	427	242	**25,0%**	*Environ 25%*
Villages à préserver	0,69	263	6	**10,1%**	*Environ 10%*
TOTAL - CCTA	80,05	1463	1212	**2675**	*Environ 2720*

Conformément au PADD, c'est donc bien environ 2720 logements qui sont prévus dans le PLUI.

Au total, c'est environ 80 hectares de zones à urbaniser à vocation d'habitat qui ont été retenus à l'échelle communautaire, induisant une consommation foncière annuelle de 5ha/an.

Un projet conforme aux orientations du PLUI en matière de répartition de la production de logements et compatible avec les objectifs du SCOT qui prévoit une enveloppe d'extension de l'urbanisation pour l'habitat de 6 ha/an, soit 96 ha à l'échelle du PLUI.

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

Communes		Densité moyenne et brute retenue (log/ha)	Zone AU du PLUi	Zonage : Production de logements		
				Densification/ projet en cours	Extension	TOTAL
Commune nouvelle de Pont-l'Evêque	*Coudray-Rabut*	22	2,31	16	51	67
	Pont-l'Évêque		17,30	463	381	844
Surville			0,00	75	0	75
TOTAL - Pôle structurant		**22**	**19,61**	**554**	**431**	**985**
Annebault		15	4,34	**19**	65	84
Beaumont-en-Auge		15	4,71	**15**	71	86
Blangy-le-Château		15	5,90	**32**	89	121
Bonnebosq		15	6,19	**38**	93	131
Bonneville-la-Louvet		15	6,74	**40**	101	141
Le Breuil-en-Auge		15	7,67	**75**	115	190
TOTAL - Pôles secondaires		**15**	**35,55**	**219**	**533**	**752**
Bonneville-sur-Touques		10	2,19	**21**	22	43
Branville		10	1,14	**30**	11	41
Canapville		10	0,35	**34**	4	38
Danestal		10	0,54	**18**	5	23
Le Torquesne		10	0,98	**37**	10	47
Manerbe		10	1,00	**20**	10	30
Manneville-la-Pipard		10	2,37	**13**	24	37
Norolles		10	2,10	**26**	21	47
Saint-André-d'Hébertot		10	2,88	**18**	29	47
Saint-Benoît-d'Hébertot		10	1,47	**32**	15	47
Saint-Étienne-la-Thillaye		10	0,00	**31**	0	31
Saint-Hymer		10	3,23	**28**	32	60
Saint-Martin-aux-Chartrains		10	2,20	**20**	22	42
Saint-Philbert-des-Champs		10	3,75	**31**	38	69
Tourville-en-Auge		10	0,00	**31**	0	31
Valsemé		10	0,00	**37**	0	37
TOTAL - Villages à conforter		**10**	**24,20**	**427**	**242**	**668**

Communes	Densité moyenne et brute retenue (log/ha)	Zone AU du PLUi	Zonage : Production de logements		
			Densification/ projet en cours	Extension	TOTAL
Auvillars	8		**7**	0	7
Bourgeauville	8		**8**	0	8
Clarbec	8		**24**	0	24
Drubec	8		**5**	0	5
Englesqueville-en-Auge	8		**7**	0	7
Le Faulq	8		**32**	0	32
Fierville-les-Parcs	8	0,7	**10**	6	16
Formentin	8		**15**	0	15
Glanville	8		**6**	0	6
La Roque-Baignard	8		**8**	0	8
Le Brévedent	8		**5**	0	5
Le Fournet	8		**3**	0	3
Le Mesnil-sur-Blangy	8		**17**	0	17
Léaupartie	8		**5**	0	5
Les Authieux-sur-Calonne	8		**19**	0	19
Pierrefitte-en-Auge	8		**4**	0	4
Repentigny	8		**9**	0	9
Reux	8		**21**	0	21
Saint-Julien-sur-Calonne	8		**12**	0	12
Vieux-Bourg	8		**46**	0	46
TOTAL - Villages à préserver	**8**	**0,69**	**263**	**6**	**270**

Pôle structurant	22	19,61	554	431	985
Pôles secondaires	15	35,55	219	533	752
Villages à conforter	10	24,20	**427**	242	669
Villages à préserver	8	0,69	**263**	6	269
TOTAL - CCTA		80,05	1463	1212	2675

Tableau détaillé de la répartition des zones AU et de la production de logements par commune

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

La répartition entre densification et extension

Le tableau suivant présente la répartition de la production de logements entre densification et extension. Concernant les projets en cours (considérés dans le diagnostic foncier comme des coups partis à prendre en compte dans le potentiel existant), il a été distingué les projets :

1. Réalisés en densification,
2. Réalisé en extension de l'urbanisation : il s'agit principalement d'opérations de lotissements dont les travaux sont déjà engagés. Ils n'engendrent donc pas de consommation foncière sur la période du SCOT (à partir de 2019).

	Zonage : Production finale de logements								
Armature territoriale	Densification				Extension				TOTAL
	Potentiel retenu	Projet en cours	TOTAL	% de la production	Zone AU	Projet en cours	TOTAL	% de la production	
Pôle structurant	285	91	376	38%	431	178	609	62%	985
Pôles secondaires	194	16	210	28%	533	9	542	72%	752
Villages à conforter	303	44	347	52%	242	80	322	48%	669
Villages à préserver	207	26	233	87%	6	30	36	13%	269
Communes pôles	479	107	586	34%	964	187	1151	66%	1737
Communes non pôles	510	70	580	62%	248	110	358	38%	938
TOTAL - CCTA	989	177	1166	44%	1212	297	1509	56%	2675

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

E. Mise en œuvre du projet et consommation foncière à vocation économique

Définir les espaces économiques existants

Le foncier économique dit « existant » correspond principalement :

- aux zones U à vocation économique des PLU communaux existants,
- aux zones AU à vocation économique des PLU communaux existants lorsqu'elles ont été aménagées.

Néanmoins, l'élaboration du PLU intercommunal a été l'occasion de retravailler certaines de ces zones (sites à retenir, périmètres, etc…). Les modifications apportées sont de plusieurs natures :

- le classement d'entreprises initialement en zone urbaine mixte en zone urbaine économique afin de reconnaitre la vocation spécifique de ces parcelles et faciliter l'évolution des entreprises existantes,
- le reclassement de petites zones urbaines à vocation économique correspondant à des entreprises isolées en milieu agricole ou naturelle en STECAL économique (zone agricole ou naturelle à vocation économique),
- L'évolution des périmètres de certaines zones UE afin de mieux correspondre à l'occupation réelle des espaces.

L'ensemble de « ces ajustements » explique les différences entre les surfaces des zones existantes et les surfaces des zones « maintenues » en U économique du projet de PLUi.

Par ailleurs, **des zones urbaines à vocation touristique** ont été mises en place pour certains sites ayant une vocation touristique affirmée. Elles concernent le village vacances de Pierres et Vacances situé sur les communes de Danestal et de Branville et le pôle touristique de Saint-Martin-aux-Chartrains autour de l'établissement hôtelier des Vacances Bleues.

Traduire la stratégie économique et maîtriser la consommation foncière

Concernant les sites retenus pour le développement économique futur, ils répondent à **la stratégie mise en place dans le PADD** qui s'articule autour des trois axes suivants :

- 1. « S'appuyer sur l'accessibilité et la visibilité du territoire pour attirer de nouvelles entreprises et organiser une stratégie de montée en gamme du tissu économique",
- 2. "Renforcer l'attractivité productive et commerciale du secteur du Breuil-en-Auge en s'appuyant sur l'axe stratégique de la RD579",
- 3. "Conforter l'économie résidentielle de Bonnebosq, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château et Bonneville-la-Louvet".

Au total, ils offrent un potentiel à aménager de 34,18 ha (incluant 2 ha pour la création d'une nouvelle déchetterie) dont 6,38 ha sont classés en zone urbaine au regard de leur localisation au sein du tissu existant. Il s'agit en effet, de sites en renouvellement urbain ou en « dents creuses ». Au total, ils permettent, en moyenne, l'aménagement de 2,1 ha/an (1,7 ha/an en extension) pour l'accueil d'entreprises ainsi que pour la création de nouveaux équipements communautaires, **en cohérence avec les besoins actuellement constatés sur le territoire** (rythme de commercialisation de 1,9 ha/an depuis 2003, consommation foncière de 2,1 ha entre 2011 et 2016).

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

	Commune	Documents communaux existants		PLUI	
		Zone U (ha)	Zone AU (ha)	Zone U (ha)	Zone AU (ha)
ECONOMIE GENERALE	Annebault		5	4,1	1,5
	Beaumont-en-Auge	2,8	2,7		
	Blangy-le-Château		3,7	0,3	1,1
	Bonnebosq		6,6	4,3	
	Bonneville-la-Louvet	0,63	2		1,5
	Bonneville-sur-T.			2	3,5
	Le Breuil-en-Auge	10,7		6,3	3,0
	Clarbec		4,4	3,3	
	Drubec	3,7		1,3	4,4
	Manneville-la-Pipard				2,0
	Pont-l'Évêque	81,5		66,02	3,8
	Quartier de Coudray-Rabut	4,5			
	Reux	17,4		17,1	
	St-André-d'Hébertot	5			
	St-Julien-sur-Calonne			2,4	4,0
	Valsemé		7,4		
	TOTAL - économie	**126,23**	**31,80**	**107,10**	**24,80**
TOURISME	Danestal	*Carte communale*		10,4	
	Branville	2,5	3,3	2,7	
	St-Martin-aux-Chartrains	7,8		6,4	
	TOTAL - tourisme	**10,30**	**3,30**	**19,50**	
TOTAL		**146,83**	**38,40**	**146,10**	**24,80**

Eviter, réduire compenser, un principe au cœur de la démarche !

Les choix relatifs à la localisation et au dimensionnement des sites économiques sont le résultat de **la démarche environnementale intégrée à l'échelle du territoire communautaire** et menée par les élus tout au long de l'élaboration du PLUi.

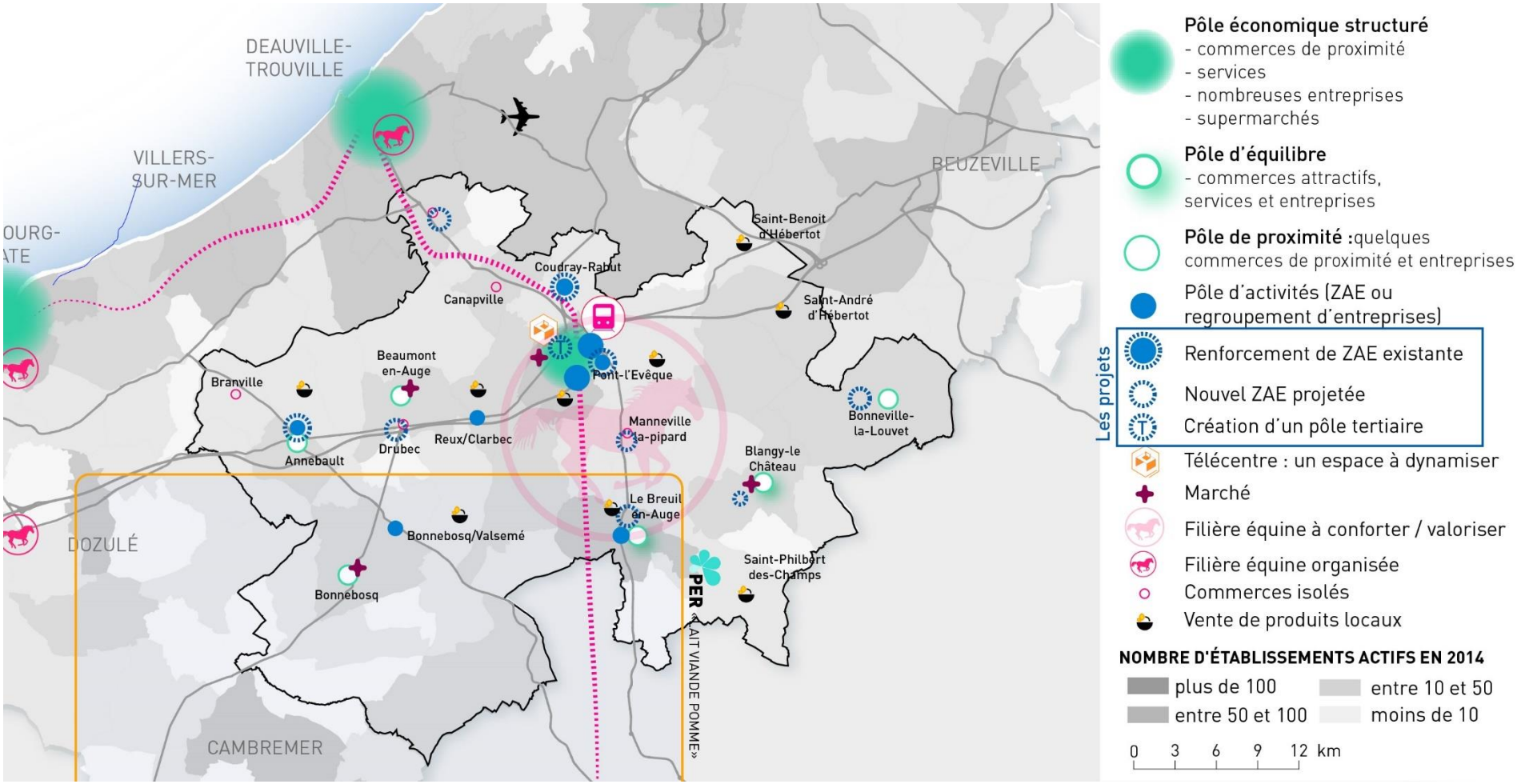
Le caractère très humide et vallonné du Pays d'Auge ainsi que le parcellaire agricole de petite taille limitant la possibilité de créer de « grands » sites économiques, ont contraint la collectivité dans les localisations possibles et a conduit à privilégier la mise en place de plusieurs sites économiques de taille moyenne. En particulier, le choix des sites à développer le long de la RD579 au niveau du secteur du Breuil-en-Auge a été particulièrement contraint par le caractère extrêmement humide de ce secteur au regard de sa localisation dans la vallée de la Touques. Ces contraintes ont conduit la collectivité à délocaliser une partie du potentiel économique en dehors du Breuil-en-Auge et de prévoir un site de 2 ha sur la commune de Manneville-la-Pipard.

En plus des critères liés à l'accessibilité et à la desserte routière, à la maîtrise foncière, et à la proximité avec des sites économiques existants, ont été pris en compte la présence d'espaces naturels sensibles (ZNIEFF de type 1), de zones humides ou encore l'impact sur l'activité agricole. Malgré l'objectif initial d'évitement des zones humides, plusieurs sites de développement sont concernés par la présence de milieux humides avérés. Ils ont fait l'objet des mesures de réduction et de compensation qui sont détaillées dans l'évaluation environnementale du PLUI.

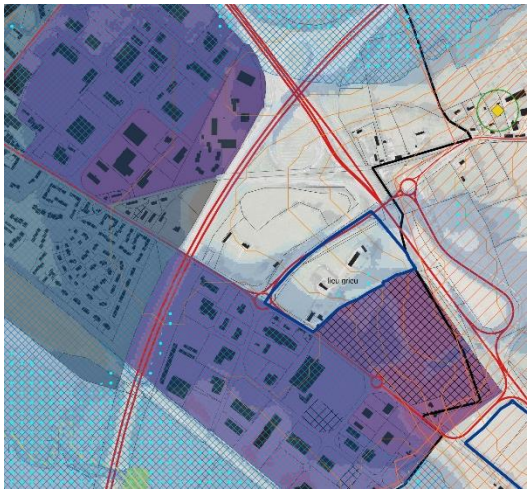
Le tableau suivant précise pour chaque zone retenue les scénarios étudiés et les choix qui ont menés à retenir ces zones.

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

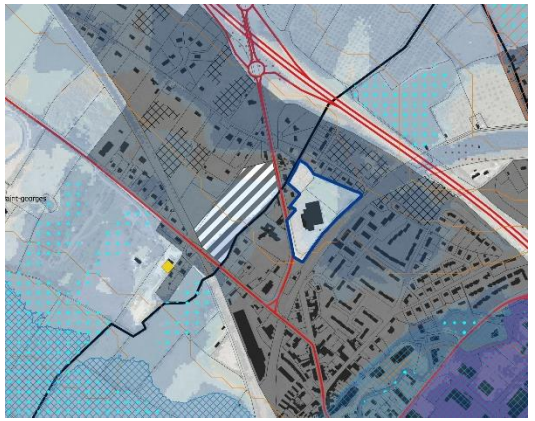
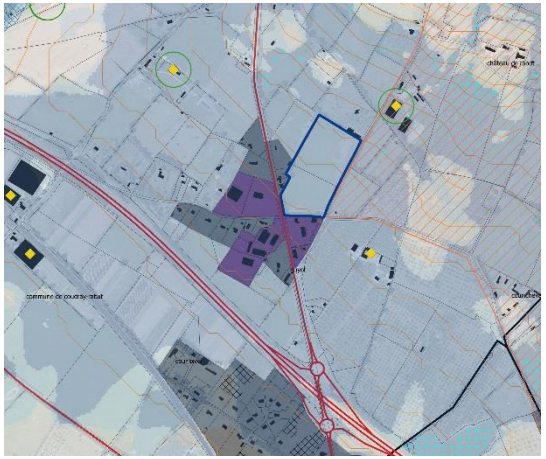
L'organisation économique du territoire prévue dans le PLUI



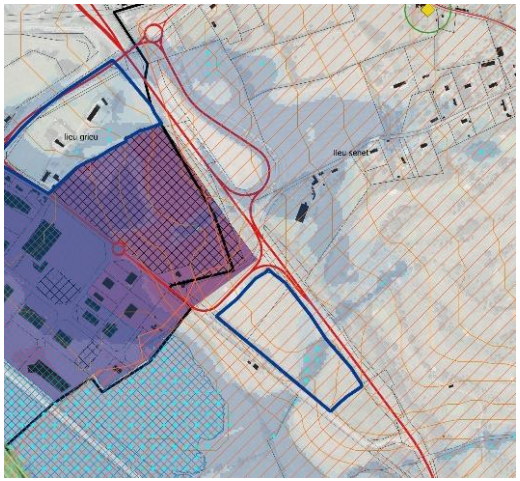
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

<table>
<tr><th>Communes</th><th>Superficie</th><th>Pourquoi organiser le développement économique sur cette commune ?</th><th>Pourquoi avoir retenu ce site ?</th><th>Localisation du site et cartographie des contraintes (la légende des cartes est présentée à la fin du tableau)</th></tr>
<tr><td colspan="2">Légende des cartographies</td><td colspan="3">INFORMATIONS GENERALES ET CONTEXTE
Site de développement économique retenu
Limites communales
Bâti
Parcellaire
Parcelle construite avec bâti non cadastré
ZA ou espace économique existant
Zone urbaine mixte/habitat
Zones à urbaniser à vocation d'habitat
Topographie
Axe routier majeur (autoroute, route départementale de niveau 2 et 3)
Autre voie départementale
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET AGRICOLES
Site agricole (données : chambre de l'agriculture)
Localisation des périmètres de precaution (périmètre de principe - chambre de l'agriculture)
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 précaution lié à un indice de cavité
Zones inondables - source : DREAL
Terrain prédisposé au risque de glissement (pente forte à très forte) - source : DREAL</td></tr>
<tr><td colspan="5">« S'appuyer sur l'accessibilité et la visibilité du territoire pour attirer de nouvelles entreprises et organiser une stratégie de montée en gamme du tissu économique »
(PADD - orientation 2, axe1)</td></tr>
<tr><td>Pont-l'Evêque
(Extension du Parc de Grieu)</td><td>4,58 ha
(zone U)</td><td>– Renforcement du rôle économique de Pont-l'Evêque,
– Très bonne accessibilité au réseau autoroutier (A13).</td><td>– Localisation sur un secteur à forte vocation économique (proximité avec le Parc du Grieu 1 et le Parc d'activités du Launay),
– Enclavement de la parcelle entre le Parc du Grieu 1 et la RD 579.
– Contraintes environnementales limitées et identifiées précisément : la ZH avérée, aujourd'hui estimée à 2000 m² sera à protéger dans l'aménagement du site.</td><td>  </td></tr>
</table>

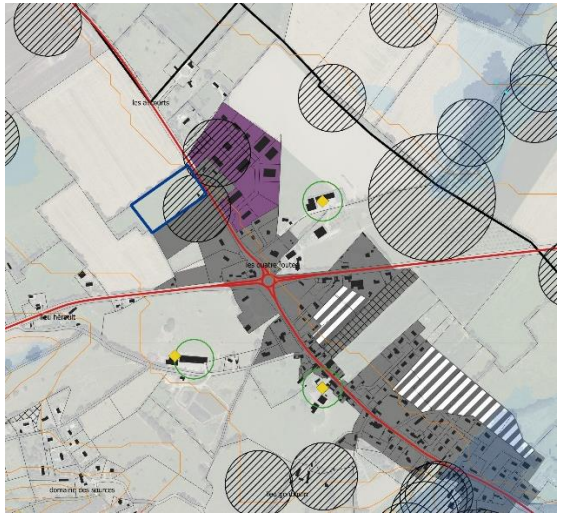
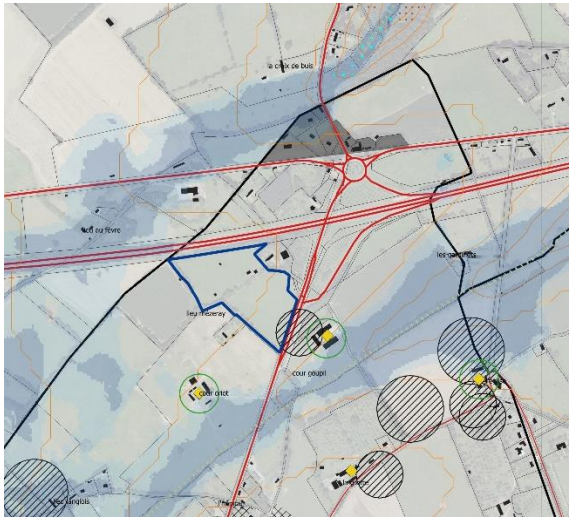
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Pont-l'Evêque *(site de l'ancien Netto)*	**1,8 ha** *(zone U)*	– Renforcement du rôle économique de Pont-l'Evêque, – Diversification et montée en gamme du tissu économique local avec la création d'un pôle tertiaire.	– **Site vacant, permettant d'engager une opération de renouvellement urbain** – Localisation stratégique : en entrée de ville, avec la proximité avec l'échangeur de l'A132 et non loin du centre-ville – Emprise foncière en adéquation avec le projet.	
Pont-l'Evêque *(quartier de Coudray-Rabut)*	**3,76 ha**	– Renforcement du rôle économique de Pont-l'Evêque, – Très bonne accessibilité au réseau autoroutier (A132/A13)	– Renforcement d'un secteur économique existant au niveau du bourg de Coudray-Rabut qui va pouvoir être davantage structuré par une opération d'ensemble, – Accessibilité par une route départementale structurante (RD579 – route d'Honfleur) et accès au réseau autoroutier (échangeur avec l'A132) sans de traversée de secteurs résidentiels, – Des contraintes environnementales limitées aux prédispositions au ZH : **l'étude initiale réalisée en 2018 et basée sur le critère pédologique avait permis de conclure à l'absence de ZH sur la parcelle.** Une nouvelle étude prenant en compte la nouvelle méthodologie de caractérisation des zones humides (définies par la loi du 24 juillet 2019) **est en cours,** pour vérifier le résultat et anticiper une éventuelle stratégie de compensation le cas échéant.	

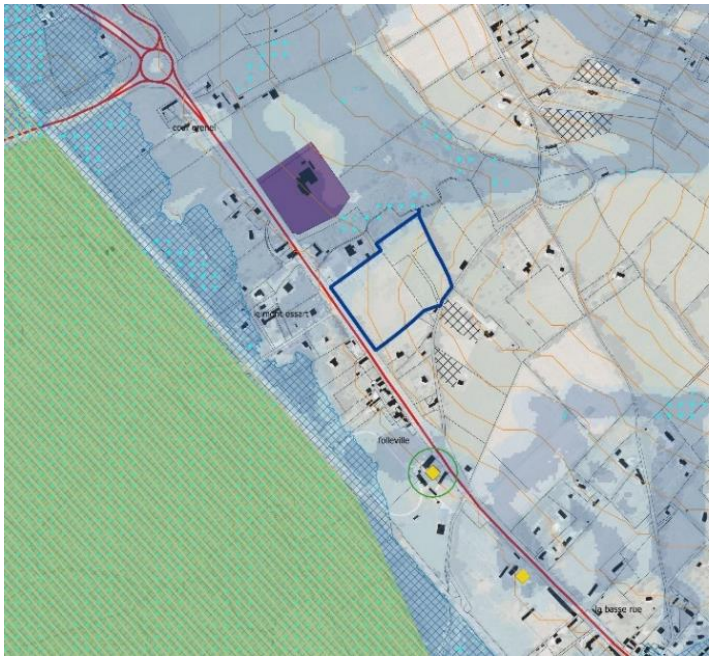
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Saint-Julien-sur-Calonne ***(en prolongement direct de l'urbanisation de Pont-l'Evêque)***	**4.02 ha**	***Secteur destiné à accueillir la nouvelle déchetterie de l'intercommunalité et/ou permettre l'implantation d'entreprises selon le foncier restant disponible*** – Renforcement de la centralité principale par l'implantation d'un équipement structurant, – Localisation centrale par rapport au territoire communautaire – Très bonne accessibilité au réseau autoroutier (A132/A13/ RD579)	– Site en prolongement direct avec les zones d'activités existantes de Pont-l'Evêque – Contraintes environnementales relativement limitées, en comparaison des parcelles voisines non bâties (territoire humide, secteur inondable, etc…) : **l'emprise concernée par des prédispositions de zones humides au centre de la parcelle correspond à un talweg qui est préservé dans le cadre de l'OAP.** Une nouvelle étude prenant en compte la nouvelle méthodologie de caractérisation des zones humides (définies par la loi du 24 juillet 2019) **est en cours,** pour vérifier la délimitation de la zone humide et pouvoir ainsi définir le meilleur parti d'aménagement pour l'intégration de la zone humide sur ce site.	

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

Annebault	**1,49 ha**	– **Localisation sur le secteur de la Haie Tondue qui est défini comme stratégique dans le SCOT Nord Pays d'Auge** – Bonne accessibilité à l'A13 (échangeur de la Haie Tondue est proche), – Renforcement d'un pôle secondaire.	– Localisation en lien avec la ZAE d'Annebault existante (en face de la route départementale) : la présence d'une exploitation agricole ne permettait pas une extension directe de la ZAE existante, à l'arrière de celle-ci. – Accessibilité par une route départementale structurante (R45 – route de Dives-sur-Mer) avec possibilité d'aménagement d'un carrefour commun avec la ZAE existante. – **Absence de contraintes environnementales « lourdes »,** seul un indice de cavité est à noter (une étude technique en cours définira les conditions d'urbanisation/construction sur son périmètre)	
Drubec	**4,43 ha**	– **Localisation sur le secteur de la Haie Tondue qui est défini comme stratégique dans le SCOT Nord Pays d'Auge,** – Très bonne accessibilité à l'A13 et effet vitrine sur l'autoroute envisageable à terme (Une étude loi Barnier pourra permettre, selon les besoins, de réduire la bande d'inconstructibilité).	– Localisation à proximité directe avec l'échangeur avec possibilité de connecter la ZAE au carrefour d'accès de la bretelle Sud de l'A13, – **Absence de contraintes environnementales particulières.**	

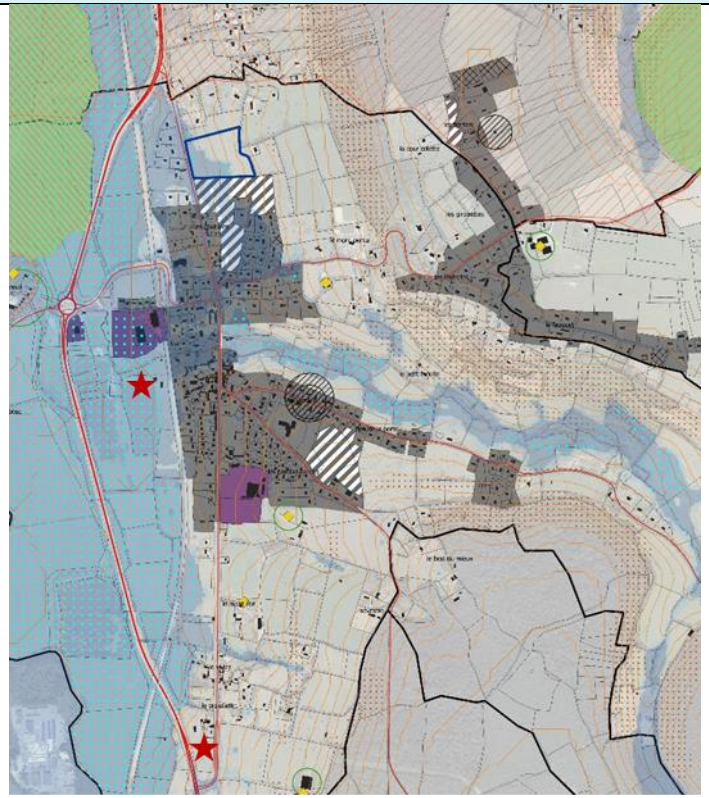
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Bonneville-sur-Touques	**3,51 ha**	– Très bonne accessibilité routière avec la RD677	– Présence d'une activité économique (clinique vétérinaire) déjà installée sur le site, – Des incidences environnementales liées à la présence de zones humides. Une nouvelle étude prenant en compte la nouvelle méthodologie de caractérisation des zones humides (définies par la loi du 24 juillet 2019) **est en cours,** pour vérifier le périmètre de la zone humide et donc définir la surface de compensation nécessaire, dans le respect de la réglementation en vigueur (conformément aux dispositions de l'OAP). – Une compensation sur site sera privilégiée si l'étude de caractérisation des zones humides qui sera réalisée en phase opérationnelle en confirme la pertinence. (cf. évaluation environnementale).	

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

"Renforcer l'attractivité productive et commerciale du secteur du Breuil-en-Auge en s'appuyant sur l'axe stratégique de la RD579 »

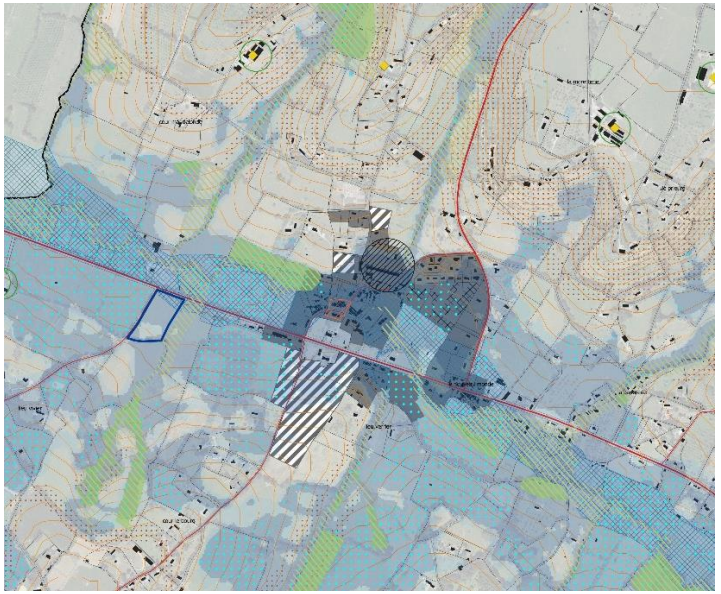
(PADD - orientation 2, axe1)

Le Breuil-en-Auge	**3,01 ha**	– **Renforcement du pôle secondaire du Breuil-en-Auge, 2eme commune la plus importante de l'intercommunalité par sa population,** – Localisation stratégique entre Lisieux et Pont-l'Evêque, – Très bonne accessibilité routière avec la RD579.	– Localisation à l'entrée du bourg du Breuil-en-Auge, – Accès à la RD579 sans de traversée de secteurs résidentiels, – Des contraintes environnementales (présence de zones humides) identifiées : - Cependant, différentes hypothèses ont été étudiées pour la localisation d'une ZAE sur la commune et sur chaque site, la présence de zones humides a été confirmée. - Les incidences sur les zones humides ne peuvent donc pas être totalement évitées sur cette commune (cf évaluation environnementale). - Une nouvelle étude prenant en compte la nouvelle méthodologie de caractérisation des zones humides (définies par la loi du 24 juillet 2019) **est en cours,** pour vérifier le périmètre de la zone humide et donc définir la surface de compensation nécessaire, dans le respect de la réglementation en vigueur (conformément aux dispositions de l'OAP).	 ★ **Autre site étudié**

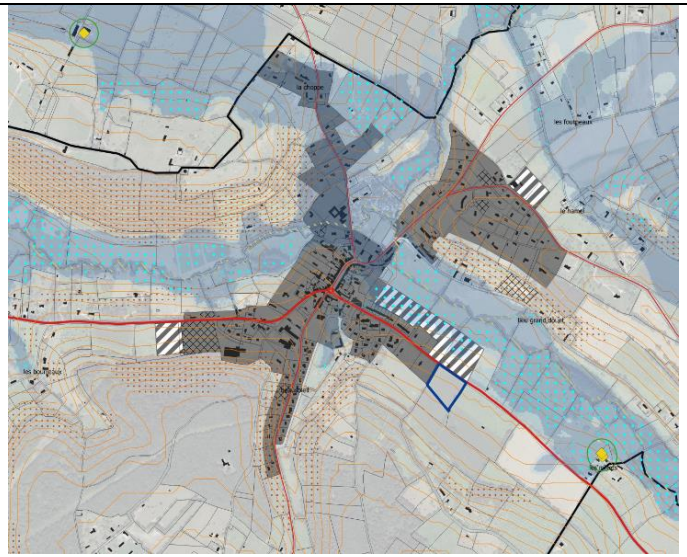
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Manneville-la-Pipard	**2,00 ha**	– Localisation stratégique entre Lisieux et Pont-l'Evêque, – **Complémentarité avec le Breuil-en-Auge où les contraintes environnementales (zones humides, topographie, etc…) ne permet pas d'envisager de développements économiques importants, notamment le long de la RD579.** – Très bonne accessibilité routière avec la RD579.	– Localisation au niveau du bourg de Manneville-la-Pipard, – Une entreprise déjà existante sur le site, – **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

<table>
<tr><td colspan="5">"Conforter l'économie résidentielle de Bonnebosq, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château et Bonneville-la-Louvet"
(PADD - orientation 2, axe1)</td></tr>
<tr>
<td>Bonneville-la-Louvet</td>
<td>1,51 ha</td>
<td>– Bonne accessibilité routière avec la RD534,
– Renforcement d'un pôle secondaire avec l'implantation d'activités économiques de proximité (artisanat).</td>
<td>– Localisation à proximité du bourg, et de la RD534 nécessaire pour les livraisons et les activités artisanales : les routes communales ne permettent pas d'accueillir la circulation liée à une zone d'activités (étroitesse, sinuosité, topographie) :
- l'accès à la zone d'activités s'effectuera par une voie secondaire, évitant ainsi la création d'une nouvelle intersection sur la RD534,
– Cette zone est une réponse aux besoins des artisans qui sont installés à domicile et qui ne peuvent s'étendre (pour des raisons techniques).
– Acquisition de la parcelle en cours par l'intercommunalité : classée en zone économique dans le PLU actuel,
– Des contraintes environnementales (présence de zones humides) identifiées :
- Les études du PLUI n'ont pas permis d'identifier d'autres sites alternatifs pertinents tout en présentant moins d'enjeux écologiques. Les incidences sur les zones humides ne peuvent donc pas être totalement évitées ; cependant, elles ont été réduites en limitant la zone constructible (Cf évaluation environnementale).</td>
<td> 
La localisation de cette zone économique se justifie d'abord par sa proximité avec le bourg de Bonneville-la-Louvet et par sa bonne accessibilité grâce à la RD 534 (constituant un axe important du territoire communautaire (liaison Pont-l'Evêque/Cormeilles)). Les contraintes environnementales (zones humides notamment) et topographiques étant très nombreuses sur le secteur de Bonneville-la-Louvet, aucun autre site alternatif présentant moins de contraintes environnementales n'a pu être identifiées.</td>
</tr>
</table>

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

Blangy-le-Château	**1,1 ha**	– **Renforcement d'un pôle secondaire** avec l'implantation d'activités économiques de proximité (artisanat).	– Localisation au niveau du bourg, permettant une proximité entre emploi, habitat et services de proximité, – Implantation au sein d'un secteur déjà construit – Accessibilité par la RD51 (axe Pont-l'Evêque/Thiberville/Bernay) qui constitue le principal axe de transit sur la commune – Localisation sur un secteur sans relief marqué, limitant l'impact sur le paysage et facilitant l'implantation des entreprises (remodelage du terrain et terrassement limité), – **Absence de contraintes environnementales majeures,** – Une contrainte liée au passage d'une ligne électrique haute tension à intégrer dans l'aménagement du site et l'implantation du bâti.	
Total des sites à développer : **Zones AUe (extension) : 24,8 ha** **Zones Ue (densification/ renouvellement): 6,38 ha** **TOTAL : 31,18 ha**				

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

F. Le bilan de la consommation foncière du projet

Bilan de la consommation foncière par extension

	habitat	économie	équipement/ tourisme	**Conso totale sur la période**	**Conso annuelle**
	(ha)	*(ha)*	*(ha)*	***(ha)***	***(ha/an)***
Rétrospectif 2005-2015 (11 ans) - *données SCOT du Nord Pays d'Auge*				**194,8**	**17,7 ha**
Projet 2019-2035 (16 ans)	80,1	24,9	5,08	**110,08**	**~7 ha/an**
Différence					***-60%***

Un projet conforme aux objectifs du SCOT et du PADD qui visent une réduction par deux du rythme annuel de la consommation foncière sur le territoire du Nord Pays d'Auge.

Focus sur le foncier à destination d'équipements

Plusieurs projets d'équipements sur le territoire ont une implantation en dehors des enveloppes bâties existantes :

- Annebault (US) : Projet de salle polyvalente et d'une aire d'accueil pour camping-cars,
- Branville (AUs) : Projet d'un pôle éco-touristique incluant la création d'une halle pour producteurs/marchands locaux et d'une aire d'accueil pour camping-cars,
- Bonneville-sur-Touques (US) : Projet de salle polyvalente,
- Saint-André-d'Hébertot (AUs): Projet d'ateliers municipaux,
- Saint-Benoît-d'Hébertot (AUs) : Projet de salle polyvalente.

Ils représentent une consommation foncière de 5,08 ha.

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

Eviter, réduire, compenser : Focus sur la démarche d'intégration du caractère humide dans le choix des sites de projets

Durant toute l'élaboration du PLUi, les élus se sont attachés à mettre en place des mesures d'évitements des secteurs environnementaux les plus sensibles et de protections de la Trame Verte et Bleue du territoire. Au regard du caractère très humide des sols, la maîtrise des incidences sur les zones humides a été l'un des principaux enjeux de la démarche ERC du PLUI.

Aussi, lors de la définition des secteurs de projet ;

- A partir de cartes matérialisant les espaces présentant une sensibilité environnementale forte (ZNIEFF de type 1, les territoires humides et prédispositions aux zones humides, réservoirs de biodiversité du SRCE, etc…), les élus se sont attachés à identifier les secteurs stratégiques pour le développement du territoire conformément aux prescriptions du SCOT.

- Ces secteurs retenus ont été superposés aux cartes de prédispositions des zones humides éditées par la DREAL. Au total, 25 sites en extension et jugés stratégiques (pour une superficie totale de 78,1 ha) étaient concernés par des prédispositions de zones humides.

Pour un certain nombre de sites, des études zones humides avaient déjà été engagées. Pour les autres, une étude a été lancée par l'intercommunalité, selon la législation en vigueur avant la loi du 24 juillet 2019[1].

Cette démarche a permis de disposer d'une première lecture du caractère humide des lieux. A noter que la législation a évoluée en juillet 2019, après l'arrêt du PLUi, la collectivité a donc fait le choix de relancer son étude pour anticiper les surfaces, et donc espaces, de compensation nécessaire à la mise en œuvre des projets.

La première étude zone humide fait donc partie intégrante de la démarche ERC, elle a permis de prioriser les secteurs et d'identifier les espaces qui étaient les plus stratégiques pour le développement du territoire. Les secteurs qui ont pu être évités et réduits l'ont été, ceux qui font à nouveau l'objet de l'étude selon la nouvelle méthodologie sont les secteurs les plus opportuns qui ne pourront de toute façon pas être évités ou réduits. L'enjeu de la nouvelle étude est donc bien d'évaluer les surfaces de compensations à prévoir pour la mise en œuvre du projet. Cependant, les surfaces identifiées comme zones humides avérées ne correspondront pas nécessairement aux surfaces impactées et à compenser puisque la compensation à mettre en place s'effectue en phase opérationnelle et dépend d'un projet d'aménagement précis (par exemple, des mesures de réduction supplémentaires peuvent été établies en phase opérationnelle par les aménageurs).

A l'issue de l'étude de délimitation des zones humides, la collectivité s'attachera donc à identifier, en collaboration avec les services de l'Etat, les espaces pouvant faire l'objet d'une démarche globale de compensation, en fonction de la règlementation en vigueur lors de la phase opérationnelle. Ainsi, l'objectif est d'engager une double réflexion sur la compensation :

- Une compensation locale, relativement ponctuelle, afin de maintenir un l'équilibre de la TVB locale et donc d'éviter la perte de biodiversité sur le territoire. Des zones Nmc ont été identifiées à cette fin sur le plan de

[1] *La loi portant création de l'Office français de la biodiversité, parait au JO le 26 juillet 2019 (LOI n° 2019-773 du 24 juillet 2019) reprend dans son article 23 la rédaction de l'article L.211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides, afin d'y introduire un « ou » qui permet de restaurer le caractère alternatif (et non cumulatif) des critères pédologique et floristique pour la caractérisation des zones humides.*

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

zonage, elles devront être mobilisées prioritairement pour la compensation si les études de fonctionnalité en révèlent l'opportunité.

- Une compensation sur des secteurs plus importants permettant de recréer des milieux d'accueil de la biodiversité locale. Ces secteurs pourront compenser la perte de zone humide de plusieurs opérations.

Cette démarche est donc bien cohérente avec le souhait de la collectivité de se positionner comme un acteur majeur de son développement, via le maintien de l'équilibre naturel/urbanisé du territoire, et de jouer un rôle de facilitateur.

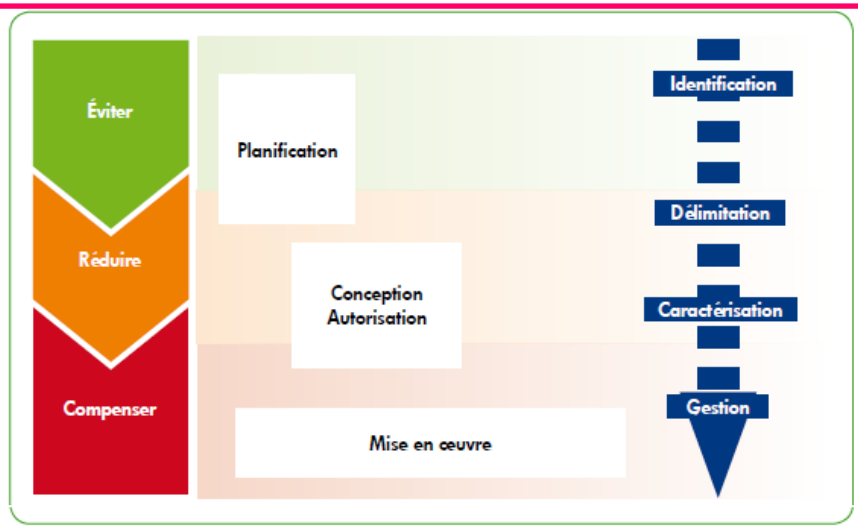
Afin de garantir la cohérence de la démarche, les OAP des secteurs faisant l'objet de la seconde étude zone humide qui se déroulera sur l'année 2020, indiquent que les études de fonctionnalité des ZH avérées (études nécessaires pour déterminer les mesures compensatoires) devront s'appuyer sur les résultats des études de délimitations qui seront disponibles auprès de la Communauté de Communes.

La Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature a donc travaillé à l'élaboration d'outils visant à aider les collectivités et aménageurs à mieux tenir compte des zones humides dans leurs projets d'urbanisation. Le présent guide a pour principal objectif d'aider les porteurs de projet à concevoir leur projet, une fois que l'évitement aura été démontré en amont et que d'éventuelles mesures de réductions « collectives » auront été esquissées. La phase planification a fait par ailleurs l'objet d'une plaquette de communication à vocation plus pédagogique intitulée « *Protéger les zones humides dans son document d'urbanisme* ».*

Ce guide est décomposé en 3 parties :

- une première partie relative à l'identification d'une zone humide, qui a pour objectif de rappeler la méthodologie et de permettre d'enrichir la réflexion amont du projet sur les principes d'évitement et de réduction.
- une deuxième partie consacrée à la délimitation et à la caractérisation d'une zone humide pour un projet de territoire : on se situe donc pleinement dans la phase opérationnelle et on cherche d'une part à évaluer la zone humide et d'autre part à dimensionner les mesures d'évitement, de réduction et en dernier lieu de compensation. Cette phase doit aussi évidemment appréhender les dispositions réglementaires encadrant les zones humides.
- une troisième partie qui s'intéresse à la définition, la mise en œuvre et l'efficience de la compensation : cette partie définira en particulier les notions de plan de gestion et de porteurs de projets et prendra en compte les outils réglementaires existants ou à venir.

Il convient également de noter que la démarche ERC sur les zones humides articule à la fois planification et mise en œuvre opérationnelle des projets, comme le précise le « *guide pour la préservation des zones humides dans les projets de territoire* » rédigé par l'agence française pour la biodiversité, carter Normandie et le CAUE du Calvados. **L'élaboration du PLUI ne constitue donc qu'une première étape de la démarche ERC, durant laquelle la démarche de compensation peut être amorcée mais elle ne se déploiera réellement que lors des phases opérationnelles.**



Extrait du guide pour la préservation des zones humides dans les projets de territoire – page 4

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

Nous proposons ici de présenter le premier volet de la démarche ERC zones humides, qui a permis de retenir les zones à urbaniser du territoire. Plusieurs cas de figure se sont présentés :

- 1. L'étude a permis d'infirmer le caractère humide du site sur le motif pédologique, le site est stratégique il a donc été maintenu mais doit faire l'objet de la nouvelle étude pour vérifier le résultat sur le volet floristique, ou définir, le cas échéant, la surface de compensation à prévoir.
- 2. L'étude a identifié une zone humide sur une emprise partielle du site à aménager, la nouvelle étude permettra de vérifier le résultat via le volet floristique, ou définir, le cas échéant, la surface de compensation complémentaire à prévoir.
- 3. L'étude a confirmé le caractère humide de l'ensemble de la parcelle.

Dans les cas de figure 2 et 3, la démarche ERC a été poursuivie en déterminant :

- **Eviter :** Les sites dont l'aménagement pouvait être évité par l'existence de sites alternatifs localisés à proximité, sans contraintes environnementales particulières et disposant des atouts nécessaires pour être retenus.
- **Réduire :** Les sites partiellement humides sur lesquels le périmètre du projet ou les principes d'aménagement pouvaient être redéfinis pour réduire complètement ou sensiblement les incidences sur les zones humides. Dans cette optique, plusieurs secteurs d'OAP intègrent la création de parcs semi-naturels profitant au cadre de vie des futurs habitants : les aménagements réalisables sont fortement réduits et doivent compatibles avec le caractère humide des lieux ;
- **Compenser :** Les sites stratégiques à maintenir dans le PLUI : leurs périmètres ont été généralement retravaillés afin de réduire les incidences sur les zones humides. Mais leur localisation stratégique par rapport à l'urbanisation existante ou par rapport aux infrastructures routières, la présence des réseaux, l'absence de sites alternatifs moins contraints, les études déjà engagées, la maîtrise foncière par la collectivité justifient du maintien de ces secteurs dans le projet communautaire. Des secteurs préférentiels pour la mise en place des mesures compensatoires ont été identifiées et font l'objet d'un classement en zone naturelle dédiée aux mesures compensatoires (Nmc) ;

Les zones Nmc inscrites dans le zonage ont été localisées sur des secteurs de zones humides existantes et pour la plupart, exploitées de manière intensive, donc présentant un potentiel de gain écologique. Ces localisations sont conformes avec les préconisations du « guide pour la préservation des zones humides dans les projets de territoire » : "*Les mesures compensatoires consistent principalement à restaurer ou réhabiliter des zones humides dégradées ou détruites. Les cas de création de zones humides sont rares car difficiles à réaliser et onéreux. Ils présentent un intérêt limité, car la réalisation de systèmes auto-régulés étant encore mal maîtrisée, leur stabilité dans le temps est rarement garantie*".

Le tableau suivant synthétise la démarche ERC mise en place en matière de réduction des incidences sur les zones humides.

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

Tableau de synthèse de la démarche ERC

Type de zone	Vocation	Site présentant des prédispositions en zones humides de la DREAL (en partie ou en totalité)	Superficie des parcelles initialement à aménager (ha)	Superficie des zones humides avérées (ha) *selon la réglementation antérieure au 24 juillet 2019*	Choix	Superficie de ZH à aménager après mesures d'évitement et de réduction (ha) - *selon la réglementation antérieure au 24 juillet 2019*
zone U	Hab	Le Breuil-en-Auge (secteur U)	0,44	0	/	/
	Hab	Norolles (secteur U)	2,14	2,14	Compensation	2,14
	Hab	Bonneville-la-Louvet (secteur U)	1,50	1,5	Réduction et compensation	1,1
	Eco	Pont-l'Evêque (secteur UE - extension du Parc du Grieu)	4,70	0,2	Evitement : protection de la ZH	0
Zone AU	Hab	Blangy-le-Château (secteur AU)	3,84	0	/	/
	Hab	Pont-l'Evêque (secteur AU - OAP du hameau du Milieu)	2,31	0,225	Evitement : protection de la ZH	0
	Hab	Bonneville-sur-Touques (secteur AU)	2,86	1	Réduction et compensation	0,2
	Hab	Saint-Philbert-des-Champs (secteur AU)	1,84	1,59	Réduction et compensation	0,76
	Hab/Eco/Eq	Le Breuil-en-Auge (secteur AU)	8,59	4,78	Compensation	2,76
		Le Breuil-en-Auge (secteur AUe)				1,66
	Hab	Saint-André-d'Hébertot (secteur AU)	2,61	0	/	/
	Hab	Annebault (secteur AU)	1,37	0	/	/
	Hab	Bonnebosq (secteur AU)	3,76	0	/	/
	Hab	Bonneville-la-Louvet (secteur AU)	0,44	0	/	/
	Hab	Bonneville-la-Louvet (secteur AU)	6,00	2,8	Reduction et compensation	1,5

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

Hab	Manneville-la-Pipard (secteur AU)	2,42	0,9	Reduction et compensation	0,25
Hab	Saint-Etienne-la-Thillaye (secteur AU)	1,43	0,2	Evitement : suppression de la zone	0
Hab	Saint-Martin-aux-Chartrains (secteur AU)	4,08	1,81	Evitement : non constructibilité de la parcelle identifiée en ZH	/
Hab/eco	Bonneville-sur-Touques (secteur AUe)	8,09	6,74	Réduction et compensation	2,15
	Bonneville-sur-Touques (STECAL habitat - logements pour seniors)				0,9
Eco	Drubec (secteur AU - partie A)	4,20	0,036	Evitement : Suppression et relocalisation sur un autre site	/
Eco	Drubec (secteur AU - partie B)	1,80	0,53		/
Eco	Bonneville-la-Louvet (secteur AUe)	3,12	3,12	Réduction et compensation	1,5
Eco	Pont-l'Evêque (secteur AUe du quartier de Coudray-Rabut)	3,76	0	/	/
Eco	Le Breuil-en-Auge (secteur AUe du PLU actuel)	4,33	2,37	Evitement : suppression de la zone	/
Eco	Le Breuil-en-Auge (secteur AUe - entrée sud)	1,00	0	Evitement : suppression de la zone	/
Eco	Manneville-la-Pipard (secteur AUe)	2,00	0	/	/
TOTAL		**78,6**	**29,9**		**14,9**

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

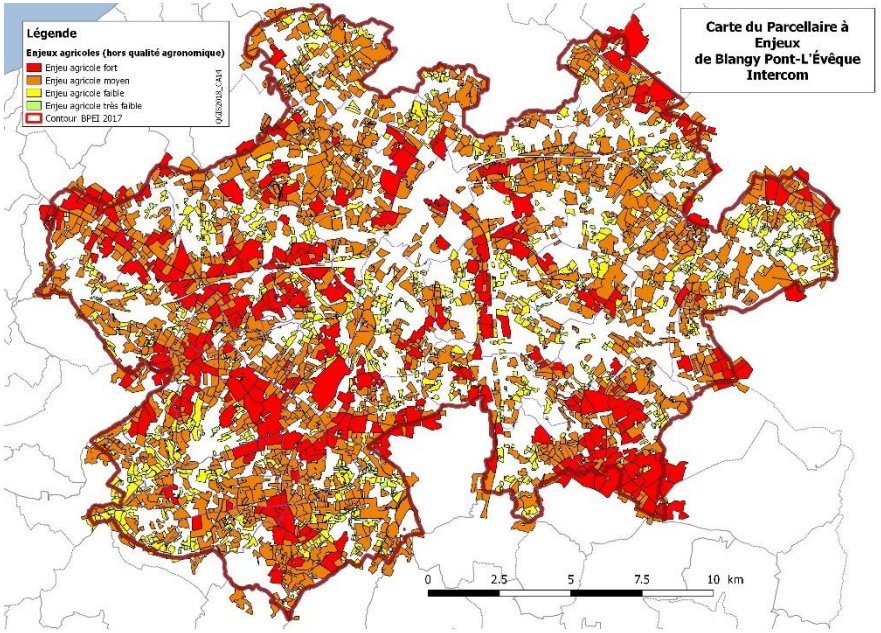
Le caractère extrêmement humide du territoire et sa configuration géographique générale (présence des principaux bourgs et axes routiers en fond de vallées, topographie complexe à prendre également en compte, etc…) n'ont pas permis d'éviter certaines incidences sur les zones humides. Néanmoins, les surfaces de zones humides potentiellement impactées ont été réduites, la première étude de délimitation permet d'estimer la réduction à près de **50% dans le cadre de la démarche ERC du PLUI puisque seuls 14,9 ha sur 29,4 ha de zones humides actuellement avérées seront impactées par le projet. Les surfaces impactées maintenues dans le PLUi concernent, pour 55%, des superficies (8,26ha) où la démarche de projet est engagée par la collectivité et/ou des opérateurs privés.** Ces résultats sont donc temporaires, puisque la seconde étude de délimitation est en cours sur les secteurs qui avaient été définis comme non humides par l'étude de février 2019, afin de vérifier les résultats et d'ajuster les périmètres des ZH le cas échéant.

dont	**ZH impactée**	***%***
Opération engagée (PA en cours d'étude ou accordé)	*6ha*	*40,2%*
Foncier maîtrisé par la collectivité	*2,26 ha*	*15,1%*
Total des secteurs avec une démarche de projet engagée	8,26 ha	*55,4%*
TOTAL	14,9 ha	100%

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

Eviter, réduire, compenser : Focus sur la démarche d'intégration des enjeux agricoles dans le choix des sites de projets

Afin d'intégrer au mieux l'activité agricole dans son document de planification, la CC Terre d'Auge a fait réaliser un état des lieux de l'activité en phase diagnostic. Etabli par la Chambre de l'Agriculture du Calvados, ce travail a notamment permis d'établir **une cartographie du parcellaire à enjeux.** Elle correspond à une analyse multicritère du parcellaire agricole suivant 6 paramètres principaux : la taille, l'ergonomie, le potentiel agronomique, la pente, l'assolement, le potentiel épandable et la distance au siège de chaque îlot. Cet outil a pour objectif de contribuer à la décision sur la localisation des projets et du zonage.



Carte extraite du diagnostic agricole (document joint en annexe du rapport de présentation)

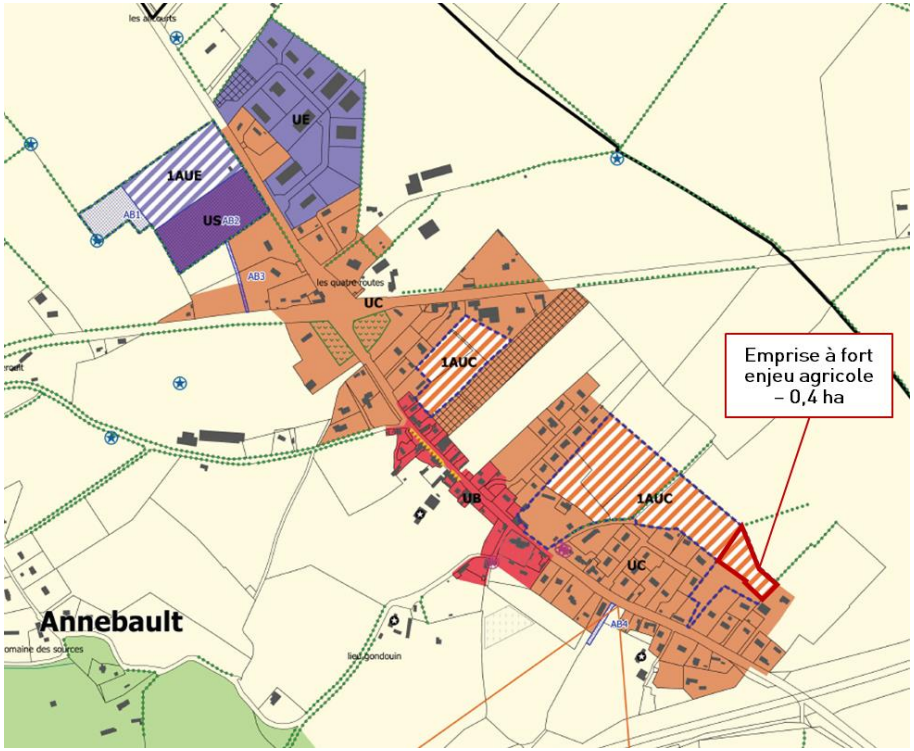
Le tableau suivant reflète la prise en compte des enjeux agricoles dans le choix des sites d'urbanisation future, qui s'est notamment appuyé sur la carte du parcellaire à enjeux. En effet, la majorité des sites retenus ne présente pas d'enjeux agricoles ou des enjeux faibles.

Bilan des zones AU au regard de l'appréciation de l'enjeu agricole des terres définie dans le cadre du diagnostic agricole (réalisé par la Chambre de l'Agriculture du 14)

Appréciation de l'enjeu agricole des terres	Superficie des zones AU (ha)	%
Absence d'enjeu	51,55	48,2%
très faible	0	0,0%
faible	24,27	22,7%
moyen	30,66	28,7%
fort	0,4	0,4%
Total	**106,88**	**100%**

Les parcelles à fort enjeu agricole ne sont que très peu impactées par le projet, avec uniquement le prélèvement de 0,4 ha, correspondant à une portion d'une parcelle cultivée située sur la commune d'Annebault. Elle se situe au niveau du principal secteur d'urbanisation de la commune (surface totale de 3,28ha) et a été retenue pour améliorer l'insertion de ce nouveau quartier avec le bourg existant (via la création d'un accès supplémentaire avec la voie principale du bourg et le bouclage interne de la voirie) et constituer une limite cohérente de l'enveloppe urbaine par rapport à l'espace agricole.

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



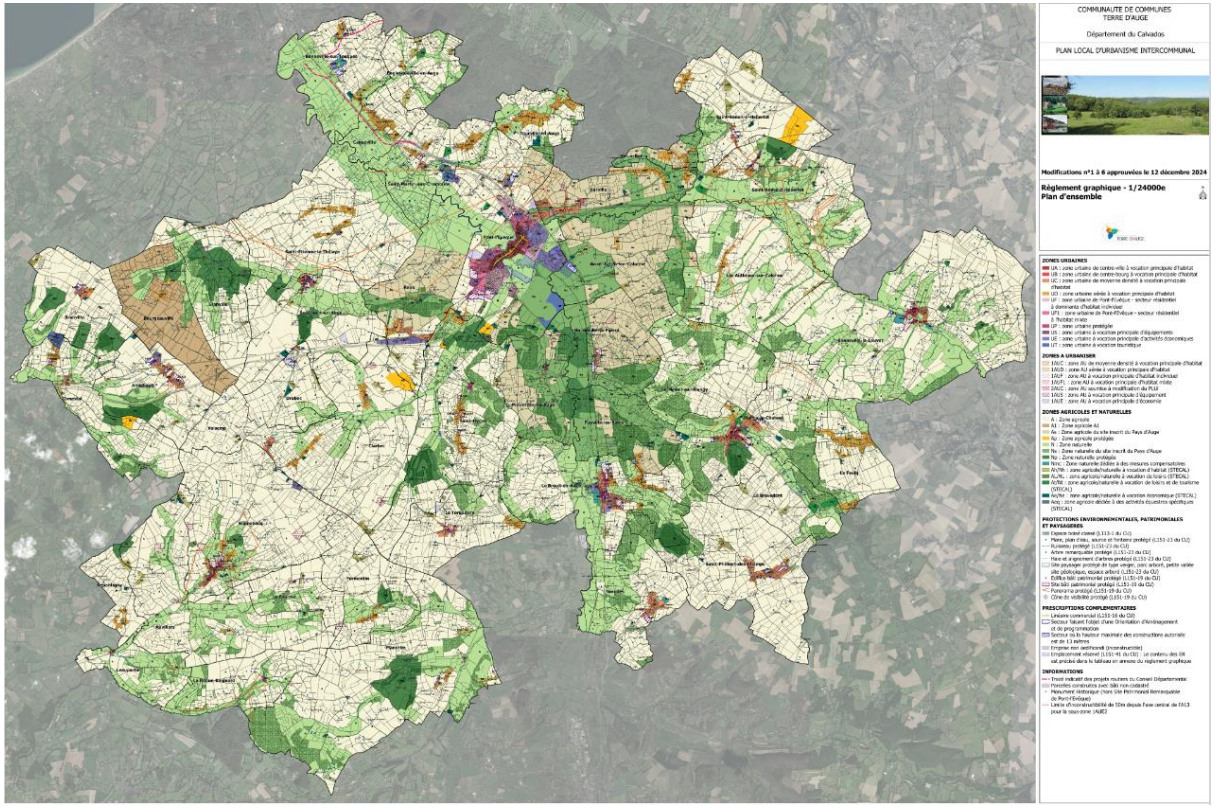
Extrait du zonage sur la commune d'Annebault

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

2. La traduction du Projet d'aménagement et de développement durables dans le règlement

A. La justification des choix opérés pour la délimitation des zones (art. R151-2, 4° du CU)

Zone	Surface (ha)	sous-zone	surface (ha)	%	
Zone U	1214,0			3,72%	
		UA	47,9	0,15%	
		UB	40,2	0,12%	
		UC	274,0	0,84%	
		UD	526,9	1,61%	
		UE	113,6	0,35%	
		UF	144,2	0,44%	
		UP	8,3	0,03%	
		US	18,9	0,06%	
		UT	39,9	0,12%	
Total zone AU	106,9			0,33%	
		1AUC	47,5	0,15%	
		1AUD	10,8	0,03%	
		1AUF	19,7	0,06%	
		2AUC	2,1	0,01%	
		1AUS	1,9	0,01%	
		1AUE	24,9	0,08%	
Total zone A	20271,74			62,05%	Nbre de STECAL
		A	18183,1	55,66%	
		Ap	96,7	0,30%	
		As	1761,1	5,39%	
		Ae	43,43	0,13%	61
		Aeq	6,3	0,02%	1
		Ah	154,37	0,47%	47
		AL	10,6	0,03%	4
		At	16,1	0,05%	11
Zone N	11078,06			33,91%	
		N	8202,85	25,11%	
		Np	981,2	3,00%	
		Ns	1758,3	5,38%	
		Nmc	22,4	0,07%	
		Ne	16,51	0,05%	26
		Nh	54,23	0,17%	15
		NL	13,4	0,04%	5
		Nt	29	0,09%	7
TOTAL	32670,7				177



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

LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones constructibles (zones urbaines, zones à urbaniser et STECAL) sont issues de l'***approche spatiale*** du diagnostic. Il s'agit des secteurs stratégiques identifiés et permettant la mise en œuvre du projet de territoire. Leurs enjeux et objectifs sont présentés dans le volet 1 du rapport de présentation.

Les zones urbaines

Les zones U mixtes (UA, UB, UC, UD, UF et leurs déclinaisons) et à vocation principale d'habitat correspondant à des secteurs de développement et de densification recentrés sur les bourgs, les entités relais et/ou hameaux structurants pour :

- « S'appuyer sur une armature territoriale renforcée pour garantir l'équilibre urbain/rural du territoire, la qualité des paysages et du cadre de vie » *(Thématique de l'identité – axe 1),*
- Permettre « une densification des espaces bâtis existants (bourgs, villages et hameaux structurants », *(Thématique environnementale – déclinaison de l'axe 1),*
- « Assurer une production de logements équilibré, favorisant les parcours résidentiels au sein de l'Intercom et du Pays d'Auge » *(orientation 1 – Axe 1),*
- « Garantir à tous, un accès facilité aux services, équipements et commerces » *(orientation 1 – Axe 3),*
- « Favoriser le maintien de l'activité commerciale, économique et culturelle de centralité par un règlement adapté, garant de la mixité fonctionnelle et du dynamisme des bourgs et des villages » *(orientation 2 – déclinaison de l'axe 1),*

La limite de ces zones U est définie selon la méthode présentée dans l'étude de densification du rapport de présentation volume 1. Le découpage des zones U permet de maintenir les principales coupures d'urbanisation et points de vue remarquables (thématique de l'identité – déclinaison de l'axe 2), de conforter l'activité agricole dans le paysage économique local » (orientation 2 – axe 2), de conforter la place de la biodiversité en milieu urbain et préserver la qualité des paysages naturels (Orientation 3, déclinaison de l'axe 1).

La zone UP (urbaine protégée) correspond à une zone urbaine particulière ciblée sur les bourgs historiques de Saint-Hymer, la Roque-Baignard, Pierreffite-en-Auge et de Saint-André-d'Hebertot. Ces quatre bourgs se distinguent par leur grande qualité architecturale et paysagère et leur insertion dans un cadre naturel remarquable. Ce sont des entités de petite taille, qui se sont peu développées et qui ont conservé leur authenticité et leur caractère typiquement augeron. A ce titre, elles n'ont pas vocation à être développées, ni même densifiées afin de préserver leur caractère originel. Néanmoins, le classement en zone UP permet de reconnaitre le caractère « urbain » de ces espaces qui constituent la centralité historique des communes et de faciliter l'évolution des bâtiments existants (extension non limitée, changement de destination facilité).

- « Une identité à affirmer pour devenir un territoire de destination à la fois résidentielle, économique et touristique complémentaire à la Côte Fleurie et identifiable dans le Pays d'Auge ». *(thématique de l'identité, axe2),*

Les zones UE concernent des zones économiques à renforcer à proximité des axes de déplacements majeurs mais aussi certaines entreprises en tissu urbain à maintenir pour :

- Etablir « une organisation économique qui s'appuie sur la diversité des communes de la Communauté de Communes Terre d'Auge » *(Orientation 2, axe2),*
- « Favoriser le maintien de l'activité commerciale, économique et culturelle de centralité par un règlement

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

adapté, garant de la mixité fonctionnelle et du dynamisme des bourgs et des villages » *(orientation 2 – déclinaison de l'axe 1),*

*La **limite des zones UE** est définie sur la base des limites existantes des sites économiques. Des ajustements par rapport aux documents d'urbanisme communaux existants ont été apportés en fonction de l'évolution du territoire (intégration des nouvelles zones d'activités créées par exemple), des usages observés et pour intégrer des sites complémentaires le cas échéant.*

Les zones US ciblent certains sites d'équipements publics qui ont vocation à être confortés et/ou aménagés pour des projets communaux, intercommunaux ou départementaux. Le classement en zone US permet ainsi de pérenniser la vocation spécifique de ces sites. Il est à noter qu'au regard de leur imbrication dans le tissu urbain, la plupart des équipements publics ont été classés dans la zone urbaine mixte afin d'assurer une plus grande cohérence dans le zonage. Le règlement des zones U mixtes autorise la création et l'évolution des équipements. Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD, à savoir :

- « Garantir à tous, un accès facilité aux services, équipements et commerces » *(orientation 1 – Axe 3),*
- « 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 zones UT ciblent certains sites exclusivement occupés par des établissements d'hébergements touristiques majeurs du territoire de type village vacance, base de loisirs ou établissements hôteliers.

- « Maintenir la complémentarité et la diversité des types d'hébergements résidentiels et touristiques » *(orientation 1 – axe 2).*

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'équipements sont localisées dans le prolongement des zones urbaines afin de permettre le développement cohérent des espaces d'habitats et des équipements :

- « S'appuyer sur une armature territoriale renforcée pour garantir l'équilibre urbain/rural du territoire, la qualité des paysages et du cadre de vie » *(Thématique de l'identité – axe 1),*
- « Assurer une production de logements équilibré, favorisant les parcours résidentiels au sein de l'Intercom et du Pays d'Auge » *(orientation 1 – Axe 1),*
- « Garantir à tous, un accès facilité aux services, équipements et commerces » *(orientation 1 – Axe 3).*

Le dimensionnement **des zones à urbaniser à destination principale d'habitat ou mixtes** découle du rapport entre le nombre de logements à produire en extension urbaine et les densités brutes prescrites par le SCOT.

Leur localisation tient compte :

- de la proximité avec les espaces structurants (cœur de bourgs, équipements) des communes,
- des objectifs d'aménagement et de développement des élus de leur territoire (renforcement d'une centralité, lien avec les équipements, etc…),
- de la maîtrise foncière existante des terrains ou de la mobilisation pressentie plus ou moins facile du foncier,
- de l'accessibilité des sites mobilisables,
- des contraintes environnementales,
- de la proximité des exploitations/activités agricoles voisines,
- de la présence et du dimensionnement des réseaux.

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

Certains choix s'expliquent également par des opportunités d'évolution d'occupation des sols. C'est notamment le cas pour **le secteur d'OAP n° C de la commune de Blangy-le-Château (zone AU de 1 ha)** qui est actuellement occupé par une scierie artisanale. Cette localisation s'avère cependant problématique en raison des nuisances sonores et visuelles que génère cette activité sur les riverains situés à proximité immédiate. Ainsi, il est envisagé le déplacement de cette activité à l'extérieur du bourg (RD98A – route du Faulq) sur une parcelle faisant l'objet d'un STECAL économique. Afin d'éviter la transformation du site en friche ne pouvant retrouver un usage agricole en raison de l'importance de remblai qu'il contient, la collectivité y prévoit sa reconversion avec un programme d'habitat. L'accueil de logements sur ce site s'avère donc plutôt vertueux dans la mesure où ce processus ne génère aucun impact sur le parcellaire agricole.

Pour les extensions à destination d'équipements, les surfaces sont proportionnées aux besoins liés au programme et communiquées par les élus. La localisation est définie par :

- la nature du projet,
- le contexte environnant (présence d'équipements à proximité, secteurs de développement résidentiel, etc...),
- l'accessibilité nécessaire,
- le foncier plus ou moins mobilisable.

De manière générale, les mêmes principes ont été appliqués **aux zones à urbaniser à vocation économique.** Cependant, certains sites retenus s'avèrent déconnectés des espaces urbains existants ; cela s'explique par les besoins en matière d'accessibilité (proximité avec les échangeurs autoroutiers et des routes structurantes par exemple), la maîtrise foncière de certaines parcelles, la volonté de limiter les nuisances avec les espaces résidentiels ou la difficulté d'identifier des sites adaptés à l'aménagement d'espaces économiques au niveau de certains bourgs (Blangy-le-Château par exemple) en raison de la topographie ou du caractère humide des lieux.

Synthèse de la production de logements : la répartition de l'offre de logements au sein de l'armature territoriale

Le zonage traduit les armatures territoriales définies dans le SCOT du Nord Pays d'Auge et le PADD.

Armature territoriale	Population municipale (INSEE -2015)	Poids démographique (2015)	Développement résidentiel 2019-2035			
			Objectif du PADD	Nbre de logements programmés	%	
Pôle structurant	5253	27,2%	Au moins 35%	985	36,8%	
Pôles secondaires	3991	20,7%	env. 30%	752	28,1%	
Villages à conforter	6319	32,7%	env. 25%	669	25,0%	
Villages à préserver	3742	19,4%	env. 10%	269	10,1%	Objectif SCOT
Communes pôles	9244	47,9%		1737	65,0%	60%
Communes non pôles	10061	52,1%		937	35,0%	40%
TOTAL - CCTA	19305	100%		2674	100,0%	

Cette armature territoriale affirmée est le support de la diversification de l'offre de logements, permettant de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire :

- **Un pôle structurant** (Commune nouvelle de Pont-l'Evêque et Surville) : locomotive résidentielle, économique et touristique du territoire qui doit être conforté comme moteur du développement local et d'une offre de services, de commerces et d'équipements de qualité.

- **Des pôles secondaires :** à affirmer comme relais du dynamisme du territoire, en s'appuyant sur une offre de service de proximité et sur une économie résidentielle et touristique active.

- **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. Au sein de cette catégorie se distinguent quelques villages qui, par leur

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

importance dans la vie locale (équipements, population importante, situation attractive…), ont vocation à être confortés par un développement plus important et la mise en place de projets d'aménagement permettant de renforcer la vie des villages. (Thématique de l'identité, axe 1)

LES ZONES A ET N, LA TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES

Les zones agricoles et naturelles non indicés

Les zones agricoles sont dites "zones A". « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (R151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement nécessaires.

Les zones A sont les secteurs stratégiques pour le maintien et le développement de l'économie agricole.

- Une activité agricole à conforter dans le paysage économique local » *(orientation 2 – axe 2),*

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- *2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- *4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (R151-24 du Code de l'Urbanisme).*

Les zones N sont les secteurs stratégiques de la trame verte et bleue du territoire pour :

- « Préserver et valoriser les richesses écologiques qui participent à la qualité de la trame verte et bleue » *(Thématique environnementale, axe 1).*

Les zones A et N contribuent également à :

- Une identité à affirmer pour devenir un territoire de destination à la fois résidentielle, économique et touristique complémentaire à la Côte Fleurie et identifiable dans le Pays d'Auge *(thématique de l'identité, axe 2).*

Sont classés en A, les secteurs exploités ou exploitables, avec un intérêt agronomique et ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs.

Sont classés en N les secteurs suivants :

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

- les espaces naturels majeurs du territoire communautaire,
- les secteurs agricoles présentant de forts enjeux environnementaux et inscrits dans la trame verte et bleue du territoire communautaire,

Ils ont été définis à partir de la trame verte et bleue définie dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Les limites de ces secteurs N ont été affinés et sont définies par :

- le parcellaire,
- les haies et boisements,
- les routes et chemins,
- la localisation des exploitations agricoles,
- les espaces bâtis proches des zones N définies selon les critères précédents. L'objectif est de préserver les franges de ces espaces bâtis et naturels et d'éviter l'implantation d'exploitations agricoles sur ces secteurs présentant un contexte peu favorable.

Les zones A et U englobent également des secteurs d'habitations éloignés et isolés des secteurs agglomérées du territoire qui n'ont pas vocation à se renforcer, à l'exception de l'évolution du bâti existant.

Les sous-secteurs zones agricoles et naturelles

Plusieurs sous-secteurs ont été définis afin de prendre en compte certaines particularités ou enjeux de certaines espaces du territoire communautaire.

Les zones Ap (agricole protégée) et Np (naturelle protégée) concernent les emprises concernées par un périmètre de protection rapproché des captages d'eau :

- « les périmètres de protection des captages devront faire l'objet d'une attention particulière et notamment d'une constructibilité limitée dans les périmètres de protection rapprochée ». *(Orientation environnementale, déclinaison de l'axe3)*

Les zones As et Ns ciblent les espaces agricoles et naturels du site inscrit du Pays d'Auge qui concernent les communes de Reux, Pierrefitte-en-Auge, Surville, Pont-l'Evêque, Saint-Julien-sur-Calonne, Manneville-la-Pipard et Fierville-les-Parcs Elles visent à davantage encadrer les constructions nouvelles, notamment à destination agricole, sur ce secteur du territoire communautaire qui présente une qualité paysagère particulière, reconnue par cette protection particulière.

- « Une identité à affirmer pour devenir un territoire de destination à la fois résidentielle, économique et touristique complémentaire à la Côte Fleurie et identifiable dans le Pays d'Auge ». *(thématique de l'identité, axe2),*

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

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

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 ». *(thématique de l'identité, axe 1),*

- Assurer une urbanisation économe en foncier en tenant compte des particularités du territoire *(thématique environnementale, axe 2),*

Les STECAL habitat ciblent plusieurs types d'espaces :

- Quelques villages de petite taille (Le Brevedent, Le Mesnil-sur-Blangy par exemple) dont la densification doit être modérée par rapport au contexte naturel et paysager de leur site et par rapport à la capacité des équipements.

- 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. Le choix des hameaux retenus et de leur périmètre a fait l'objet d'une analyse globale, qui est présentée dans la partie 1 du rapport de présentation.

- Des hameaux secondaires définis autour d'un regroupement d'habitations existants. Ils ont été retenus car il s'agit de secteurs présentant l'ensemble des conditions requises pour être constructibles (capacités 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 important s'explique par les caractéristiques morphologiques particulières du Pays d'Auge où l'habitat est historiquement fortement dispersé.

Le tableau ci-après détaille le potentiel théorique de logements possibles par STECAL.

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

Commune	STECAL habitat			Dents creuses/ Foncier mutable		Foncier divisible		Projet en cours	TOTAL
	Localisation	*Nombre*	*Superficie (ha)*	*Superficie (ha)*	*Nbre théorique de logements*	*Nbre de parcelle*	*Nbre théorique de logements*		*Nbre théorique de logements*
Annebault	La Cote d'Annebault, La Coudraye	3	4,03	0,43	3	1	1	0	**4**
Auvillars	Lieu Torel, La Forge à la Planche, La Chapelle Saint Jean, Le Jardin Michaud	4	15,75	0,61	5	5	4	0	**9**
Beaumont-en-Auge	Lieu Poirier, Lieu Thillaye	2	3,29	0,84	7	2	6	0	**13**
Blangy-le-Chateau	La Vallee	1	1,22	0,16	1	0	0	0	**1**
Bonneville-la-Louvet	Saint-Louis, Les entre deux chemins, Les Tostes	3	3,82	1,79	9	2	2	0	**11**
Bonneville-sur-Touques	Le Mont Essart, La Basse Rue	2	9,01	0,87	8	0	8	3	**19**
Bourgeauville	Chemin du Moulin de la Fontaine Breard	1	2,20	0,00	0	0	0	4	**4**
Branville	La Mare aux Poids	1	5,04	0,88	6	0	0	0	**6**
Clarbec	Lieu Cardine, Lieu Picard	2	10,86	0,75	6	2	2	0	**8**
Danestal	Route de Cresseveuille	1	3,12	0,30	2	0	0	0	**2**
Drubec	La Forge, Hameau de l'Eglise	2	5,94	0,30	2	2	3	2	**7**
Englesqueville-en-Auge	La Cour Livet, La Potellerie, Hameau Isabel	3	16,47	0,20	1	3	7	2	**12**
Formentin	La Tremblee	1	4,82	0,50	4	1	3	3	**10**
Glanville	Carrefour de la Barberie, L'Epine Tricot, La Couture	4	4,28	0,71	7	0	0	0	**7**
La Roque-Baignard	Hameaux de la Vallée et de la Cour Marguerite	1	5,99	0,39	3	0	5	1	**9**
Le Breuil-en-Auge	Route de Norolles, Le Croissant	2	4,03	0,60	5	0	9	0	**14**
Le Brevedent	Les Batailles, Les Harots, village	3	7,75	0,38	3	0	1	0	**4**
Le Fournet	Village, Lieu Huet	3	3,14	0,20	3	1	3	0	**5**

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

Commune	STECAL habitat			Dents creuses/ Foncier mutable		Foncier divisible		Projet en cours	TOTAL
	Localisation	*Nombre*	*Superficie (ha)*	*Superficie (ha)*	*Nbre théorique de logements*	*Nbre de parcelle*	*Nbre théorique de logements*		*Nbre théorique de logements*
Le Mesnil-sur-Blangy	Village, Le Carrefour Rouge	2	10,80	1,07	9	0	3	2	**14**
Le Torquesne	Les Trois Cornets	1	3,03	0,22	2	0	0	2	**4**
Leaupartie	Carrefour de la Balle	1	3,73	0,29	2	2	2	0	**4**
Les Authieux-sur-Calonne	La Chapelle Saint-Jean,	1	5,24	0,78	6	0	3	0	**9**
Manerbe	Lieu Houssaye, Saint-Sauveur	2	13,49	1,82	15	0	12	5	**32**
Manneville-la-Pipard	Les Monts Durand, Les Millements	2	3.61	0,57	5	0	0	0	**5**
Pont-l'Eveque	Lieu Lesnies	1	3,69	1,11	9	0	6	0	**15**
Repentigny/Auvillars	Ferme Chauvel	1	6,69	0,42	3	1	5	0	**8**
Reux	La Friche Homais, Lieu Fosset	2	5,42	0,73	6	0	0	0	**6**
Saint-André-d'Hebertot/Saint-Benoit-d'Hebertot	Le Hutrel	1	0,78	0,20	1	0	0	0	**1**
Saint-Benoit-d'Hebertot	Les Villains, Tontuit, Quartier Bellevue	3	20,95	2,12	17	0	7	2	**26**
Saint-Etienne-la-Thillaye	Lieu Cordier	0	0,00	0,00	0	0	0	0	**0**
Saint-Hymer/Pont-l'Eveque	La Cornica/La Cressonniere	0	0,00	0,00	0	0	0	0	**0**
Saint-Julien-sur-Calonne	Lieu Senet, Le Bois Plessis	2	7,38	0,84	7	0	4	0	**11**
Saint-Martin-aux-Chartrains	La Basse Rue	1	1	0	1	0	0	0	**1**
Saint-Philbert-des-Champs	Les Hues	1	6,99	0,25	2	0	1	0	**3**
Valseme	Le Domaine	1	1,53	0,32	3	0	0	0	**3**
TOTAL CCTA	/	**61**	**204,46**	**20,25**	**162**	**22**	**97**	**26**	**287**

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

Focus sur le STECAL Ah dédié à un projet d'habitat inter-générationnel à Bonneville-sur-Touques

Ce STECAL a été défini pour permettre la réalisation d'un projet d'habitat inter-générationnel souhaité par la municipalité de Bonneville-sur-Touques, en réponse aux enjeux démographiques et sociétaux constatés. Il s'agira d'un ensemble de logements conçu pour accueillir dans des proportions variables, différentes générations. Cette mixité permettra d'apporter des valeurs de solidarité entre générations et entre voisins et de lutter contre l'isolement des personnes âgées, (nombreuses sur la commune) en intégrant des jeunes couples avec enfants et célibataires étudiant ou travailleur sur le secteur.

Les logements seront adaptés en fonction de l'âge et de ses spécificités sont attribués à parts égales entre des familles, des jeunes et des seniors. L'ensemble des réservataires doit être impliquée en amont, afin d'attribuer les logements aux types de ménages pressentis, et tout au long de la vie de la résidence pour maintenir l'équilibre.

Le site retenu pour le projet n'est pas un terrain utilisé par les agriculteurs locaux, il est resté à l'état sauvage après le dépôt des terres diverses de la construction du CID depuis des décennies. La végétation a tout envahi y compris le cours d'eau. Ce projet permettra la restauration de zone humide sur une partie du terrain qui possédait autrefois un chemin le reliant au cœur de bourg, que la commune souhaite remettre en place.

Ce projet est intégré dans le périmètre de l'OAP du secteur B de Bonneville-sur-Touques qui permet d'inscrire la réalisation de ces logements dans un aménagement d'ensemble et cohérent du secteur.

Des zones Ae (agricole économique) et Ne (naturelle économique) pour accompagner le développement des artisans ou petites entreprises en zones rurales :

- « Conforter l'activité artisanale en identifiant les espaces stratégiques pour la pérennité et le développement des entreprises » *(Orientation 2, déclinaison de l'axe1)*

Communes	Nombre de sites retenus comme STECAL économique
Annebault	2
Auvillars	4
Beaumont-en-Auge	1
Blangy-le-Chateau	7
Bonnebosq	6
Bonneville-la-Louvet	3
Bonneville-sur-Touques	1
Branville	2
Clarbec	2
Drubec	1
Englesqueville-en-Auge	1
Fierville-les-Parcs	3
Le Breuil-en-Auge	3
Le Faulq	2
Le Torquesne	1
Leaupartie	1
Les Authieux-sur-Calonne	3
Manerbe	3

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

Manneville-la-Pipard	4
Norolles	1
Pierrefitte-en-Auge	3
Pont-l'Eveque	4
Repentigny	1
Reux	1
Saint-Andre-d'Hebertot	9
Saint-Benoit-d'Hebertot	1
Saint-Etienne-la-Thillaye	1
Saint-Hymer	6
Saint-Julien-sur-Calonne	1
Saint-Martin-aux-Chartrains	1
Saint-Philbert-des-Champs	1
Surville	3
Tourville-en-Auge	2
Valseme	2
Total général	**87**

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 ».

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 touristique), destinées au développement des sites accueillant des hébergements touristiques de type campings,

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, axe2)*
- « renforcer l'offre d'activités de loisirs, sportives et de pleine 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)*

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

Type de structure/dénomination	Commune	Superficie (ha)	Zonage
Terrain associatif de loisirs	Le Breuil-en-Auge	1,19	NL
Golf Barriere Saint-Julien	Saint-Julien-sur-Calonne	4,36	NL
Terrain sportif	Le Breuil-en-Auge	1,61	NL
Circuit automobile Pont-l'Eveque EIA	Pierrefitte-en-Auge	2,72	NL
Parc d'attraction "Normandie Challenge Adventure"	Pont-l'Eveque	2,62	AL
Projet d'espace paysager de loisirs avec locaux associatifs	Blangy-le-Chateau	3,47	NL1
Projet de terrain de football	Bonnebosq	2,40	AL
Chateau de Betteville	Pont-l'Eveque	1,89	AL
Projet holitisque et de jardin des T.I.T.A.N.S	Pont-l'Eveque	3,72	AL
Castel Camping du Brevedent	Le Brevedent	8,06	Nt
Camping "La résidence des Bois"	Le Brevedent	5,12	Nt
Aire Naturelle de Camping Legrix	Reux	1,65	At
Gites de vacances	Bonneville-la-Louvet	1,54	At
Chateau de Betteville	Pont-l'Eveque	3,72	Nt1
Camping "la Cour Vauquelin"	Saint-Andre-d'hebertot	5,20	Nt
Camping "Domaine du Lac"	Blangy-le-Chateau	5,25	Nt
Domaine de la Ferme de Gefosse : site existant avec projet de developpement (salle de reception notamment)	Pont-l'Eveque	1,84	At
Domaine de Tout-la-ville (anciennes chambres d'hotes)	Saint-Martin-en-Chartrains	3,89	At
Salle de réception - le paradis bleu	Saint-Martin-en-Chartrains	0,94	At
Camping du Lieu Joly	Pont-l'Eveque	2,55	At
Activité de location en meublée et para-hotellerie	Blangy-le-Chateau	1,68	At
Domaine du Houvre - gites de groupe	Pierrefitte-en-Auge	2,61	Nt
Projet de création d'un centre d' accueil pour des randonneurs avec activités de pilates et réflexologie	Bonneville-la-Louvet	0,24	At
Ecolodges en lien avec l'activité de ferme pédagogique	Clarbec	0,31	At
Projet de gîtes troglodytes	Blangy le Château	2,06	Nt
Gites de vacances	Saint André d'Hébertôt	0,38	At
Hébergements touristiques dans le cadre d'une activité équestre	Glanville	1,22	At

Focus sur les nouveaux sites en projet :

- **Le projet de nouveau terrain de sport de la commune de Bonnebosq :** ce nouvel équipement vise à remplacer le terrain de football existant dans le bourg qui ne répond plus aux normes actuelles et générant de nombreuses nuisances pour les riverains. Le site identifié pour le nouveau projet dispose des deux atouts indispensables pour sa réalisation :

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

  - Le terrain est plat, caractéristique rare autour du bourg de Bonnebosq du fait du topographie complexe ;
  - Il se situe à l'écart du bourg, répondant à la volonté de la collectivité de ne pas générer de nouvelles nuisances sur le voisinage.

- **Le projet holististique et de jardin des T.I.T.A.N.S** (pour Terre, Innovation, Technologies, Art, Nature et Santé) à Pont-l'Evêque : Porté par le Centre Holististique International basé à Pont-l'Evêque, ce projet consiste en la création d'un complexe dédié à la connaissance, à l'écologie et à la nature, permettant de représenter et de promouvoir tous les éléments nécessaires à l'harmonie physique et mentale de l'humanité dans son environnement.
- **Le projet d'espace paysager de loisirs avec locaux associatifs de Blangy-le-Château :** Imaginé par la municipalité, ce projet vise à mettre en valeur la vallée du Chaussey et à aménager cet espace en un parc récréatif et de promenade. Il aura également une vocation touristique via la création d'une aire d'accueil de camping-cars et une vocation associative à la création de locaux associatifs. Idéalement situé au centre du bourg, il permettra de renforcer l'attractivité touristique et résidentielle de Blangy-le-Château, l'un des 6 pôles secondaires du territoire et constituant un pôle touristique reconnu dans le Pays d'Auge.
- **Le projet de création d'un centre d'accueil pour des randonneurs avec activités de pilates et de réflexologie – Bonneville-la-Louvet.** Ce projet est porté par un habitant de la commune. Pour cela, il a besoin de réaliser un bâtiment dédié à cette activité qui prendra place sur une emprise de 2000 m² incluse sur sa parcelle. Ce projet n'entraine pas de prélèvement sur l'espace agricole.
- **Le projet d'écolodges au sein d'une ferme pédagogique de plantes médicinales à Clarbec :** Porté par un couple de la commune, ce projet a pour but la mise en valeur du métier oublié et en émergence de paysan-herboriste. La ferme à la réflexion éco-responsable sera un lieu de découverte et d'apprentissage en immersion dans les éco-logements qui permettra aux visiteurs d'atteindre une meilleure connaissance de la culture et de l'utilisation des plantes.
- **Le projet de gîtes troglodytes à Blangy-le-Château :** Porté par un couple de la commune, ce projet a pour ambition de faire découvrir la campagne augeronne aux visiteurs en les accueillant au sein de gîtes insolites troglodytes. Les matériaux de constructions écologiques se fonderont dans l'esprit médiéval, authentique et augeron de la commune.

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

Le STECAL à vocation d'activités équestres spécifiques (Aeq)

Ce STECAL est dédié au développement des activités de loisirs, de formation et de sensibilisation relevant du domaine agricole ou équestre. Il concerne un secteur du territoire communautaire de 6,25 ha localisé sur la commune de Saint-Martin-aux-Chartrains (lieu-dit du Routoir). Il a pour objectif **l'implantation d'un établissement de pratique et de formation à la voltige équestre.** Au regard de la spécificité de l'établissement, ce STECAL doit être assimilé autant aux activités agricoles qu'aux activités de loisirs

Desservi par la RD 677, ce projet bénéficie de conditions d'accès facilitées et adaptées à l'établissement futur. Il permettra de conforter le potentiel touristique et de loisirs du secteur du Routoir qui concentre déjà plusieurs établissements dans le domaine : hôtel-restaurant « les jardins de Deauville », gites, distillerie Drouin ouverte à la visite, etc…

Ce STECAL Aeq s'inscrit pleinement dans la stratégie communautaire :

- « Favoriser le développement de la filière équine, en complémentarité avec les projets en cours dans le Pays d'Auge » *'PADD-déclinaison de l'orientation 2, Axe 2),*
- « renforcer l'offre d'activités de loisirs, sportives et de pleine 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).*

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

SYNTHESE : COMPARAISON DES ZONES CONSTRUCTIBLES AVEC LES DOCUMENTS COMMUNAUX EN VIGUEUR AVANT L'INSTAURATION DU PLUI

Type de zone	Documents communaux en vigueur (ha) : 37 PLU, 4 POS et 2 CC	PLUI (ha)	Evolution	Commentaires/explications
ZONE URBAINE et autres secteurs équivalents				L'élaboration du PLUI a permis de retravailler la délimitation des zones U dont certaines, dépassaient l'enveloppe bâtie existante et d'intégrer les zones AU qui ont fait l'objet d'urbanisation ou de permis d'aménager. Par ailleurs, certains hameaux et sites économiques isolés initialement classés en zone U ont fait l'objet d'un classement en STECAL (habitat, économie, etc...) et vice-versa afin d'établir un zonage cohérent à l'échelle du territoire communautaire. Concernant l'évolution **des zones U à vocation touristique**, elle s'explique par l'intégration de l'ensemble de l'établissement de Pierre et Vacances dans cette zone (initialement, en zone constructible de la Carte communale de Danestal pour la partie du site située sur cette commune) et de la base de loisirs de Pont-l'Evêque (classé dans le PLU de la commune comme zone naturelle de loisirs mais sur un périmètre beaucoup plus étendu).
Habitat/ mixte — Zone U mixte - *PLU/POS*	1028	1041,6	-11%	
Habitat/ mixte — Zone constructible - *carte communale*	144			
Habitat/ mixte — Les Parties Actuellement Urbanisés - *communes au RNU(Glanville et le Faulq)*	*NC*			
Zone U mixte à vocation économique	122	113,6	-7%	
Zone U mixte à vocation particulière (équipements, tourisme...)	14	58,9	320%	
TOTAL	**1308**	**1214,0**	**-7%**	

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

ZONE A URBANISER				
Zone AU mixte à vocation principale d'habitat	232	80,1	-65%	L'élaboration du PLUI a permis de recalibrer l'ensemble **des zones AU** afin de les ajuster aux besoins définis dans le PADD en compatibilité avec le SCOT, de réduire la consommation foncière et de les recentrer dans les communes pôles. **L'objectif du PADD de diviser par 2 les zones AU des documents d'urbanisme existants a été atteint.**
Zone AU à vocation économique	32	24,9	-22%	
Zone AU à vocation particulière (équipements, tourisme…)	21	1,9	-91%	
TOTAL	**285**	**106,9**	**-62%**	

STECAL et autres secteurs équivalents				
STECAL habitat (Ah/Nh/Nr constuctibles, zones NB, etc…)	285	319,7	12%	**Les superficies classées en STECAL habitat ont été revues à la baisse**. Cela s'explique par la volonté de recentrer l'urbanisation sur les espaces plus structurants et équipés des communes et de réduire fortement les phénomènes de dispersion de l'habitat et de mitage des espaces agricoles et naturels. L'augmentation **des STECAL économiques** traduit le nombre important d'artisans en zone A et N qui joue un rôle important dans le tissu économique local ; l'objectif des élus est de faciliter leur développement actuellement non possible dans les documents d'urbanisme, Il existait, dans plusieurs PLU communaux en vigueur, des STECAL de loisirs/tourisme s'étendant sur de grandes emprises naturelles et non aménagés (Nl de Pont-l'Evêque incluant l'ensemble du lac de Pont-l'Eveque, zone Nt de Saint-Andre-d'Hebertot, zone Nt2 du Brevedent par exemple). Ils ont été recalibrés afin de retenir uniquement les emprises déjà aménagées et les espaces stratégiques pour le développement des activités touristiques à court et moyen terme.
STECAL à vocation économique	8	64	700%	
STECAL à vocation particulière (équipements, tourisme…)	181	68,68	-62%	
TOTAL	**474**	**452,38**	**-5%**	

TOTAL des secteurs constructibles	2067	1664,3	-20%

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

B. Justification de la nécessité des règles édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (art. R151-2, 2° du CU), de leur complémentarité avec les OAP (R151-2, 3°) et de leur cohérence avec les orientations du PADD (art. R151-2,1°)

LES GRANDS PRINCIPES METHODOLOGIQUES QUI ONT CONDUIT A L'ELABORATION DU REGLEMENT ET ZONAGE ET A LA MOBILISATION DES DIFFERENTS OUTILS

Le zonage a été établi pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire et répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic. Ces enjeux et la méthode pour leur définition sont présentés dans les deux précédentes parties de ce volet du rapport de présentation.

La partie réglementaire a été élaborée pour accompagner les objectifs du zonage. Plusieurs outils ont été mis en œuvre de manière complémentaire et sont mobilisés sur tout ou certaines parties du territoire, selon les besoins et les situations.

Organiser spatialement le développement du territoire en fonction des besoins et des situations locales :

Le zonage : organiser et spatialiser le développement du territoire :

- ***Via les principales zones*** (UA, UB, UC, UD, UE, UF, US, UT, AU, A et N)
- ***Via les sous-zones*** (UB1, UC/2, UC1/2/3/4, UD1/2/3/4/5/6/7, UF1, AUE1, Ap, As, Ah, At, AL, Ae, Aeq, Np, Ns, Nh, NL, Nt, Nmc…) permettant de prendre en compte la particularité du territoire *(thématique environnementale, axe 2)* ou de définir des droits à construire spécifiques liés à une vocation particulière d'un site ou projet en accord avec le projet politique du territoire. Les zones AU ont fait l'objet d'une déclinaison en sous-zones, en lien avec la déclinaison des zones urbaines afin d'assurer une cohérence morphologiques des secteurs de développement avec leur contexte urbain.

Le règlement :

Le règlement écrit a été mis en place pour :

- fixer les grandes lignes programmatiques du territoire et des zones (Section 1 : destination des constructions, usage des sols et natures d'activité),
- clarifier les règles d'organisation spatiale du bâti, d'aspect architectural des constructions, de traitement des espaces libres et de gestion du stationnement, liées aux ambiances « urbaines ou paysagères » souhaitées (section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères),
- définir les conditions nécessaires à la mise en œuvre des projets en matière de desserte de réseaux et d'accessibilité des parcelles (section 3 : équipements et réseaux)

Le règlement graphique permet d'identifier des « exceptions », liées à des particularités urbaines, environnementales ou architecturales sans multiplier les sous-zones via les outils suivants :

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

- L'article L151-11 du Code de l'urbanisme autorisant les changements de destination en zone agricole ou naturelle pour des bâtiments anciens préalablement identifiés :
    - « Valoriser et préserver les éléments de patrimoine, caractéristiques de l'Histoire et de l'identité de la Communauté de Communes Terre d'Auge, qu'il s'agisse du "petit patrimoine" ou du patrimoine "remarquable » (thématique de l'identité, déclinaison de l'axe 2).
- Les articles L151-19, art. L151-23 du Code de l'Urbanisme liés à la protection du patrimoine culturel ou écologique,
- L'article L151-16 du CU pour la préservation et le développement de la diversité commerciale. Il s'agit de maintenir le dynamisme commercial des centres-villes et centres-bourgs historiques des polarités du territoire :
    - « Favoriser le maintien de l'activité commerciale, économique et culturelle de centralité par un règlement adapté, garant de la mixité fonctionnelle et du dynamisme des bourgs et des villages » *(Orientation 2, déclinaison de l'axe 1).*
- Des règles de hauteurs différentes sur des périmètres délimités graphiquement,
- Des emprises non aedificandi correspondant à des périmètres de taille réduite en zone urbaine où il convient de limiter les nouvelles constructions.

Les Orientations d'aménagement et de programmation

Elles permettent de préciser la programmation, l'organisation spatiale et les conditions d'aménagement des sites stratégiques pour le développement du territoire et la réalisation du projet communautaire en matière économique et résidentielle.

Ces sites sont définis comme suit :

- **Les extensions urbaines** en application de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme,
- **Les sites de renouvellement urbain majeurs de Pont-l'Evêque** présentant un enjeu important en matière de création de logements ou d'activités économiques et dont la mutation dont être encadrée au regard des enjeux d'accessibilité, d'insertion dans le paysage urbain, de formes bâties, de prise en compte des contraintes d'aménagement, etc…
- **Les emprises stratégiques non construites, situées dans les enveloppes bâties** des bourgs ruraux et bourgs-centres,
- **Des parcelles bâties accueillant un patrimoine historique de qualité** (anciens manoirs, villas Belle-Epoque, ancien prieuré, etc…) et situées dans des secteurs de densification (zone U) ; pour ces sites, la mise en place d'OAP vise à encadrer fortement la constructibilité des parcelles afin de préserver l'intérêt patrimonial, architectural ou paysager des lieux.

Par ailleurs, une OAP traitant spécifiquement des aspects de mobilité et de déplacement a été mises en place sur un vaste secteur de la commune de Pont-l'Evêque afin de définir une vision globale des différentes actions envisagées sur cette thématique à cet endroit *(OAP sur le désengorgement de la Vallée de la Touques).*

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

Les OAP peuvent regrouper des sites localisés en extension et/ou en densification et peuvent inclure des emprises classées en zones A ou N afin de garantir un traitement cohérent des franges de l'opération d'aménagement. Certaines incluent également des emprises classées en zones naturelles dédiées à des mesures compensatoires qui ont été mises en place dans le cadre de la démarche éviter, réduire et compenser (ERC).

Les OAP sont définies et rédigées de telle sorte à prendre en compte la diversité des situations. Leur degré de précision et les sujets qui y sont développés varient selon :

- la nature des communes (rurales, ou structurantes, marché plus ou moins tendu),
- la nature des sites (frange urbaine/proximité des axes routiers majeurs du territoire, cœur de bourg, proximité des équipements, enjeux paysagers, continuités écologiques topographie, cônes de vue, etc.),
- L'importance de secteurs pour la concrétisation du projet communautaire ou des projets communaux.

Ces OAP traitent toutes à minima :

- de la vocation principale du secteur (habitat, équipements, économie),
- de l'accessibilité des sites,
- de la gestion des franges urbaines,
- de la densité à respecter pour les secteurs à vocation d'habitat.
- des conditions d'aménagement.

Selon le contexte, elles pourront :

- préciser les secteurs d'implantation du bâti (en complément du règlement) ou simplement laisser le règlement seul organiser ce point,
- préciser les attendus en terme de végétalisation des parcelles ou simplement laisser le règlement écrit s'appliquer
- définir les mutualisations d'accès à prévoir et l'organisation du réseau viaire interne,
- définir des espaces préférentiels pour l'implantation des différentes formes urbaines prescrites
- la nature et la localisation des espaces publics à créer,
- identifier les grands enjeux paysagers à intégrer,
- identifier les haies existantes à protéger ou les haies à créer au sein des secteurs urbanisés ou en franges et donc non identifiées au règlement graphique.

Pour 6 secteurs OAP, un principe de maintien au parcellaire agricole a été défini et matérialisé sur les schémas. Ce principe se justifie en raison de l'absence d'autres accès possibles à la parcelle cultivée et vise à préserver de bonnes conditions d'accessibilité du parcellaire agricole dans le temps.

Au total, les OAP permettent d'encadrer l'aménagement d'environ 233 ha, dont 97,5 ha à vocation d'habitat présentant un potentiel d'environ 1500 logements à construire (soit près 60% de l'objectif de création de logements défini dans le PADD).

En application de l'article R151-6 du Code de l'urbanisme, les périmètres OAP sont matérialisés sur le règlement graphique du PLUI.

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

Niveau d'armature territoriale	Commune	Désignation	Type	Superficie totale (ha)	Densité définie sur secteur d'habitat (logt/ha)	Superficie constructible à vocation d'habitat (ha)	Potentiel de logements à construire	Intégration de mesures ERC concernant l'enjeu de préservation des zones humides
Pôle structurant	Pont-l'Eveque	Secteur A - la Cailloterie	habitat	13,41	22	13,41	295	
Pôle structurant	Pont-l'Eveque	Secteur B : Le Montfiquet	habitat	4,90	22	4,90	108	
Pôle structurant	Pont-l'Eveque	Secteur C : Site de l'h ├┤ pital	habitat	2,33	30	2,33	70	
Pôle structurant	Pont-l'Eveque	Secteur D - Place Vauquelin	habitat	0,20	50	0,20	10	
Pôle structurant	Pont-l'Eveque	Secteur E : Ancienne cidrerie	habitat	1,67	30	1,67	50	
Pôle structurant	Pont-l'Eveque	Secteur F : Ancien Netto	economie	2,10				
Pôle structurant	Pont-l'Eveque	Secteur G : Extension du Parc d'activit ├®s du Grieu	economie	4,59				X
Pôle structurant	Pont-l'Eveque	Secteur H :Secteur du hameau du Milieu	habitat	2,32	22	2,32	51	X
Pôle structurant	Pont-l'Eveque	Secteur I : Z.A du quartier de Coudray-Rabut	economie	3,77				
Pôle structurant	Pont-l'Eveque		deplacements	70,19				X
Pôle structurant	Surville	Secteur J : Le Prieure	habitat	0,63	12	0,63	8	
Pôle structurant	Surville	Secteur K : Route de Rouen	habitat	1,78	12	0,82	10	
Pole secondaire	Annebault	Secteur A	mixte	3,26				X
Pole secondaire	Annebault	Secteur B	habitat	1,06	18	1,06	19	
Pole secondaire	Annebault	Secteur C	habitat	4,24	14	3,65	51	
Pole secondaire	Beaumont-en-Auge	Secteur A	habitat	2,04	15	2,04	31	
Pole secondaire	Beaumont-en-Auge	Secteur B	habitat	1,89	15	1,89	28	
Pole secondaire	Beaumont-en-Auge	Secteur C	habitat	0,78	15	0,78	12	
Pole secondaire	Blangy-le-Chateau	Secteur A	habitat	8,86	15	3,91	59	X

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

Niveau d'armature territoriale	Commune	Désignation	Type	Superficie totale (ha)	Densité définie sur secteur d'habitat (logt/ha)	Superficie constructible à vocation d'habitat (ha)	Potentiel de logements à construire	Intégration de mesures ERC concernant l'enjeu de préservation des zones humides
Pole secondaire	Blangy-le-Chateau	Secteur B	habitat	1,11	15	1,00	15	
Pole secondaire	Blangy-le-Chateau	Secteur C	habitat	1,00	15	1,00	15	
Pole secondaire	Bonnebosq	Secteur A	habitat	6,65	15	6,27	94	X
Pole secondaire	Bonneville-la-Louvet	Secteur A	mixte	12,86	15	5,91	89	X
Pole secondaire	Bonneville-la-Louvet	Secteur B	habitat	0,44	18	0,44	8	X
Pole secondaire	Bonneville-la-Louvet	Secteur C	habitat	0,40	12	0,40	5	
Pole secondaire	Le Breuil-en-Auge	Secteur A	mixte	7,54	15	4,52	68	X
Pole secondaire	Le Breuil-en-Auge	Secteur B	habitat	3,73	15	3,73	56	
Pole secondaire	Le Breuil-en-Auge	Secteur C	habitat	0,82	15	0,49	7	
Pole secondaire	Le Breuil-en-Auge	Secteur D	habitat	0,84	15	0,84	13	
Pole secondaire	Le Breuil-en-Auge	Secteur E	habitat	0,73	15	0,40	6	
Village à conforter	Bonneville-sur-Touques	Secteur A	habitat	4,05	10	2,19	22	X
Village à conforter	Bonneville-sur-Touques	Secteur B	mixte	12,29	10	0,90	9	X
Village à conforter	Branville		mixte	2,27	10	1,14	11	
Village à conforter	Canapville		habitat	0,35	10	0,35	4	
Village à conforter	Danestal		habitat	1,17	10	1,17	12	
Village à conforter	Danestal		habitat	0,57	10	0,57	6	
Village à conforter	Le Torquesne		mixte	4,11	10	2,16	22	
Village à conforter	Manerbe	Secteur A	habitat	1,00	10	1,00	10	
Village à conforter	Manneville-la-Pipard	Secteur A	habitat	2,65	10	1,74	17	X
Village à conforter	Manneville-la-Pipard	Secteur B	mixte	2,64	10	0,63	6	
Village à conforter	Norolles		habitat	3,51	10	2,10	21	
Village à conforter	Saint-Andre-d'Hebertot		mixte	4,11	10	2,88	29	X

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

Niveau d'armature territoriale	Commune	Désignation	Type	Superficie totale (ha)	Densité définie sur secteur d'habitat (logt/ha)	Superficie constructible à vocation d'habitat (ha)	Potentiel de logements à construire	Intégration de mesures ERC concernant l'enjeu de préservation des zones humides
Village à conforter	Saint-Andre-d'Hebertot		habitat	0,54	10	0,54	5	
Village à conforter	Saint-Benoit-d'Hebertot		mixte	1,95	10	1,47	15	
Village à conforter	Saint-Hymer	Secteur A	habitat	0,58	10	0,58	6	
Village à conforter	Saint-Hymer	Secteur B	habitat	0,75	10	0,75	8	
Village à conforter	Saint-Hymer	Secteur C	habitat	0,70	10	0,70	7	
Village à conforter	Saint-Hymer	Secteur D	habitat	1,20	10	1,20	12	
Village à conforter	Saint-Hymer	Secteur E	habitat	1,08	10	1,08	11	
Village à conforter	Saint-Martin-aux-Chartrains		habitat	2,20	10	2,20	22	X
Village à conforter	Saint-Philbert-des-Champs	Secteur A	habitat	1,29	10	0,76	8	X
Village à conforter	Saint-Philbert-des-Champs	Secteur B	habitat	3,33	10	3,33	33	
Village à conforter	Saint-Philbert-des-Champs	Secteur C	habitat	0,34	10	0,34	3	
Village à conforter	Valseme		habitat	0,86	10	0,86	9	
Village à préserver	Drubec		economie	4,44				
Village à préserver	Fierville-les-Parcs		habitat	0,62	8	0,62	5	
Village à préserver	Formentin		habitat	0,78	8	1,06	8	
Village à préserver	Reux		habitat	3,75	8	0,60	5	
Village à préserver	Saint-Julien-sur-Calonne		economie	4,02				X
TOTAL				**233,29**	/	**97,53**	**1501**	

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

Mettre en œuvre la trame verte et bleue en tenant compte de la diversité des sites qui la composent

Les outils mobilisés sont :

- Le zonage (zone A et N),
- Le règlement sur les clôtures en zone A et N, ainsi qu'à l'interface entre les zones A/N et les zones U afin de favoriser les perméabilités entre les espaces urbains et non urbains,
- Les coefficients de perméabilité, d'emprises végétalisées ou l'obligation de plantation d'arbres,
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 afin de protéger les principaux réservoirs boisés du territoire du défrichement : cette protection concerne 2096 ha du territoire,
- La préservation des abords des cours d'eau par un retrait minimum des constructions de 10 mètres,
- Le règlement graphique via l'article L151-23 du CU avec l'identification :
  - des haies à protéger (1772 km identifiés sur les plans graphiques),
  - les mares à préserver (environ 1110 protections établies pour l'ensemble des éléments hydrauliques du territoire),
  - les parcs arborés, les trames de jardin et de vergers à préserver. etc…

Pour limiter l'interruption des continuités écologiques, plusieurs outils ont été mis en place :

- Les zones A et N avec le maintien des coupures d'urbanisation entre les espaces urbains et les hameaux,
- Le renforcement de la protection du maillage arboré au niveau des continuités écologiques identifiées dans l'état initial de l'environnement : l'objectif de cette protection vise à concilier les enjeux de protection de la trame verte et bleue avec l'activité agricole au niveau de secteurs présentant un fort potentiel agronomique et dont le classement en zone naturelle n'est pas approprié à cet égard.
- L'identification d'espaces inconstructibles par la trame des jardins à préserver au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les dispositions en matière de traitement des clôtures qui prévoient
  - En limites de zones U/A, U/N, AU/N, AU/A, les clôtures sont perméables et constituées de haies bocagères permettant le passage de la petite faune *(thématique environnementale, axe 1 du PADD)*
  - En zones A et N, les clôtures en limites séparatives maçonnées sont interdites

La préservation du patrimoine paysager et architectural

Article L151-19 : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

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

Les communes de l'intercommunalité sont riches d'un patrimoine à la fois remarquable et quotidien. La protection au titre des article L.151-19 du code de l'Urbanisme est avant tout appliquée sur les éléments dits de petit patrimoine ou de patrimoine local appartenant au registre des activités humaines qu'elles aient été civiles (mairies, anciens édifices publics…), religieuses/commémoratives (églises, calvaires, chapelles, monuments aux morts, statuts religieuses, oratoires, anciens presbytères, bornes commémoratives…), résidentielles (maisons de caractère ou traditionnelles manoirs, châteaux…), rurales ou agricoles (lavoirs, pigeonniers, corps de ferme, granges traditionnelles…), artisanales ou économiques (fours à pain, ancienne scierie, moulin…) ou militaires (motte féodale)…

Il s'agit ainsi de préserver le patrimoine qui constitue l'identité et la valeur du territoire. Ces éléments sont souvent privatifs et ne font pas l'objet d'autres protections juridiques. Afin d'éviter qu'ils ne disparaissent ou soient dénaturés de façon importante, ils font l'objet de protection au travers du PLUI.

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces constructions sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir. Des prescriptions spécifiques ont également été édictées dans le règlement écrit afin de permettre, en cas de projet de restauration, une valorisation de ce petit patrimoine dans le respect de l'architecture et de la tradition locale. Cette protection n'impose pas de périmètre de protection ou d'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets d'urbanisme.

Commune	Nombre de protections patrimoniales
Annebault	4
Auvillars	12
Bonnebosq	18
Clarbec	9
Danestal	6
Drubec	3
Fierville-les-Parcs	2
Formentin	3
Glanville	12
La Roque-Baignard	5
Le Breuil-en-Auge	5
Le Fournet	11
Le Torquesne	4
Leaupartie	7
Manerbe	1
Manneville-la-Pipard	7
Norolles	5
Pierrefitte-en-Auge	49
Pont-l'Eveque	22
Reux	2
Saint-Andre-d'Hebertot	5
Saint-Benoit-d'Hebertot	1
Saint-Hymer	4
Saint-Julien-sur-Calonne	1
Saint-Martin-aux-Chartrains	11
Saint-Philbert-des-Champs	5
Surville	11
Tourville-en-Auge	15
Total	**240**

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

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme a également été utilisé pour la protection de plusieurs panoramas sur le grand paysage. Ce sont au total 29 sites qui ont été identifiés sur le territoire communautaire et qui disposent de cette protection. De manière générale, l'angle des cônes de vue a été fixé à 120° correspondant au champ visuel des humains. Cet angle a parfois été réduit afin de prendre en compte l'existence d'obstacles (haies arborées par exemple) limitant l'ouverture visuelle. La protection des panoramas s'applique aux vallées et jusqu'aux coteaux/masses boisées arrêtant le cône de vue.

Des dispositions spécifiques ont été établies dans le règlement écrit pour maintenir le caractère ouvert des emprises situées à proximité de ces panoramas mais aussi, pour éviter l'altération significative des espaces visibles depuis les cônes de vue.

Généralement en lien avec les enjeux de préservation de la trame verte et bleue (protection au titre de l'article L151-23 du CU), les éléments du patrimoine paysager végétal et hydraulique suivants font l'objet d'une identification et d'une protection dans le PLUI. Ainsi, en plus du maillage bocager, du réseau de mares, de la trame de jardins et de vergers, les masses boisées, ont été identifiés :

- 18 arbres remarquables,
- 1 site géologique d'importance départementale,
- 1 petite vallée remarquable.

La prise en compte des risques et des zones humides

Le territoire est concerné par un risque important d'inondation par débordement des cours d'eau. A ce titre, deux PPRi s'appliquent sur le territoire communautaire. Le règlement écrit rappelle alors l'obligation de respecter les prescriptions de ces documents pour les communes concernées. Pour les autres communes, le règlement écrit renvoie aux atlas des zones inondables de la DREAL et établit des prescriptions spécifiques pour prendre en compte ce risque.

Cette même démarche a été effectuée par rapport aux risques de submersion marine qui concernent plusieurs communes situées à proximité de l'embouchure de la Touques.

Par ailleurs, de nombreux secteurs sont concernés par une faible profondeur de nappe (entre 0 et 2,5m) et donc, un risque fort d'inondation par remontée de nappes. Le règlement du PLUi interdit toute construction de sous-sols sur ces secteurs et interdit par ailleurs l'infiltration des eaux pluviales dans les secteurs de risques compris entre 0 et 1m.

Le territoire est également concerné par différents risques liés aux mouvements de terrain : glissement de terrains, chutes de blocs, indices de cavité. Une cartographie des secteurs d'aléas et/ou à risques est intégrée dans le PLUI et le règlement écrit prévoit des dispositions spécifiques pour leur bonne prise en compte.

Le projet de PLUI a fait l'objet d'une démarche ERC complète par rapport à l'enjeu de préservation des zones humides (présentée dans le rapport de l'évaluation environnementale) afin de définir au mieux les secteurs de projets et anticiper les incidences et mesures compensatoires à établir. De manière générale, les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide.

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

Définition des accès et gestion du stationnement

Afin de garantir la sécurité des personnes, toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Conformément aux articles L.151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement automobile par logement lors de la construction des logements, établissements ou résidences mentionnées à l'article L151-34 du code de l'urbanisme et concernant notamment :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, des résidences universitaires mentionnées.

L'optimisation de la ressource en eau

Pour l'ensemble des zones, le règlement prévoit d'autoriser les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

La réglementation est définie par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération de l'eau de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique, hors consommation alimentaire :

- Pour un usage intérieur (évacuer les eaux des WC (chasse d'eau), nettoyer les sols, nettoyer le linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté)
- à l'extérieur, notamment pour l'arrosage des plantes et le nettoyage d'un véhicule.

Les emplacements réservés

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 :

- Environ 55 % 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,
- Environ 20% destinés à des projets routiers : aménagements de carrefours, agrandissement de voirie, création d'accès, aire de retournement etc… afin d'améliorer les conditions de circulations routières sur le territoire, aujourd'hui non optimales en raison de nombreuses voies étroites,
- Environ 7% destinés à 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,
- Autres destinations : extension de cimetières, équipements publics (culturels, sportifs…), stationnements, espaces publics et paysagers, station d'épuration, etc… De manière générale, il s'agit d'améliorer le

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

cadre de vie des habitants et d'améliorer le niveau d'équipements sur le territoire.

Par ailleurs, l'obligation de création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire communautaire a bien été pris en compte dans le PLUI par la mise en place d'un emplacement réservé sur la commune de Saint-Julien-sur-Calonne, en limite avec la commune de Pont-l'Evêque.

Ainsi, les différents outils règlementaires mobilisés dans le PLUi permettent des degrés de précision adaptés aux particularités locales et permettant une réponse optimisée en termes de planification de la mise en œuvre du projet.

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

PADD – THEMATIQUE DE L'IDENTITE : UNE ARMATURE TERRITORIALE GARANTE DE LA QUALITE DE VIE AU SEIN DE L'ESPACE RETRO-LITTORAL

– **AXE 1 : S'appuyer sur une armature territoriale renforcée pour garantir l'équilibre urbain/rural du territoire, la qualité des paysages et du cadre de vie**

Principaux objectifs	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« L'ensemble du territoire devra s'appuyer sur cette armature pour organiser son développement en cohérence avec le niveau d'équipements et les caractéristiques paysagères et environnementales de chacune des communes ».	Dimensionnement des zones U, AU et des STECAL habitat en fonction des objectifs de production de logements spécifiques à chaque niveau de l'armature territoriale	Déclinaison des zones U et AU en plusieurs sous-secteurs avec une section 2 (caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) adaptées à chaque typologie de tissu urbain et prenant en compte certaines spécificités communales	L'ensemble des OAP sectorielles précise la programmation des sites, permettant de garantir le respect des formes urbaines et des densités qui ont été définis en fonction des communes et du contexte urbain.

- Axe 2 : Une identité à affirmer pour devenir un territoire de destination à la fois résidentielle, économique et touristique complémentaire à la Côte Fleurie et identifiable dans le Pays d'Auge

Principaux objectifs	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Valoriser et maintenir les singularités du paysage dans l'aménagement du territoire »	- Les Espaces Boisés Classés - Les haies, les vergers, les arbres remarquables, les petites vallées etc…classés au titre de l'art. L151-23 du CU. - Les trames de jardins identifiés au titre de l'art. L151-23 du CU - Les zones As/Ns spécifiques au site inscrit du Pays d'Auge	Les règles en matière d'aspect des clôtures et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	Les OAP précisent le traitement paysager des franges avec les espaces agricoles et naturels et de manière générale, permettent de préserver et renforcer du patrimoine naturel (haie bocagère notamment)
« Maintenir les principales coupures d'urbanisation et points de vue remarquables »	- La protection des panoramas sur le grand paysage au titre de l'art. L151-19 du CU		La protection de cônes de vue sur le patrimoine emblématiques ou l'inscription d'ouvertures visuelles sur le paysage naturel dans les OAP suivantes : - Secteur A de Bonneville-la-Louvet,

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

	- Le dimensionnement des zones U avec le maintien des principales coupures d'urbanisation.		- secteurs A et B de Pont-l'Eveque, - secteur A de Blangy-le-Château, - secteur A de Bonneville-sur-Touques, - secteur A de Saint-Andre-d'Hebertot, - secteur A de Saint-Martin-aux-Chartrains, - etc…
« Affirmer la place de l'activité agricole »	Le classement de plus de 60% du territoire communautaire en zone A.		
« Protéger les linéaires de haies les plus structurants »	Les haies classées au titre de l'art. L151-23 du CU.		Toutes les OAP précisent les haies à maintenir ou reconstituer
« Assurer la qualité des aménagements des principales entrées du territoire »		La section 2 du règlement au sein de chaque zone, contribue à structurer et encadrer le développement des différents espaces du territoire.	La mise en place d'OAP sur les projets d'urbanisation prenant place le long des axes structurants du territoire, et en particulier au niveau des entrées du territoire
« Valoriser et préserver les éléments de patrimoine »	- La zone urbaine protégée (UP) préservant 4 villages authentiques du territoire - Les entités patrimoniales classées au titre de l'art. L151-19 du CU. - Les STECAL At et Nt établis sur certains édifices de caractère (domaine de Tout-la-Ville, Château de Betteville) permettant une évolution de leur usage - Les changements de destination au titre de l'art L151-11 du CU et concernant le bâti traditionnel rural	Les dispositions applicables à toutes les zones concernant les éléments identifiés aux titres des articles L151-19 et L151-23	La mise en place d'OAP sur certaines grandes propriétés de caractère (manoirs, villas Belle-Epoque, maisons de maître, ancien prieuré) en cœur de bourg, permettant d'encadrer fortement l'urbanisation de ces parcelles afin de maintenir leur qualité patrimoniale et paysagère. Il s'agit notamment des OAP - du secteur A d'Annebault, - des secteurs C et E du Breuil-en-Auge, - du secteur J de Surville,

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

PADD – ORIENTATION 1, UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL STIMULANT LA VIE LOCALE, REPONDANT A LA DIVERSITE DES BESOINS ET RESPECTUEUX DE LA MORPHOLOGIE DES VILLAGES

- Axe 1 : Assurer une production de logements équilibré, favorisant les parcours résidentiels au sein de l'Intercom et du Pays d'Auge

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Un objectif de croissance démographique de 1%/an à l'échelle du territoire communautaire » « Diversifier l'offre de logements en garantissant la complémentarité entre les communes » « Lutter contre l'habitat dégradé et améliorer les performances énergétiques et la desserte numérique des logements »	Le dimensionnement des zones U, AU et des STECAL habitat en fonction des objectifs de production de logements	Autorisation des travaux d'isolation par l'extérieur à condition de respecter le caractère général des constructions	- La programmation des OAP qui permet de fixer des objectifs de production de logements sur les principaux secteurs de renouvellement urbain et sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat - La diversité des formes urbaines exigée dans certaines OAP, notamment sur la commune pôle de Pont-l'Evêque

- Axe 2 : Assurer la complémentarité des offres d'équipements, d'animation pour tous les publics et aux différents moments de l'année

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Trouver un équilibre entre résidences principales et résidences secondaires » « Maintenir l'équilibre entre les Gîtes/chambre d'hôtes et l'hôtellerie traditionnelle » « Favoriser le développement d'une offre Hébergement de Plein Air à vocation touristique » « Encadrer l'implantation des résidences de tourisme et anticiper l'évolution du site Pierre & Vacances »	- Les zones U/AU qui favorisent la production de logements au sein et en continuité des bourgs existants - La zone UT et les STECAL de loisirs et touristiques (At/Nt) permettant le développement des hébergements touristiques et de mener à bien leurs projets.	- La section 1 du règlement des zones A et N autorisant les changements de destination vers la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU.	Les OAP de Branville, du secteur A de Blangy-le-Château et du secteur C d'Annebault qui prévoient la création d'aires de camping-cars

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

- Axe 3 : Garantir à tous, un accès facilité aux services, équipements et commerces

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Conforter la diversité de l'offre d'équipements, de services et de commerces sur Pont-l'Evêque et en faciliter l'accès à la population » « Renforcer le maillage de services et équipements » « Développer l'offre de santé sur le territoire » « Améliorer la fluidité des déplacements en favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle »	- Les zones US/AUS dédiées aux équipements du territoire (intégrant notamment l'emplacement du futur hôpital de Pont-l'Evêque) - L'utilisation de l'article L151-16 du CU avec l'identification des linéaires commerciaux sur les communes pôles - Les emplacements réservés réservant les emprises stratégiques pour la création de nouveaux équipements, la mise en place de liaisons douces, l'aménagement du réseau routier, etc… - La localisation des zones AU	- Les dispositions de la section 1 (destination des constructions, usage des sols et natures d'activités) de l'ensemble des zones U qui autorisent les commerce et activités de services et les équipements d'intérêt collectif et services publics - Les dispositions de la section 2 intégrant des règles adaptées à la réalisation d'équipements publics	- L'OAP sectorielle spécifique à l'organisation des déplacements établie sur une partie du territoire de Pont-l'Evêque - Les principes d'organisation des déplacements et des espaces publics qui favorisent la création de liaisons douces et la sécurisation des déplacements piétons le long des voies importantes

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

PADD – ORIENTATION 2, UN DYNAMISME ECONOMIQUE QUI MOBILISE LA DIVERSITE DES ATOUTS LOCAUX ET INFLUENCES EXTERIEURES

- Axe 1 : Une organisation économique qui s'appuie sur la diversité des communes de la Communauté de Communes Terre d'Auge

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« S'appuyer sur l'accessibilité et la visibilité du territoire pour attirer de nouvelles entreprises… » « Renforcer l'attractivité productive et commerciale du secteur du Breuil-en-Auge… » « Conforter l'économie résidentielle de Bonnebosq, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château et Bonneville-la-Louvet… » « Favoriser le maintien de l'activité commerciale, économique et culturelle de centralité… » « Conforter l'activité artisanale… »	- Les zones UE - La localisation et le dimensionnement des AUE - Les STECAL économiques (Ae, Ne) dédiés au développement du tissu économique (artisanat notamment) en zone A et N - L'utilisation de l'article L151-16 du CU avec l'identification des linéaires commerciaux sur les communes pôles	- Le règlement des zones U et AU qui autorise une mixité fonctionnelle au sein des bourgs (section 1) - Les dispositions de la section 1 et 2 des zones UE et AUE	Les OAP sur les secteurs de développement économique qui déclinent la stratégique de l'intercommunalité, notamment en terme de vocation économique (tertiaire, artisanat, industrie, PME, etc…)

- Axe 2 : Une activité agricole à conforter dans le paysage économique local

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Favoriser le dynamisme de l'activité agricole locale » « Favoriser le développement de la filière équine, en complémentarité avec les projets en cours dans le Pays-d'Auge » « Développer la filière agro-alimentaire »	- Les zones A - La réduction des zones U et AU par rapport aux documents d'urbanisme communaux, et le recentrage des zones U autour des espaces urbanisés structurants	- La section 1 du règlement de zone A, mais également de la zone N qui permet le développement des exploitations existantes dans cette zone. - La section 2 du règlement des zones A et N établissant des dispositions spécifiques pour les bâtiments agricoles, adaptés à leur usage.	Les OAP stipulent que les projets devront veiller à maintenir les accès agricoles le cas échéant, afin d'éviter l'enclavement de parcelles agricoles.

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

PADD – ORIENTATION 3, UN PATRIMOINE CULTUREL, NATUREL ET SPORTIF VIVANT ET VALORISE

- Axe 1 : Renforcer l'offre d'activités de loisirs, sportives et de pleine nature en cohérence avec les attentes des visiteurs du territoire

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Des équipements majeurs à conforter… » « Conforter et développer la vocation de loisirs des pôles secondaires du territoire… » « La vallée de la Touques, un espace stratégique pour partir à la découverte du territoire… » « Un réseau de voies douces et de randonnées à conforter… »	- Les STECAL à vocation de loisirs et touristiques (AL, NL, AT et NT), - Les zones UT permettant un développement optimal des équipements touristiques majeurs comme la base de loisirs de Pont-l'Evêque, le circuit automobile ou encore Calvados Expérience - Les ER dédiés à la création de chemins de randonnée, notamment les emplacements réservés RX1, RX2, SMC1, PLE5, PLE6, PLE7	Les dispositions concernant le traitement des clôtures dans les zones A et N	- Les OAP du secteur A de Blangy-Pont-l'Evêque, du secteur C d'Annebault - L'OAP mobilité de Pont-l'Evêque

- Axe 2 : Conforter le potentiel patrimonial, culturel et commercial

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Assurer la protection et la valorisation d'ensembles architecturaux de qualité… » « Valoriser les activités d'Art et d'artisanat d'art…» « Favoriser le développement de projets valorisant le "potentiel gastronomique…»	- L'utilisation de l'article L151-16 du CU avec l'identification des linéaires commerciaux. - Classement du site Calvados Expérience en zone U. - La zone AUS de Branville dédiée à un projet de création d'une halle commerciale dédiée à des producteurs ou marchands locaux	- Les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturales, environnementale et paysagère de l'ensemble des zones - La section 2 du règlement des zones UA et UB concernant les noyaux historiques de Pont-l'Evêque et des pôles secondaires	- Les OAP et les dispositions relatives aux déplacements et aux espaces publics ainsi que celles relatives à l'intégration paysagère et au cadre de vie. - OAP de Branville

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

		- Le règlement des zones U qui autorise une mixité fonctionnelle au sein des bourgs (section 1) - La section 1 du règlement de zone A qui autorisent les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	
- Axe 3 : Assurer la complémentarité des offres d'équipements, d'animation pour tous les publics et aux différents moments de l'année			
Principaux objectifs des axes du PADD	**Règlement graphique**	**Règlement écrit**	**OAP**
« Maintenir ce niveau de qualité et son accessibilité dans le temps… » « Penser la pluridisciplinarité et la mutualisation des espaces… » « Favoriser le développement et le maintien d'une offre associative dynamique… »	- Les zones US, AUS et certains STECAL de loisirs (AL, NL) dédiés à des équipements existants ou projetés - La localisation des zones AU à vocation d'habitat situées au niveau des bourgs et villages des communes, et donc, à proximité des équipements existants - Les ER dédiés à la création de nouveaux équipements.	- L'article 2, L'article 7 - Les articles 8, 9 et 10 règlementant l'évolution des constructions existantes en zone A et N - L'article 11 règlementant les clôtures	- Les OAP mixtes permettant une cohérence d'aménagement entre les projets d'habitat/économie/ équipements situés sur un même secteur (notamment les OAP de Saint-André-d'Hebertot, Saint-Benoit-d'Hebertot, Norolles, du Torquesne, du secteur A du Breuil-en-Auge, du secteur A de Blangy-le-Château, du secteur C d'Annebault) - L'OAP du secteur F de Pont-l'Evêque

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

PADD - THEMATIQUE DE L'ENVIRONNEMENT, ASSURER UN EQUILIBRE ENTRE SENSIBILITE DES MILIEUX ET DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

- **Axe 1 : Préserver et valoriser les richesses écologiques qui participent à la qualité de la trame verte et bleue**

Principaux objectifs du PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	OAP
« Préserver la fonctionnalité des milieux naturels sensibles reconnus… » « Assurer les continuités écologiques, la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue… » « Conforter la place de la biodiversité en milieu urbain et préserver la qualité des paysages naturels … »	- Le dimensionnement de la zone N - Les Espaces Boisés Classés - La protection du patrimoine naturel (haies, mares, parc arboré, trame de jardins,…) au titre de l'article L151-23 du CU - La zone Nmc	- Les dispositions concernant le traitement des clôtures dans les zones, U, A et N - Les dispositions concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	L'ensemble des OAP et les dispositions relatives à l'intégration paysagère et au cadre de vie et plus particulièrement, celles concernant : - Les secteurs A, C, H, G, I de Pont-l'Evêque, - Le Secteur de la vallée de la Touques de Pont-l'Evêque, - Le secteur J de Surville, - Le secteur A d'Annebault, - Le secteur A de Blangy-le-Château, - Le secteur A de Bonnebosq, - Les secteurs A, C et E du Breuil-en-Auge, - Les secteurs A et B de Bonneville-sur-Touques, - Le secteur A et B de Bonneville-la-Louvet, - Le secteur A de Manneville-la-Pipard, - Le secteur A de Reux, - Le secteur A de Saint-André-d'Hébertot, - Le secteur A de Saint-Julien-sur-Calonne, - Le secteur A de Saint-Philbert-des-Champs. - Etc Ces OAP intègrent la préservation /la création d'espaces naturels, paysagers ou précisent les conditions de mise en œuvre des mesures de compensation.

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

- **Axe 2 : Assurer une urbanisation économe en foncier en tenant compte des particularités du territoire**			
Principaux objectifs du PADD	**Règlement graphique**	**Règlement écrit**	**OAP**
« La densification des espaces bâtis existants… » « La réalisation d'opérations en renouvellement urbain…» « Le respect des densités brutes…» « une réduction par deux des zones à urbaniser » « une logique de prise en compte des contraintes d'aménagement, de gestion rationnelle des infrastructure VRD et d'économie globale »	- Le dimensionnement et la localisation des zones U et AU - Les STECAL habitat (Ah/Nh) permettant la densification de certains hameaux existants - Les emprises non aedificandi (au nombre de 4 dans le PLUI) afin de maitriser le processus de densification sur des secteurs sensibles.	Déclinaison des zones U et AU en plusieurs sous-secteurs avec une section 2 (caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) favorisant une densification adaptées à chaque typologie de tissu urbain et prenant en compte certaines spécificités communales	- Les OAP favorisant le renouvellement urbain et la densification de l'enveloppe bâtie existante - L'ensemble des OAP sectorielles dédiées à l'habitat précise la programmation des sites, permettant de garantir le respect des formes urbaines et des densités qui ont été définis en fonction des communes et du contexte urbain.
- **Axe 3 : Favoriser un développement protégeant les usagers du territoire des risques et nuisances potentiels**			
Principaux objectifs des axes du PADD	**Règlement graphique**	**Règlement écrit**	**OAP**
« Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels et industriels… » « des sensibilités fortes vis-à-vis de certains aléas… » « de nombreux éleveurs, dont certains sont classées ICPE… » « Les périmètres de protection des captages… »	- La localisation des zones U et AU - Les zones Ap et Np dédiées à la préservation des périmètres de protection rapprochée des captages - Les emplacements réservés pour l'amélioration de la défense incendie	- Les dispositions relatives à la prise en compte des risques sur le territoire - Les dispositions concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions (coefficient de perméabilité notamment - Les dispositions de la section 1 pour les zones U et AU, relatives à l'implantation des activités économiques (Commerce et activités de services, Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire)	Les conditions particulières rappellent l'existence des risques identifiés (risque d'inondation, indice de cavités souterraines notamment) sur certains secteurs de projet

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

C. Justification des différences entre les règles (art. R151-2, 2°)

Article L151-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

Les règles établies en zones U et AU permettent de mettre en œuvre le PADD et en particulier, les orientations suivantes :

- « S'appuyer sur une armature territoriale renforcée pour garantir l'équilibre urbain/rural du territoire, la qualité des paysages et du cadre de vie », *Thématique de l'identité - Axe 1,*
- « Valoriser et préserver les éléments de patrimoine, caractéristiques de l'Histoire et de l'identité de la Communauté de Communes Terre d'Auge », *Thématique de l'identité – déclinaison de l'axe 2,*
- « Garantir à tous un accès facilité aux services, équipements et commerces » *Orientation 1 – déclinaison de l'axe 3,*
- « Une organisation économique qui s'appuie sur la diversité des communes de la communauté de communes Terre d'Auge » *Orientation 2 – Axe 1*
- « Conforter le potentiel patrimonial, culturel et commercial » *Orientation 3 – Axe 2*
- « Assurer la complémentarité des offres d'équipements, d'animation pour tous les publics et aux différents moments de l'année » *Orientation 3 – Axe 3*
- « Assurer une urbanisation économe en foncier en tenant compte des particularités du territoire » *Thématique environnemental - Axe 2*
- « Favoriser un développement protégeant les usagers du territoire des risques et nuisances potentiels » *Thématique environnemental - Axe 2*

De manière générale, l'ensemble des règles, pour leurs aspects techniques ou environnementaux, sont également justifiées dans le volet « articulation du projet avec les documents supra-communaux » qui se trouve en première partie de l'évaluation environnementale.

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

DES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES, DES REGLES SPECIFIQUES POUR REPONDRE AUX ENJEUX DE CHACUNE

Les différentes zones U permettent en premier lieu de définir de distinguer les différentes occupations du sol possible sur le territoire, en fonction des particularités des usages observés, et donc de besoins spécifiques en termes de règles, mais aussi en fonction du rôle des communes dans le projet de territoire. Ainsi la commune de Pont-l'Evêque dispose de zones spécifiques, tant pour son centre-ville (UA) que pour sa zone résidentielle (UF).

Les différentes zones UB, UC, UD permettent également de prendre en compte des ambiances urbaines spécifiques et faisant varier les règles suivantes :

- Implantation par rapport aux emprises publiques
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Les clôtures : les règles varient selon l'ambiance urbaine préexistante et les enjeux de passage de la petite faune, plus forts en zone UD.
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions
    - En zone UB, l'enjeu est en premier lieu la densification et le maintien de l'ambiance sur rue, le traitement environnemental vise essentiellement à garantir la gestion des eaux à la parcelle et un aménagement paysager des espaces de stationnement.
    - En zone UC, l'objectif premier est de maintenir les silhouettes villageoises dont les zones UC constitue les franges, visibles depuis le grand paysage. Aussi, les règles visent à maintenir le paysage existant par l'organisation des espaces végétalisés et leurs proportions.
    - En zone UD, l'objectif est de maintenir le caractère végétalisé du paysage et les ouvertures sur le grand paysage, mais également de maintenir d'importantes surfaces perméables en zones rurales, mêmes bâties. Aussi, il est demandé de maintenir, sauf exception, 50% des unités foncières en espaces perméables. Ce coefficient tient compte du fait que le territoire dispose, y compris en zones urbaines, de grandes propriétés avec parfois des annexes et dépendances importantes mais aussi terrasses ou piscine et que ces propriétés doivent pouvoir évoluer.

Pour l'aspect des constructions au sein des zones UB, UC, UD, UF, A, N, AUC, AUF et AUD, l'organisation des règles sont similaires et se déclinent de la manière suivante :

- Les constructions nouvelles faisant référence à un modèle traditionnel (vernaculaire)
- Les constructions nouvelles s'inscrivant dans une démarche d'architecture contemporaine
- Les constructions d'aujourd'hui de type pavillonnaire.
    - Au sein des zones AUC et AUD, une part de colombage est imposée pour maintenir l'identité visuelle du Pays d'Auge*.
    - Au sein des zones UF et AUF, Une règle spécifique relative au plan des constructions est à relever. Celle-ci s'explique par la volonté de maintenir/poursuivre la cohérence urbaine qui s'est construite ces dernières années au sein des nouvelles opérations où s'appliquait d'ores et déjà cette règle.
- Les extensions
- Les annexes
- Les vérandas

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

- Les restaurations, rénovation et réhabilitation de constructions existantes
- Les dispositions relatives aux entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre du L.151-19 du CU
- Les clôtures
- Les équipements techniques
- Les constructions autres qu'à usage d'habitation

* *Cette règle ne s'applique pas au sein des zones UC et UD car les nouvelles constructions s'intègreront à un tissu présentant des constructions de type Augeron alors que les constructions en zone AU viendront constituer de nouveaux quartiers, certes dans le prolongement d'une urbanisation existante mais souvent « excentré ». Cette mixité typologique ne sera plus visible au sein des nouveaux quartiers. Aussi, cette règle en zone AU vise à maintenir ce lien architectural avec l'identité du territoire au sein des nouveaux espaces habités.*

Parmi les règles précédentes, la zone UP à forte valeur patrimoniale n'est concernée que par les règles relatives aux :

- Les extensions
- Les annexes
- Les vérandas
- Les restaurations, rénovation et réhabilitation de constructions existantes
- Les nouvelles constructions au sein de la zone UP doivent être limitées et devront nécessairement répondre à des caractéristiques strictes permettant de ne pas dénaturer l'identité forte des espaces. Aussi, elles devront répondre aux règles relatives « aux nouvelles constructions », spécifiques à cette zone mais très proche des règles des constructions de type traditionnel.

En raison de sa forte valeur patrimoniale, la zone UP comprend des dispositions relatives à l'installation des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture qui lui sont propre. Le travail sur les teintes notamment, vient décliner les palettes chromatiques établies dans les fiches conseil de la DRAC établies pour le Pays d'Auge « Observer, apprécier, s'inspirer pour demain ».

Les zones UT et US du territoire correspondent à des espaces « vitrines » du territoire, aussi, l'aspect architectural des constructions y est encadré de sorte à encourager une architecture de qualité, ambitieuse et contemporaine, basée sur un travail des matériaux.

En zone UE, les règles encadrant l'aspect architectural des constructions sont destinées à éviter la « cacophonie chromatique et formelle » et garantir une homogénéité des espaces publics. Un travail des couleurs y cependant autorisée pour permettre aux entreprises de mettre en avant leur identité visuelle.

Par ailleurs, des sous-secteurs (UB1, UB2, UC1, UC2, UC3, UC4, UCD1, UD2, UD3, UD4, UD5, UD6, UD7, AUC1, AUC2, AUC3, AUD2, AUD3, Ah1, Ah2, Ah3) ont été établis sur certaines communes pour prendre en compte des particularités géographiques, urbaines ou architecturales historiques ou pour poursuivre le travail engagé par certaines municipalités sur la cohérence architecturale du bâti de leur village, via leur document d'urbanisme communal.

Les zones et les sous-secteurs du PLUi sont concernés par un risque de mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles. Pour prévenir ces risques, une reconnaissance géotechnique doit être effectuée. Les annexes de moins de 20m² qui ne sont pas le support d'hébergement sont exemptées de cette règle. En deçà, il s'agit d'une surface faisant plutôt référence à un atelier ou un abri de jardin.

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

LA ZONE UA : ZONE URBAINE DENSE DE CENTRE-VILLE

Elle correspond au centre historique de Pont-l'Evêque, ville centre du territoire communautaire

Caractéristiques

Zone urbaine à caractère historique regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, immeubles de ville), des équipements publics, des commerces et des services.

Ce tissu dense est marqué par des fronts bâtis le long des rues et des constructions avec trois ou quatre 4 niveaux habitables. Il présente également une forte valeur patrimoniale liée au bâti historique traditionnel mais également lié au bâti de la Reconstruction.

Objectifs

Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales du cœur historique de Pont-l'Evêque, en compatibilité avec la ZPPAUP.

Permettre une densification qui s'inscrit dans le cadre bâti existant et favoriser la vitalité commerciale et artisanale de la commune.

Objectifs poursuivis – Zone UA	Principales règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte urbain environnant Prévoir le maintien et le développement des commerces de centre-ville Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol	Les destinations autorisées : – Habitation, – Equipements d'intérêt collectif et services publics, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : Bureau, centre de congrès et d'exposition. Autorisés à condition de ne pas générer de nuisances et de risques incompatibles avec le caractère résidentielle de la zone : – Commerce et activités de services, – Les entrepôts à condition d'être lié à des entreprises déjà installées (dans une limite de 250 m² de SDP). Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan les vitrines commerciales existantes doivent être préservées. Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers le logement n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et/ou d'accueil du public doit être maintenue. Règlement des affouillement exhaussements des sols.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

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

Volumétrie et implantation des constructions Favoriser la densité en secteur urbain tout en préserver la qualité de vie des habitants Veiller à la cohérence du tissu bâti historique et de la Reconstruction, dans le respect des prescriptions de la ZPPAUP Maintenir des ambiances de centre-ville	Les constructions sont autorisées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 2 mètres, dans les limites des retraits de la ZPPAUP.
	A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions joignant la limite séparative latérale sont autorisées si les façades ne présentent pas d'ouvertures. Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales présentant des ouvertures doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 4 mètres. Si ces façades ne présentent pas d'ouvertures, leur distance aux limites séparatives peut être réduite au tiers de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres. A l'extérieur de la bande de 20 mètres ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres ; cette disposition s'applique aux marges de fond de parcelle, quelle que soit la profondeur de la parcelle. Sont toutefois autorisées sur toutes les limites séparatives : – Les constructions à toiture double pente égale ou à une seule pente avec faîtage à 5 mètres maximum, égout à 3 mètres maximum; – Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en mitoyenneté dans la limite où le gouttereau ne dépasse pas la hauteur de ceux-ci ; Cependant, dans le cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants de plus grande hauteur, afin d'assurer l'harmonie des façades, les règles fixées ci-dessus peuvent être modifiées dans la limite de hauteur définie ci-après. Les abris de jardins d'une superficie inférieure ou égale à 12m² pourront être implantés soit en limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à 1m par rapport aux limites séparatives.
	Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimum de 4 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures.
	Hauteur maximale : limitée à 9 mètres à l'égout et à 14 m. au faitage. Hauteur comparable à celle des constructions mitoyennes lorsque la construction s'inscrit dans un alignement de fait. Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Préserver la qualité urbaine et l'authenticité du centre historique en cadrant précisément l'évolution du bâti	**Matériaux de façades :** – la teinte se rapprochant le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région et présentant une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages. – Utilisation de matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages). A défaut, enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Dans ce cas, agrémentation des modénatures, de teinte plus claire, en légère surépaisseur. Le blanc pur est interdit, sauf pour les huisseries et menuiseries, – Prescriptions sur les colombages, interdiction de l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts – Prescriptions sur les matériaux de couvertures
	Formes et volumes :

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

Améliorer l'intégration des nouvelles constructions dans le contexte urbain et historique du centre de Pont-l'Evêque Préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien et avoir un traitement adapté des nouvelles constructions Œuvrer à la qualité des clôtures, élément essentiel dans la composition urbaine Cadrer l'utilisation des énergies renouvelables	– Précision sur le calcul des façades-pignons – Simplicité des volumes, – Prescriptions sur la composition des immeubles de grande longueur afin qu'ils donnent l'impression de petits immeubles accolés et additionnés. – Aspect en harmonie des annexes avec les bâtiments principaux, – Prescriptions sur les volumes des toitures avec obligation de fortes pentes, (soit, toiture principale symétriques de pentes comprises entre 45 et 60° avec débords, soit comble brisés à la Mansard) ; maintien des débords de toits pour les isolations thermiques par l'extérieur ; toitures terrasses et pentes inférieures à 10° autorisés en élément de liaison et à condition de ne pas être visibles depuis les espaces publics ; toitures à un seul versant admises sous certaines conditions ; prescriptions spécifiques pour les vérandas, pour les croupes, les lucarnes, les châssis éclairants et les souches de cheminées, etc… – Architecture relevant d'un parti pris architectural manifestement contemporain ou innovant, autorisé sous réserve que le projet s'insère harmonieusement dans le tissu bâti de la commune.
	Clôtures : sont autorisées – Les murs d'une hauteur maximum de 1 mètre sous réserve qu'ils soient traités avec le même soin que les murs des constructions (réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse). – Les grillage sur potelets à maille soudée ou tressée et de teinte verte, de préférence doublés d'une haie vive d'essences locales. – Les murs bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.
	Abris de jardin – Pour ceux ayant une superficie inférieure ou égale à 12m², autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de matériaux de couverture qui devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise. – Implantation à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal. – Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, application des dispositions générales.
	Équipements relatifs aux nouvelles technologies : – Autorisés à condition de ne pas porter atteinte aux lieux environnants, – Pour les panneaux solaires ou photovoltaïques, ils pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur (sauf dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé où les panneaux devront être intégrés à la toiture afin de préserver le patrimoine architectural et le paysage). – Non visibilité des paraboles depuis l'espace public sauf impossibilité technique, – Enterrement des citernes ou intégration paysagère si nécessaire.

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

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions Améliorer le cadre de vie en traitant de manière qualitative et paysagère, les espaces extérieurs	– Obligation de traitement paysager des espaces libres non construits, – Maintien des plantations existantes de qualité, – Utilisation d'espèces végétales locales, adaptées au sol et aux conditions climatiques, – Intégration paysagère des aires de stationnement.
Le stationnement Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement par des règles adaptées à la destination de la construction et l'existence d'un foncier contraint (forte densité bâtie, parcelle de petite taille, enclavement des arrières de parcelle). Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.	– Stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées devant être aménagé en dehors des emprises publiques – Nombre de places de stationnement imposé déterminé en fonction de la destination, – Règlementation du stationnement vélo pour les immeubles d'habitation et bureaux en application de l'article L151-30 du CU, – Possibilité d'aménagement du stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier terrain. – Obligation de végétalisation des aires de stationnement (plantation d'un arbre pour trois places).
Section 3 : Equipement et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Veiller au respect des conditions de sécurité routière, Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics (ramassage des déchets, secours…)	– Accès à une voie publique ou privée doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal, – Impasse devant être évitée. A défaut, création d'une place de retournement, – Disposition des accès devant assurer la sécurité des usagers et dégagement des abords.
Desserte par les réseaux Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Réglementer les conditions de desserte par les réseaux	– Branchement sur l'eau potable obligatoire, – Traitement des eaux usées obligatoire, soit via le raccordement au système d'assainissement collectif (pour les secteurs en zones d'assainissement collectif), soit via la création d'installation respectant les dispositions prévues par la règlementation en vigueur. – Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier, sauf impossibilité technique et sous réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Autorisation des dispositifs de récupération des eaux de pluie. – Enterrement des nouveaux réseaux. En matière d'éclairage public, utilisation de solutions en matière d'économie d'énergie.

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

Gérer les eaux pluviales et le ruissellement Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie. Les règles sont établies en cohérence avec les prescriptions du SCOT et les prescriptions techniques des gestionnaires de réseaux ou services techniques de service public.	

LA ZONE UB : ZONE URBAINE DENSE DE CENTRE-BOURG

Elle correspond aux cœurs de bourg des pôles secondaires de proximités, identifiées au sein du PADD et du SCOT du Nord Pays d'Auge :

- Annebault,
- Beaumont-en-Auge
- Blangy-le-Château,
- Bonnebosq,
- Bonneville-la-Louvet,
- Le Breuil-en-Auge

Caractéristiques

Zone urbaine à caractère historique regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel voire petits collectifs), des équipements publics, des commerces et des services.

Un tissu relativement dense marqué par de nombreuses constructions avec 3 niveaux (RDC+1+combles) implantées le long des voies et de nombreuses constructions mitoyennes.

Objectifs

Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité architecturale tout en y permettant la densification. Cette densification d'un espace déjà dense aujourd'hui ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie ni de la sécurité.

Décomposition et sous-zones

Afin de répondre aux enjeux de développement spécifique de certaines communes, une sous-zone a été mise en place :

- UB1 qui concerne la commune de Blangy-le-Château interdisant la création et l'évolution des entrepôts,
- UB2 qui concerne la commune de Bonnebosq.

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

Objectifs poursuivis de la zone UB	Principales règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle tout en permettant l'installation de services et de commerces à proximité des habitations Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées	Les destinations autorisées : – Habitation, – Equipements d'intérêt collectif et services publics, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : Bureau, centre de congrès et d'exposition. Autorisés à condition de ne pas générer de nuisances et de risques incompatibles avec le caractère résidentielle de la zone : – Commerce et activités de services, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : les industries et entrepôts à condition d'être liées à des entreprises existantes (interdit pour le sous-secteur UB1 en raison du caractère patrimonial très important du bourg de Blangy-le-Château et de la vocation touristique plus spécifique qui doit y être confortée), Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan les vitrines commerciales existantes doivent être préservées. Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers le logement n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et/ou d'accueil du public doit être maintenue.
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Volumétrie et implantation des constructions Favoriser une densification adaptée à la morphologie du secteur et ne faisant pas au détriment de la qualité du cadre de vie Veiller à la cohérence urbaine et architecturale avec le bâti historique et traditionnel	– Implantation par rapport aux emprises publiques, de telle sorte à maintenir l'ambiance générale des rues et garantir le stationnement des véhicules en dehors des voies, – En présence d'un front bâti constitué en limite des voies, poursuite de l'alignement existant de manière générale ou en retrait si la continuité bâtie est assurée par d'autres moyens tels que des murs ou des porches, etc… – En cas d'alignement de fait, poursuite de l'alignement existant avec une marge de plus ou moins 1 mètre par rapport à ce dernier.
	– Dans le cas d'implantation au sein ou dans le prolongement de fronts bâtis existants, accolement des constructions aux pignons aveugles situés en limite de parcelle en recherchant une transition harmonieuse avec le bâti environnant. – Dans les autres configurations, implantation des constructions principales en limite séparative ou en retrait de 2 m. minimum.
	– Distance minimale de 2m obligatoire entre les constructions sur une même parcelle en cas d'ouvertures de baies en vis-à-vis – Soin particulier à prévoir pour les terrains en pente, notamment pour limiter les remblais/déblais.
	– Hauteur limitée à 10 m. au faitage ou 13 m. au niveau des secteurs identifiés sur le plan graphique, et inscription dans les gabarits des constructions voisines.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Encadrer la qualité architecturale et l'intégration des nouvelles	**1- Pour les constructions nouvelles d'habitation principale** Adaptation de l'implantation des planchers par rapport à la topographie, Respect de l'un de trois types détaillés ci-après : Type 1 : Constructions faisant référence à un modèle traditionnel (vernaculaire), dans le respect des prescriptions suivantes ;

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

constructions dans leur environnement urbain et paysager Etablir des volumes principaux s'inscrivant dans les formes bâties existantes (y compris en cas d'architecture contemporaine) et autoriser plus de souplesse pour les volumes secondaires et non directement visibles depuis les espaces publics Favoriser soit une architecture contemporaine de qualité, soit le maintien de l'identité architecturale locale (matériaux, teintes, etc…) Préserver la qualité architecturale du bâti traditionnel Favoriser l'évolution des constructions traditionnelles pour les adapter aux besoins contemporains et aux enjeux du développement durable	– Toiture : forte pente avec toitures principales symétriques de 45 à 60° , débords de toit obligatoires et croupes autorisées. Adaptations de pentes pouvant être admis ; – Matériaux/teintes : interdiction des imitations de matériaux et de l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, façades visibles depuis l'espace public en terre cuite rouge (briques), colombages, bardage en bois naturel ou d'un essentage, prescriptions spécifiques pour les colombages et l'aspect de l'entre-colombage, soubassement en brique ou pierre calcaire pour les façades visibles depuis les emprises publiques, prescriptions pour les teintes principales et secondaires, prescriptions sur l'aspect extérieur des toitures afin de maintenir une cohérence avec l'existant, – Composition des façades et toitures / percements / pleins-vides : prescriptions sur les lucarnes, l'utilisation de châssis éclairants, dissimulation des coffres de volets roulants, implantation des souches de cheminées au tiers supérieur du versant. Type 2 : Démarche d'architecture contemporaine intégrant une démarche environnementale forte – Les projets d'architecture contemporaine de qualité issus d'une démarche de création architecturale et pour lesquels le concepteur devra argumenter les partis pris sont autorisés à condition d'être en cohérence avec le site. – Toiture à double pente d'environ 45° , toiture terrasse autorisée à condition de ne pas être directement visible depuis les espaces publics pour les volumes secondaires et limités à un rez-de-chaussée ou en élément de liaisons entre deux volumes bâtis. – Cette démarche doit s'intégrer dans un enjeu environnemental, d'énergie positive et de végétation intensive. Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions, dans le respect des prescriptions suivantes ; – Volumétrie architecturale/formes : simplicité des formes, prescriptions sur les toitures (degré de la pente, nombre de pente, forme générale, débords de toits, etc…) – Matériaux/teintes : emploi de matériaux traditionnels ou d'enduits, prescription pour les teintes principales et secondaires, prescriptions sur les colombages et l'aspect de l'entre-colombages, prescriptions sur les variations de teintes, prescriptions sur l'aspect extérieur des toitures afin de maintenir une cohérence avec l'existant, Les teintes autorisées pour la maçonnerie et entre-colombages permettent de maintenir les ambiances générales du Pays d'Auge : constructions en briques ou en torchis. Les teintes retenues pour les colombages et boiseries déclinent les teintes traditionnelles du Pays d'Auge afin d'animer les façades. En ce qui concerne les couleurs liées aux façades des commerces, le règlement élargi la palette chromatique afin d'autoriser les couleurs vives et ainsi faciliter l'installation d'enseignes de types franchises avec des « chartes chromatiques » imposées ou encore améliorer la lisibilité des commerces plus isolés.
	2- Pour les extensions : – Hauteur des extensions limitée à celle de la construction existante, sauf pour les extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type, – Obligation de reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale du bâti existant (toiture à un seul versant sont toutefois admis dans certains cas de figure) ou soit afficher un parti pris différent et d'architecture contemporaine de qualité.

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

	3- Pour les annexes : – Obligation de reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction principale (toiture à un seul versant sont toutefois admis dans certains cas de figure) ou soit afficher un parti pris différent et d'architecture contemporaine de qualité., – Harmonie des proportions et des teintes avec le bâti existant,
	4- Pour les vérandas – Affranchissement possible en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne les pentes de toitures à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. – Hauteur ne devant pas excéder l'égout du toit de la construction existante.
	5- Pour les restaurations, rénovations de constructions existantes – Respect du caractère général de la construction (harmonie des volumes, échelle des percements, associations de matériaux et de teintes), – Prescription sur les matériaux/teintes ainsi que sur la composition des façades et toitures / percements / pleins-vides, – Dispositions spécifiques pour les entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme afin de maintenir leur qualité architecturale l'intérêt patrimonial des bâtiments.
	6- Pour les équipements techniques relatifs aux nouvelles technologies – Equipements relatifs aux nouvelles technologiques ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement ne devant pas porter atteinte aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage, – Pour les panneaux solaires ou photovoltaïques, ils pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur (sauf dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé où les panneaux devront être intégrés à la toiture afin de préserver le patrimoine architectural et le paysage). – Enterrement des citernes ou mise en place d'une intégration paysagère.

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

	7- Pour les clôtures – Maintien des murs et piliers traditionnels sauf pour les percements nécessaires à l'implantation de portails, – Ajourage des portails et clôtures situés en zone inondable, – Hauteur des clôtures sur les voies de circulation automobile limitée à 1,80 m. maximum. – Type autorisé : – Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1 mètre, sous réserve qu'il soit traité avec le même soin que les murs des constructions, – Grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales. – Mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille, – Mur plein en prolongement d'un mur existant. – Hauteur des clôtures en limite séparative limitée à 1,80 m maximum – Type autorisé : – Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales, – mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille. – En limite d'espace naturel ou agricole, les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillages à « grosses mailles » afin de permettre le passage de la petite faune.
	8- Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation – Respect des règles des constructions nouvelles d'habitations d'aujourd'hui de type pavillonnaire (type 3). – Des dérogations sont possibles pour les constructions d'intérêt collectif et pour les constructions à usage d'activités ou de stockage. – Interdiction de l'usage du blanc.
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions Valoriser le cadre paysager par le végétal	– Accompagnement paysager des espaces extérieurs devant participer à la qualité environnementale végétale, – Utilisation d'essences locales pour les haies et prise en compte des principes définis dans les fiches du CAUE du 14, – Utilisation de haies et rideaux arbres pour masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.
Le stationnement Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement par des règles adaptées à la destination de la construction et l'existence d'un foncier contraint (parcelle de petite taille).	– Stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées devant être aménagé en dehors des emprises publiques – Nombre de places de stationnement imposé déterminé en fonction de la destination (pour les logements, une place de stationnement par tranche complète de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 2 stationnements imposés par logement). – Pour les annexes ou les extensions à des habitations existantes, la règle ne s'applique que dans le cas où le maximum de places de stationnement n'est pas déjà atteint sur l'unité foncière. – Règlementation du stationnement vélo pour les immeubles d'habitation et bureaux en application de l'article L151-30 du CU

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

Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.	
Section 3 : Equipement et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Veiller au respect des conditions de sécurité routière, Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics (ramassage des déchets, secours…)	– Accès à une voie publique ou privée avec une largeur minimale de 4 m, – Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité, – Impasse devant être évitée. A défaut, création d'une place de retournement, – Disposition des accès devant assurer la sécurité des usagers et dégagement des abords.
Desserte par les réseaux Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Réglementer les conditions de desserte par les réseaux Gérer les eaux pluviales et le ruissellement Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie.	– Branchement sur l'eau potable obligatoire, – Traitement des eaux usées obligatoire, soit via le raccordement au système d'assainissement collectif (pour les secteurs en zones d'assainissement collectif), soit via la création d'installation respectant les dispositions prévues par la règlementation en vigueur. – Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier, sauf impossibilité technique et sous réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Autorisation des dispositifs de récupération des eaux de pluie. – Enterrement des nouveaux réseaux. En matière d'éclairage public, utilisation de solutions en matière d'économie d'énergie.

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

LA ZONE UC : ZONE URBAINE DE MOYENNE DENSITE

Caractéristiques

« Zone urbaine à caractère historique ou plus récente regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel de type pavillonnaire), des équipements publics, des commerces et des services. Elle comprend une proportion importante d'habitat pavillonnaire parfois hétérogène qui confère à ces espaces une identité moins forte que les cœurs de bourg.

Un tissu de moyenne densité, marqué par de nombreuses constructions avec 2 (RDC+ combles) ou 3 niveaux (RDC+1+combles) avec souvent, une implantation du bâti en retrait des voies »

Objectifs

Permettre une densification adaptée au contexte résidentiel des lieux et de densité moyenne et autoriser l'accueil de petites entreprises non nuisantes avec le contexte résidentiel.

Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, des sous-zones ont été mises en place :

- UC1 qui concerne la commune de Bonnebosq
- UC2 qui concerne la commune de Manneville-la-Pipard,
- UC3 qui concerne la commune de Pont-l'Evêque,
- UC4 qui concerne la commune de Surville.

Objectifs poursuivis de la zone UC	Principales règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle tout en permettant l'installation de services et de commerces à proximité des habitations Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées	Les destinations autorisées : – Habitation, – Equipements d'intérêt collectif et services publics, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : Bureau, centre de congrès et d'exposition. Autorisées à condition de ne pas générer de nuisances et de risques incompatibles avec le caractère résidentielle de la zone : – Commerce et activités de services, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : les industries et entrepôts (interdit pour le sous-secteur UC2, l'accueil des activités économiques étant souhaité en priorité sur la zone AU à vocation économique pour la commune de Manneville-la-Pipard),
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	

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

Volumétrie et implantation des constructions Favoriser une densification adaptée à la morphologie du secteur (densité bâtie moyenne, prédominance de l'habitat individuel, hauteur, etc…) Veiller à la cohérence du tissu bâti et au maintien du cadre végétal du secteur et à la bonne insertion des constructions dans le paysage (notamment pour les terrains en pente)	– Implantation par rapport aux emprises publiques de telle sorte à maintenir l'ambiance générale des rues dans lesquelles elles s'implantent. – Le cas échéant, nécessité de prévoir un retrait de 2 mètres minimum en tout point de la construction par rapport à la limite des emprises publiques pour maintenir le cadre végétal caractérisant les abords des voies, faciliter le stationnement des véhicules sur les parcelles privées et garantir la sécurité routière. – Implantation en alignement des voies et emprises publiques admise à condition qu'elle souligne la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue. – En cas d'alignement de fait, poursuite de l'alignement existant avec une marge de plus ou moins 1 mètre par rapport à ce dernier.
	– Par rapport aux limites séparatives, implantation soit en limite séparative, soit en retrait de 2 mètres minimum en tout point de la construction, de celle-ci.
	– Soin particulier à prévoir pour les terrains en pente, notamment pour limiter les remblais/déblais.
	– Hauteur limitée à 10 m. au faitage et inscription dans les gabarits des constructions voisines. – Au sein de la zone UC2, hauteur de construction à RDC+combles. En effet, l'urbanisation de Manneville-la-Pipard est aujourd'hui linéaire le long de la RD579A qui mène à Pont-L'Evêque. L'urbanisation offre de larges vues sur le grand paysage. Aussi, cette règle permet de limiter l'impact de l'urbanisation sur ces vues lointaines et maintenir un paysage « ouvert ».
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Encadrer la qualité architecturale et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager Etablir des volumes principaux s'inscrivant dans les formes bâties existantes et autoriser plus de souplesse pour les volumes secondaires Favoriser soit une architecture contemporaine de qualité, soit le maintien de l'identité architecturale locale (matériaux, teintes, etc…)	**1- Pour les constructions nouvelles d'habitation principales** Respect de l'un de trois types détaillés ci-après : Type 1 : Constructions faisant référence à un modèle traditionnel (vernaculaire), dans le respect des prescriptions suivantes ; – Adaptation de l'implantation des planchers par rapport à la topographie, – Toiture : forte pente avec toitures principales symétriques de 45 à 60° , débords de toit obligatoires et croupes autorisées. Adaptations de pentes pouvant être admis ; – Matériaux/teintes : interdiction des imitations de matériaux et de l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, Obligation de colombages, de bardage en bois naturel ou d'un essentage, prescriptions spécifiques sur les colombages et l'aspect de l'entre-colombage, soubassement en brique ou pierre calcaire pour les façades visibles depuis les emprises publiques, prescription pour les teintes principales et secondaires, prescriptions sur l'aspect extérieur des toitures afin de maintenir une cohérence avec l'existant, – Composition des façades et toitures / percements / pleins-vides : prescriptions sur les lucarnes, l'utilisation de châssis éclairants, dissimulation des coffres de volets roulants, implantation des souches de cheminées au tiers supérieur du versant. Type 2 : Démarche d'architecture contemporaine intégrant une démarche environnementale forte – Les projets d'architecture contemporaine de qualité issus d'une démarche de création architecturale et pour lesquels le concepteur devra argumenter les partis pris sont autorisés à condition d'être en cohérence avec le site. – Cette démarche doit s'intégrer dans un enjeu environnemental, d'énergie positive et de végétation intensive. Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions, dans le respect des prescriptions suivantes ;

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

Favoriser l'évolution des constructions traditionnelles pour les adapter aux besoins contemporains et aux enjeux du développement durable	– Volumétrie architecturale/formes : simplicité des formes, adaptation de l'implantation des planchers par rapport à la topographie, prescriptions sur les toitures (degré de la pente, nombre de pente, forme générale, etc…) – Matériaux/teintes : emploi de matériaux traditionnels ou d'enduits, prescription pour les teintes principales et secondaires, prescriptions sur l'aspect de l'entre-colombages, prescriptions sur les variations de teintes, prescriptions sur l'aspect extérieur des toitures afin de maintenir une cohérence avec l'existant,
	2- Pour les extensions : – Hauteur des extensions limitée à celle de la construction existante, sauf pour les extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type, – Obligation de reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale du bâti existant (toiture à un seul versant sont toutefois admis dans certains cas de figure) ou soit afficher un parti pris différent et d'architecture contemporaine de qualité.
	3- Pour les annexes : – Obligation de reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction principale (toiture à un seul versant sont toutefois admis dans certains cas de figure) ou soit afficher un parti pris différent et d'architecture contemporaine de qualité., – Harmonie des proportions et des teintes avec le bâti existant.
	4- Pour les vérandas – Affranchissement possible en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne les pentes de toitures à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. – Hauteur ne devant pas excéder l'égout du toit de la construction existante.
	5- Pour les restaurations, rénovations de constructions existantes – Respect du caractère général de la construction (harmonie des volumes, échelle des percements, associations de matériaux et de teintes), – Traitement de façades différent possible dans le cas de démarche d'architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment, – Prescription sur les matériaux/teintes ainsi que sur la Composition des façades et toitures / percements / pleins-vides, – Dispositions spécifiques pour les entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme afin de maintenir leur qualité architecturale l'intérêt patrimonial des bâtiments.
	6- Pour les équipements techniques relatifs aux nouvelles technologies – Equipements relatifs aux nouvelles technologiques ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement ne devant pas porter atteinte aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage, – Pour les panneaux solaires ou photovoltaïques, ils pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur (sauf dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé où les panneaux devront être intégrés à la toiture afin de préserver le patrimoine architectural et le paysage), – Enterrement des citernes ou mise en place d'une intégration paysagère.

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

	7- Pour les clôtures – Maintien des murs et piliers traditionnels sauf pour les percements nécessaires à l'implantation de portails, – Ajourage des portails et clôtures situés en zone inondable, – Hauteur des clôtures sur les voies de circulation automobile limitée à 1,80 m. maximum, – Types autorisés : - Grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales, - Mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille. – Mur plein s'il vient prolonger un mur existant et qu'il est constitué des mêmes matériaux que le mur qu'il prolonge. – Hauteur des clôtures en limite séparative limitée à 1,80 m maximum, – Type autorisé : – Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales, – Mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille. En limite d'espace naturel ou agricole, composition des clôtures via des haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillages à « grosses mailles » afin de permettre le passage de la petite faune. De manière générale, l'objectif est de maintenir une interaction entre l'espace public et les espaces résidentiels privés afin d'offrir des espaces urbains conviviaux et animés. Pour autant, des cas particuliers sont autorisés s'ils viennent conforter une caractéristique urbaine existante.
	8- Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation – Respect des règles des constructions nouvelles d'habitations d'aujourd'hui de type pavillonnaire (type 3). – Des dérogations sont possibles pour les constructions d'intérêt collectif et pour les constructions à usage d'activités ou de stockage. – Interdiction de l'usage du blanc.
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle Limiter le ruissellement Préserver le cadre paysager et végétal du secteur	Maintien une surface perméable suffisante pour : – Permettre la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, – Maintenir l'ambiance végétale et paysagée du secteur d'implantation du projet, – Maintenir la silhouette villageoise perceptible depuis les points de vue rapprochés et éloignés sur le secteur.
	– Accompagnement paysager des espaces extérieurs devant participer à la qualité environnementale végétale, – Utilisation d'essences locales pour les haies et prise en compte des principes définis dans les fiches du CAUE du 14, – Utilisation de haies et rideaux arbres pour masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

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

Le stationnement Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement par des règles adaptées à la destination de la construction Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.	– Stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées devant être aménagé en dehors des emprises publiques – Nombre de places de stationnement imposé déterminé en fonction de la destination (pour les logements, une place de stationnement par tranche complète de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 2 stationnements imposés par logement). – Pour les annexes ou les extensions à des habitations existantes, la règle ne s'applique que dans le cas où le maximum de places de stationnement n'est pas déjà atteint sur l'unité foncière. – Nombre de places de stationnement imposé déterminé en fonction de la destination.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Veiller au respect des conditions de sécurité routière, Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics (ramassage des déchets, secours…)	– Accès à une voie publique ou privée avec une largeur minimale de 4 m., – Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité, – Impasse devant être évitée. A défaut, création d'une place de retournement, – Disposition des accès devant assurer la sécurité des usagers et dégagement des abords.
Desserte par les réseaux Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Réglementer les conditions de desserte par les réseaux Gérer les eaux pluviales et le ruissellement Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie.	– Branchement sur l'eau potable obligatoire, – Traitement des eaux usées obligatoire, soit via le raccordement au système d'assainissement collectif (pour les secteurs en zones d'assainissement collectif), soit via la création d'installation respectant les dispositions prévues par la règlementation en vigueur. – Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier, sauf impossibilité technique et sous réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Autorisation des dispositifs de récupération des eaux de pluie. – Enterrement des nouveaux réseaux. En matière d'éclairage public, utilisation de solutions en matière d'économie d'énergie.

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

LA ZONE UD : ZONE URBAINE AEREE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Caractéristiques

« Zone urbaine généralement constituée d'un habitat individuel mêlant bâti ancien et constructions plus récentes, ainsi que quelques équipements publics, commerces services ou petites entreprises.

Ce tissu se caractérise par des ambiances paysagères fortement aérées avec une densité bâtie plutôt faible, de larges espaces végétalisés et une prédominance des clôtures végétalisées. »

Objectifs

Permettre une densification adaptée au contexte résidentiel des lieux et de densité moyenne et autoriser l'accueil de petites entreprises non nuisantes avec le contexte résidentiel.

Décomposition et sous-zones

Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, des sous-zones ont été mises en place :

- UD1 qui concerne la commune de Bonnebosq
- UD2 qui concerne la commune de Saint-André-d'Hébertot,
- UD3 qui concerne la commune de Saint-Hymer,
- UD4 qui concerne la commune de Bourgeauville,
- UD5 qui concerne la commune de Vieux-Bourg,
- UD6 qui concerne la commune de Pont-l'Evêque,
- UD7 qui concerne la commune de Surville.

Objectifs poursuivis de la zone UD	Principales règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle tout en permettant l'installation de services et de commerces à proximité des habitations Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées	Les destinations autorisées : – Habitation, – Equipements d'intérêt collectif et services publics, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : Bureau, centre de congrès et d'exposition. Autorisées à condition de ne pas générer de nuisances et de risques incompatibles avec le caractère résidentielle de la zone : – Commerce et activités de services, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : les industries et entrepôts,
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Volumétrie et implantation des constructions Favoriser une densification adaptée à la morphologie du secteur (faible	– Emprise au sol limitée à 30% de l'unité foncière afin de maintenir un environnement aéré et laisser à la végétation la place de se développer. – Pour les unités foncières ne respectant pas cette règle, extension mesurée (représentant 50% maximum de la surface de plancher existante du bâtiment, et dans le cas d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher, l'extension est limitée à 50% de son emprise au sol existante) du bâti possible à condition de ne pas compromettre l'équilibre général entre espaces bâtis/imperméabilisés et espaces végétalisés de l'unité foncière.

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

densité bâtie, prédominance de l'habitat individuel, etc…) Veiller à la cohérence du tissu bâti et au maintien du cadre végétal du secteur et à la bonne insertion des constructions dans le paysage (notamment pour les terrains en pente)	– Implantation avec un retrait de 2 mètres minimum en tout point de la construction par rapport à la limite des emprises publiques pour maintenir le cadre végétal et champêtre caractérisant les abords des voies et garantir le stationnement des véhicules en dehors des voies. – En cas d'alignement de fait, poursuite de l'alignement existant avec une marge de plus ou moins 1 mètre par rapport à ce dernier.
	– Par rapport aux limites séparatives, obligation de prévoir des retraits de 2 mètres minimum en tout point de la construction pour garantir le maintien et le bon développement des haies végétalisées et pour éviter les vis-à-vis directs avec les constructions voisines.
	– Soin particulier à prévoir pour les terrains en pente, notamment pour limiter les remblais/déblais.
	– Hauteur limitée à 9 m. au faitage et inscription dans les gabarits des constructions voisines.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Encadrer la qualité architecturale et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager Etablir des volumes principaux s'inscrivant dans les formes bâties existantes et autoriser plus de souplesse pour les volumes secondaires Favoriser soit une architecture contemporaine de qualité, soit le maintien de l'identité architecturale locale (matériaux, teintes, etc…)	**1- Pour les constructions nouvelles d'habitation principales** Respect de l'un de trois types détaillés ci-après : Type 1 : Constructions faisant référence à un modèle traditionnel (vernaculaire), dans le respect des prescriptions suivantes ; – Adaptation de l'implantation des planchers par rapport à la topographie, – Toiture : forte pente avec toitures principales symétriques de 45 à 60° , débords de toit obligatoires et croupes autorisées. Adaptations de pentes pouvant être admis ; – Matériaux/teintes : interdiction des imitations de matériaux et de l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, Obligation de colombages, de bardage en bois naturel ou d'un essentage, prescriptions spécifiques sur les colombages et l'aspect de l'entre-colombage, soubassement en brique ou pierre calcaire pour les façades visibles depuis les emprises publiques, prescription pour les teintes principales et secondaires, prescriptions sur l'aspect extérieur des toitures afin de maintenir une cohérence avec l'existant, – Composition des façades et toitures / percements / pleins-vides : prescriptions sur les lucarnes, l'utilisation de châssis éclairants, dissimulation des coffres de volets roulants, implantation des souches de cheminées au tiers supérieur du versant. Type 2 : Démarche d'architecture contemporaine intégrant une démarche environnementale forte – Les projets d'architecture contemporaine de qualité issus d'une démarche de création architecturale et pour lesquels le concepteur devra argumenter les partis pris sont autorisés à condition d'être en cohérence avec le site. – Cette démarche doit s'intégrer dans un enjeu environnemental, d'énergie positive et de végétation intensive. Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions, dans le respect des prescriptions suivantes ;

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

	– Volumétrie architecturale/formes : simplicité des formes, adaptation de l'implantation des planchers par rapport à la topographie, prescriptions sur les toitures (degré de la pente, nombre de pente, forme générale, débords de toits, etc…) – Matériaux/teintes : emploi de matériaux traditionnels ou d'enduits, prescription pour les teintes principales et secondaires, prescriptions sur l'aspect de l'entre-colombages, prescriptions sur les variations de teintes, prescriptions sur l'aspect extérieur des toitures afin de maintenir une cohérence avec l'existant, Prescriptions spécifiques au niveau des sous-secteurs sur le type de toiture (UD1, UD2, UD3, UD4 et UD5) ou le mode de bâtir (UD5) pour maintenir la cohérence architecturale avec le bâti existant, issue notamment de l'application des documents d'urbanisme communaux en vigueur jusqu'à l'élaboration du PLUI.
	2- Pour les extensions : – Hauteur des extensions limitée à celle de la construction existante, sauf pour les extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type, – Obligation de reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale du bâti existant (toiture à un seul versant sont toutefois admis dans certains cas de figure) ou soit afficher un parti pris différent et d'architecture contemporaine de qualité.
	3- Pour les annexes : – Obligation de reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction principale (toiture à un seul versant sont toutefois admis dans certains cas de figure) ou soit afficher un parti pris différent et d'architecture contemporaine de qualité, – Harmonie des proportions et des teintes avec le bâti existant.
	4- Pour les vérandas – Affranchissement possible en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne les pentes de toitures à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. – Hauteur ne devant pas excéder l'égout du toit de la construction existante.
	5- Pour les restaurations, rénovations de constructions existantes – Respect du caractère général de la construction (harmonie des volumes, échelle des percements, associations de matériaux et de teintes), – Traitement de façades différent possible dans le cas de démarche d'architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment, – Prescription sur les matériaux/teintes ainsi que sur la Composition des façades et toitures / percements / pleins-vides, – Dispositions spécifiques pour les entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme afin de maintenir leur qualité architecturale l'intérêt patrimonial des bâtiments.

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

6- Pour les équipements techniques relatifs aux nouvelles technologies

- Equipements relatifs aux nouvelles technologiques ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement ne devant pas porter atteinte aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage,
- Pour les panneaux solaires ou photovoltaïques, ils pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur (sauf dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé où les panneaux devront être intégrés à la toiture afin de préserver le patrimoine architectural et le paysage).
- Enterrement des citernes ou mise en place d'une intégration paysagère.

7- Pour les clôtures

- Maintien des murs et piliers traditionnels sauf pour les percements nécessaires à l'implantation de portails,
- Ajourage des portails et clôtures situés en zone inondable
- Hauteur des clôtures sur les voies de circulation automobile limitée à 1,80 m. maximum,
- Type autorisé :
    - de haies constituées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée et à condition que ces éléments soient masqués par la haie ou dispositifs à claire-voie (grillages, barreaudages…).
    - Ouvrage maçonné autorisé pour la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle, ainsi que pour restaurer/prolonger des murs de clôtures existants et réalisés en matériaux traditionnels.
- Hauteur des clôtures en limite séparative limitée à 1.80 m maximum
- Type autorisé :
    - Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,
    - mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.
- En limite d'espace naturel ou agricole, composition des clôtures via des haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillages à « grosses mailles » afin de permettre le passage de la petite faune.

8- Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation

- Respect des règles des constructions nouvelles d'habitations d'aujourd'hui de type pavillonnaire (type 3).
- Des dérogations sont possibles pour les constructions d'intérêt collectif et pour les constructions à usage d'activités ou de stockage.
- Interdiction de l'usage du blanc.

Règles applicables uniquement dans la zone UD4

Les règles spécifiques de ce sous-secteur ont pour objectif de préserver la cohérence et l'harmonie du bâti ancien et récent du village de Bourgeauville, où via le document d'urbanisme communal, les constructions présentent aujourd'hui soit un mode de construction traditionnel au Pays d'Auge ou soit, des façades en clins de bois.

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

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions Limiter l'imperméabilisation des sols Limiter le ruissellement Préserver le cadre paysager, végétal et peu artificialisé du secteur	– Coefficient de perméabilité : 50% minimum de l'unité foncière – Espace planté : au moins 70% des espaces non imperméabilisé. – Prescriptions spécifiques pour les constructions ne respectant pas ces dispositions à la date d'approbation du PLUI. – Accompagnement paysager des espaces extérieurs devant participer à la qualité environnementale végétale, – Utilisation d'essences locales pour les haies et prise en compte des principes définis dans les fiches du CAUE du 14, – Utilisation de haies et rideaux arbres pour masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.
Le stationnement Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement par des règles adaptées à la destination de la construction Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.	– Stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées devant être aménagé en dehors des emprises publiques – Nombre de places de stationnement imposé déterminé en fonction de la destination (pour les logements, une place de stationnement par tranche complète de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 4 stationnements imposés par logement). – Pour les annexes ou les extensions à des habitations existantes, la règle ne s'applique que dans le cas où le maximum de places de stationnement n'est pas déjà atteint sur l'unité foncière. – Nombre de places de stationnement imposé déterminé en fonction de la destination.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Veiller au respect des conditions de sécurité routière, Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics (ramassage des déchets, secours…)	– Accès à une voie publique ou privée avec une largeur minimale de 4 m., – Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité, – Impasse devant être évitée. A défaut, création d'une place de retournement, – Disposition des accès devant assurer la sécurité des usagers et dégagement des abords.
Desserte par les réseaux Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Réglementer les conditions de desserte par les réseaux Gérer les eaux pluviales et le ruissellement	– Branchement sur l'eau potable obligatoire, – Traitement des eaux usées obligatoire, soit via le raccordement au système d'assainissement collectif (pour les secteurs en zones d'assainissement collectif), soit via la création d'installation respectant les dispositions prévues par la règlementation en vigueur. – Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier, sauf impossibilité technique et sous réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Autorisation des dispositifs de récupération des eaux de pluie. – Enterrement des nouveaux réseaux. En matière d'éclairage public, utilisation de solutions en matière d'économie d'énergie.

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

Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie.	

LA ZONE UE : ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE

Zone urbaine à vocation économique correspondant aux secteurs regroupant une part importante du tissu économique local. Elle se caractérise par une très forte spécialisation des constructions avec une diversité fonctionnelle limitée.

Objectifs

Maintenir la vocation économique de ces secteurs tout en permettant une évolution des activités, une optimisation du foncier et en favorisant une qualité architecturale adaptée aux usages des bâtiments Maintenir le dynamisme économique du territoire en offrant des zones équipées.

Objectifs poursuivis de la zone UE	Principales règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier l'installation d'activités économique Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager environnant Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol	Les destinations autorisées : – Commerce et activités de services – Equipements d'intérêt collectif et services publics, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : Bureau, centre de congrès et d'exposition. Autorisés à condition de ne pas générer de nuisances et de risques incompatibles avec le caractère résidentielle de la zone : – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : Industrie et entrepôt. Les logements sont autorisés sont uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités ou d'équipements. L'évolution des habitations existantes est également autorisée ; cette disposition s'explique au regard de la présence de quelques maisons au sein de la zone UE de Pont-l'Evêque.

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

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Volumétrie et implantation des constructions Maintenir un équilibre entre les emprises bâties et les emprises extérieures pour faciliter le fonctionnement des entreprises (gestion des eaux pluviales, stationnement, logistique…) Veiller à la cohérence du tissu bâti tout en tenant compte des contraintes fonctionnelles des activités Préservation du contexte paysager (haies, topographie) ou résidentiel (habitations voisines)	Les constructions principales nouvelles sont implantées avec un retrait en tout point de la construction : – De 10 mètres minimum par rapport aux axes majeurs du territoire, – De 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des autres axes.
	– Par rapport aux limites séparatives, obligation de prévoir des retraits de 3 mètres minimum en tout point de la construction pour garantir le maintien et le bon développement des haies végétalisées notamment arborées en limite de parcelle et pour limiter les nuisances avec les habitations voisines. – Une implantation en limite séparative autorisée s'il existe un bâtiment ou mur en mitoyenneté.
	– Prescriptions particulières pour l'aménagement de terrains en pente
	– Hauteur limitée à 12 m. au faitage. Adaptation possible pour des éléments ponctuels et liés à des impératifs techniques.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Améliorer la qualité architecturale et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement tout en tenant compte de l'aspect fonctionnel du bâti	– Dispositions générales maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent. – Propositions architecturales audacieuses ou inscrites dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale, acceptées sous réserve d'un projet cohérent, – Interdiction de tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge, – Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, respect du caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.
	– Prescriptions pour favoriser des matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre). – Interdiction de couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur. – Pour les habitations, homogénéité de l'aspect des façades, notamment des tentes de matériaux
	– Teintes des toitures : du gris clair au gris graphite. – Les toitures à double pente et apparentes. – Habillement des couvertures à faible pente ou les toitures terrasses par des acrotères. – Toiture végétalisée autorisé, – Maintien d'une cohérence entre la construction principale, les extensions et annexes. – Interdiction de certains matériaux peu qualitatifs, non typique du territoire et ne permettant pas une intégration harmonieuse des constructions avec leur environnement.

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

	– Harmonie des clôtures (ainsi que leurs portails et portillons) avec le bâti et le paysage environnant, interdiction des couleurs vives. – Type de clôtures autorisé : de grillages de couleur verte ou teinte similaire au bâtiment à maille rigide ou de grilles à barreaux. – Ouvrage de maçonnerie autorisés pour la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle + prolongement de murs existant et réalisé en matériaux traditionnels – Hauteur limitée à 2 m. sauf contrainte particulière – Clôtures végétales en limite des zones A et N – Clôtures à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques ne devant pas faire obstacle à la visibilité. – Ajourage des portails et clôtures situés en zone inondable
	– Equipements relatifs aux nouvelles technologiques ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement ne devant pas porter atteinte aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage, – Intégration des éléments techniques à la construction ou aux clôtures – Réalisation des éléments de superstructure en harmonie avec la construction – Enterrement ou intégration paysagère des citernes.
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions Limiter l'imperméabilisation des sols Limiter le ruissellement Agrémenter le cadre paysager du secteur	– Aménagement des espaces libres avec maintien d'espaces à dominante végétale et/ou non imperméabilisés pour agrémenter le cadre paysager du secteur, conserver des espaces verts en milieu urbain et éviter l'imperméabilisation totale de la parcelle. – Règle ne s'appliquant pas sous certaines conditions.
	– Accompagnement paysager des espaces extérieurs devant participer à la qualité environnementale végétale, – Marge de recul en bordure des voies devant être plantée – Utilisation d'essences locales pour les haies – Utilisation de haies et rideaux arbres pour masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.
Le stationnement Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement par des règles adaptées à la destination de la construction Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.	– Stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées devant être aménagé sur le terrain – Nombre de places de stationnement déterminé en fonction du type de destination – Règlementation du stationnement vélo pour les immeubles de bureaux en application de l'article L151-30 du CU
Section 3 : Equipement et réseaux	

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

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Veiller au respect des conditions de sécurité routière, Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics (ramassage des déchets, secours…)	– Accès à une voie publique ou privée avec une largeur minimale de 5 m., – Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité, – Impasse devant être évitée. A défaut, création d'une place de retournement, – Disposition des accès devant assurer la sécurité des usagers et dégagement des abords.
Desserte par les réseaux Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Réglementer les conditions de desserte par les réseaux Gérer les eaux pluviales et le ruissellement Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie.	– Branchement sur l'eau potable obligatoire, – Traitement des eaux usées obligatoire, soit via le raccordement au système d'assainissement collectif (pour les secteurs en zones d'assainissement collectif), soit via la création d'installation respectant les dispositions prévues par la règlementation en vigueur. – Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier, sauf impossibilité technique et sous réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Autorisation des dispositifs de récupération des eaux de pluie. – Enterrement des nouveaux réseaux. En matière d'éclairage public, utilisation de solutions en matière d'économie d'énergie.

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

LA ZONE UF : ZONE URBAINE DE PONT-L'EVEQUE – SECTEUR RESIDENTIEL

Caractéristiques

Zone urbaine de Pont-l'Evêque à caractère historique ou plus récente regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel de type pavillonnaire), des équipements publics, des commerces et des services.

Un tissu de moyenne densité, dominé par des constructions à vocation d'habitat avec souvent, une implantation du bâti en retrait des voies.

Objectifs

Permettre une densification adaptée au contexte résidentiel des lieux et de densité moyenne et autoriser l'accueil de petites entreprises non nuisantes avec le contexte résidentiel.

Sous-secteurs

Compte tenu de l'existence de variations volumétriques au sein de la zone, il a été distingué un sous-secteur UF1 où les bâtiments peuvent atteindre le gabarit de R+2+C.

Objectifs poursuivis de la zone UF	Principales règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Privilégier la destination résidentielle tout en permettant l'installation de services et de commerces à proximité des habitations Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées	Les destinations autorisées : – Habitation, – Equipements d'intérêt collectif et services publics, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : Bureau, centre de congrès et d'exposition. Autorisées à condition de ne pas générer de nuisances et de risques incompatibles avec le caractère résidentielle de la zone : – Commerce et activités de services, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : les entrepôts (dans une limite de 400 m² de SDP).
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Volumétrie et implantation des constructions Favoriser une densification adaptée à la morphologie du secteur (densité bâtie moyenne, prédominance de l'habitat individuel, hauteur, etc…) et	– Emprise au sol limitée à 50% de l'unité foncière.
	– Le cas échéant, nécessité de prévoir un retrait de 5 mètres minimum en tout point de la construction par rapport à l'alignement de la voie, pour maintenir le cadre végétal caractérisant les abords des voies, faciliter le stationnement des véhicules sur les parcelles privées et garantir la sécurité routière. – Implantation en alignement des voies et emprises publiques admise à condition qu'elle souligne la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue. – En cas d'alignement de fait, poursuite de l'alignement existant avec une marge de plus ou moins 1 mètre par rapport à ce dernier.

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

<table>
<tr><td rowspan="3">préserver la qualité des ambiances urbaines depuis les emprises publiques

Veiller à la cohérence du tissu bâti et au maintien du cadre végétal du secteur et à la bonne insertion des constructions dans le paysage</td><td>– Par rapport aux limites séparatives :
– Implantation soit en retrait de 3 mètres minimum à partir du nu du mur de celle-ci, soit en limite séparative pour les constructions disposant d'une toiture à double pente avec une hauteur au faitage de 6,5 m. maximum et de 3 m. à l'égout,
– En UF1, implantation en retrait de 3 m. à partir du nu du mur ou en limite séparative à condition que la façade ne dispose d'aucune ouverture,
– Implantation des abris de jardin interdite entre la façade de la maison et la voie publique d'accès.</td></tr>
<tr><td>– En cas d'ouverture de baies en vis-à-vis, distance minimale de 4 m. Distance pouvant être réduite de moitié si pas d'ouvertures,</td></tr>
<tr><td>– Hauteur limitée à 9 m. au faitage et 5 m. à l'égout.
– Pour les équipements, hauteur à l'acrotère limitée à 12 m. pour les toitures terrasses.
– En UF1, hauteur limitée à 10 m à l'égout et à 14 m. au faitage.</td></tr>
<tr><td><u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>

Encadrer la qualité architecturale et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager

Etablir des volumes principaux s'inscrivant dans les formes bâties existantes et autoriser plus de souplesse pour les volumes secondaires

Favoriser soit une architecture contemporaine de qualité, soit le maintien de l'identité architecturale locale (matériaux, teintes, etc…)</td><td>1- Pour les constructions nouvelles d'habitation principales
Respect de l'un de trois types détaillés ci-après :

<u>Type 1 : Constructions faisant référence à un modèle traditionnel (vernaculaire),</u> dans le respect des prescriptions suivantes ;
– Simplicité des formes générales,
– Largeur de pignons limités à 7 m. pour les constructions à usages d'habitation individuelles, formes rectangulaires, rapport au minimum de 1 pour le pignon à 1,50 environ pour les façades,
– Adaptation de l'implantation des planchers par rapport à la topographie,
– Toiture : forte pente avec toitures principales symétriques de 45 à 60° , débords de toit obligatoires et croupes autorisées,
– Matériaux/teintes : interdiction des imitations de matériaux et de l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, Obligation de colombages, de bardage en bois naturel ou d'un essentage, prescriptions spécifiques sur les colombages et l'aspect de l'entre-colombage, soubassement en brique ou pierre calcaire, prescriptions pour les teintes principales et secondaires ainsi que les modénatures, prescriptions sur l'aspect extérieur des toitures afin de maintenir une cohérence avec l'existant,
– Composition des façades et toitures / percements / pleins-vides : prescriptions sur les lucarnes, l'utilisation de châssis éclairants, interdiction des fenêtres de toits et terrasses type tropézienne et des toitures terrasses, dissimulation des coffres de volets roulants, implantation des souches de cheminées au tiers supérieur du versant.

<u>Type 2 : Démarche d'architecture contemporaine intégrant une démarche environnementale forte</u>
– Les projets d'architecture contemporaine de qualité issus d'une démarche de création architecturale et pour lesquels le concepteur devra argumenter les partis pris sont autorisés à condition d'être en cohérence avec le site.
– Démarche s'intégrant dans un enjeu environnemental, d'énergie positive et de végétation intensive.

<u>Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions,</u> dans le respect des prescriptions suivantes ;
– Volumétrie architecturale/formes : largeur des pignons limité à 8,5 m., plans de constructions rectangulaires, règles sur les rapports entre les pignons et les façades (avec adaptation pour la zone UF1), simplicité des formes, adaptation de l'implantation des planchers par</td></tr>
</table>

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

	rapport à la topographie, prescriptions sur les toitures (soit, toitures principales symétriques de pentes entre 45 et 60° et débords de toits, soit combles brisés à la Mansard, croupes autorisées, etc…) – Matériaux/teintes : emploi de matériaux traditionnels ou d'enduits avec modénatures obligatoires autour des ouvertures, prescription pour les teintes principales et secondaires, prescriptions sur l'aspect de l'entre-colombages, prescriptions sur les variations de teintes, prescriptions sur l'aspect extérieur des toitures afin de maintenir une cohérence avec l'existant,
	2- Pour les extensions : – Obligation de reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale du bâti existant (toiture à un seul versant sont toutefois admis dans certains cas de figure) ou soit afficher un parti pris différent et d'architecture contemporaine de qualité.
	3- Pour les annexes : – Obligation soit de reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction principale (toiture à un seul versant sont toutefois admis dans certains cas de figure) ou soit afficher un parti pris différent et d'architecture contemporaine de qualité., – Harmonie des proportions et des teintes avec le bâti existant. – Les toitures terrasses sont interdites sauf en élément de liaison entre deux bâtis.
	4- Pour les vérandas – Affranchissement possible en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne les pentes de toitures à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. – Hauteur ne devant pas excéder l'égout du toit de la construction existante.
	5- Pour les restaurations, rénovations de constructions existantes – Respect du caractère général de la construction (harmonie des volumes, échelle des percements, associations de matériaux et de teintes), – Traitement de façades différent possible dans le cas de démarche d'architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment, – Maintien des débords de toits pour les isolations thermiques par l'extérieur – Prescription sur les matériaux/teintes ainsi que sur la composition des façades et toitures / percements / pleins-vides, – Dispositions spécifiques pour les entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme afin de maintenir leur qualité architecturale l'intérêt patrimonial des bâtiments.
	6- Pour les équipements techniques relatifs aux nouvelles technologies – Equipements relatifs aux nouvelles technologiques ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement ne devant pas porter atteinte aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage, – Pour les panneaux solaires ou photovoltaïques, ils pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur (sauf dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé où les panneaux devront être intégrés à la toiture afin de préserver le patrimoine architectural et le paysage). – Enterrement des citernes ou mise en place d'une intégration paysagère.

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

	7- Pour les clôtures – Hauteur des clôtures sur les voies de circulation automobile limitée à 1,80 m. maximum – Type autorisé : - Grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales, - Mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille, - Mur plein s'il vient prolonger un mur existant et qu'il est constitué des mêmes matériaux que le mur qu'il prolonge. – Hauteur des clôtures en limite séparative limitée à 1.80 m maximum – Type autorisé : - Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales, - mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.
	8- Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation – Respect des règles des constructions nouvelles d'habitations d'aujourd'hui de type pavillonnaire (type 3). – Des dérogations sont possibles pour les constructions d'intérêt collectif qui s'affranchissent des règles, pour les activités tertiaires la dérogation portera sur le rapport pignon-façade et pour les constructions à usage d'activités ou de stockage. – Interdiction de l'usage du blanc.
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle Limiter le ruissellement Préserver le cadre paysager et végétal du secteur	– Coefficient de perméabilité : 25% minimum de l'unité foncière. – Traitement de 40% de la superficie du terrain en espaces verts plantés avec plantation au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m². – Utilisation d'essences locales pour les haies végétales et plantation des aires de stationnement (un arbre pour 4 places).
Le stationnement Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement par des	– Stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées devant être aménagé en dehors des emprises publiques, – Nombre de places de stationnement imposé déterminé en fonction de la destination, – Possibilité d'aménagement du stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier terrain.

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

règles adaptées à la destination de la construction Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.	
Section 3 : Equipement et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Veiller au respect des conditions de sécurité routière, Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics (ramassage des déchets, secours…)	– Accès à une voie publique ou privée avec une largeur minimale de 4 m., – Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité, – Impasse devant être évitée. A défaut, création d'une place de retournement, – Disposition des accès devant assurer la sécurité des usagers et dégagement des abords.
Desserte par les réseaux Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Réglementer les conditions de desserte par les réseaux Gérer les eaux pluviales et le ruissellement Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie.	– Branchement sur l'eau potable obligatoire, – Traitement des eaux usées obligatoire, soit via le raccordement au système d'assainissement collectif (pour les secteurs en zones d'assainissement collectif), soit via la création d'installation respectant les dispositions prévues par la règlementation en vigueur. – Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier, sauf impossibilité technique et sous réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Autorisation des dispositifs de récupération des eaux de pluie. – Enterrement des nouveaux réseaux. En matière d'éclairage public, utilisation de solutions en matière d'économie d'énergie.

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

LA ZONE UP : ZONE URBAINE PROTEGEE

Caractéristiques

Zone urbaine à forte valeur patrimoniale et paysagère correspondant aux bourgs anciens de la Roque-Baignard, Pierrefitte-en-Auge, Saint-André-d'Hébertot et de Saint-Hymer.

Objectifs

De manière générale, l'objectif est de préserver l'authenticité des lieux en limitant fortement les nouvelles constructions mais en facilitant l'évolution du bâti existant dans le respect de l'identité architecturale des villages.

Objectifs poursuivis de la zone UP	Principales règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Préserver l'authenticité et le cadre ancien en limitant les nouvelles constructions Permettre l'évolution de l'existant Autoriser une mixité fonctionnelle non nuisante au sein des parties habitées	Les destinations autorisées : – Equipements d'intérêt collectif et services publics, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : Bureau, centre de congrès et d'exposition. Autorisées à condition de prendre place au sein de bâtiments déjà existants : – Habitation nouvelle et évolution des habitations existantes, Autorisées à condition de prendre place au sein de bâtiments déjà existants, de ne pas générer de nuisances et de risques incompatibles avec le caractère résidentielle de la zone : – Commerce et activités de services, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : industries et bureaux,
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Volumétrie et implantation des constructions Favoriser une évolution du bâti adaptée à la morphologie du secteur Veiller à la cohérence du tissu bâti et au maintien du cadre végétal du secteur et à la bonne insertion des constructions dans le paysage (notamment pour les terrains en pente)	– Implantation des constructions nouvelles de telle sorte à maintenir l'ambiance générale des rues dans lesquelles elles s'implantent. – En cas d'alignement de fait, poursuite de l'alignement existant avec une marge de plus ou moins 1 mètre par rapport à ce dernier.
	– Par rapport aux limites séparatives, obligation de prévoir des retraits de 3 mètres minimum en tout point de la construction pour garantir le maintien et le bon développement des haies végétalisées et pour éviter les vis-à-vis directs avec les constructions voisines.
	– Soin particulier à prévoir pour les terrains en pente avec la plantation de bosquets d'arbres.
	– Hauteur limitée à 9 m. au faitage et inscription dans les gabarits des constructions voisines – Pour les extensions, hauteur limitée au gabarit des constructions existantes.

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Préserver la qualité architecturale, les éléments identitaires et la cohérence urbaine des villages anciens Encadrer la qualité architecturale et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager	**1- Pour les extensions :** – Hauteur des extensions limitée à celle de la construction existante, sauf pour les extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type, – Obligation de reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale du bâti existant (toiture à un seul versant sont toutefois admis dans certains cas de figure). – Gabarit et composition en harmonie avec le bâti existant.
	2- Pour les annexes : – Obligation de reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction principale (toiture à un seul versant sont toutefois admis dans certains cas de figure), – Teintes des matériaux de toiture se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise utilisée sur le bâtiment principal, – Harmonie des proportions et des teintes avec le bâti existant. Abris de jardin inférieurs ou égale à 20 m² : – Autorisés à condition d'être en façade bois et d'avoir une toiture revêtue soit des mêmes matériaux de couverture que la construction principale, soit de matériaux de couverture qui devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise.
	3- Pour les vérandas – Affranchissement possible en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne les pentes de toitures à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. – Hauteur ne devant pas excéder l'égout du toit de la construction existante.
	4- Pour les restaurations, rénovations de constructions existantes – Respect du caractère général de la construction (harmonie des volumes, échelle des percements, associations de matériaux et de teintes), – Maintien, pour les façades visibles depuis l'espace publics, des colombages et des appareillages maçonnés en bonne état, – Prescriptions en matière de matériaux et d'enduits. – Conservation des détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité, – Modifications ou ajouts de percements autorisés à condition de ne pas nuire à l'équilibre de la façade, – Prescriptions sur les baies (plus hautes que larges et dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment), – Prescriptions sur les lucarnes et les châssis éclairants, les coffres de volets roulants, les souches de cheminées, les câbles de toute nature. – Prescriptions pour les réfections de toitures (type de matériaux, maintien des détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité, nouvelles ouvertures, etc…)

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

	5- Pour les équipements techniques relatifs aux nouvelles technologies – Equipements relatifs aux nouvelles technologiques ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement ne devant pas porter atteinte aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage, – Intégration entière des capteurs solaires à la couverture, posés à fleur du matériau, – Pour les panneaux solaires ou photovoltaïques, ils devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture ou posés en surimposition est sans excéder 5 cm, – Enterrement des citernes ou mise en place d'une intégration paysagère.

	6- Pour les clôtures
	– Maintien des murs et piliers traditionnels sauf pour les percements nécessaires à l'implantation de portails,
	– Ajourage des portails et clôtures situés en zone inondable
	– Hauteur des clôtures sur les voies de circulation automobile limitée à 1,80 m. maximum,
	– Type autorisé : de haies constituées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée et à condition que ces éléments soient masqués par la haie ou dispositifs à claire-voie (grillages, barreaudages…).
	– Hauteur des clôtures en limite séparative limitée à 1.80 m maximum
	– Type autorisé :
	  – Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,
	  – mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.
	– En limite d'espace naturel ou agricole, les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillages à « grosses mailles » afin de permettre le passage de la petite faune.

	7- Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation – Adaptation de l'implantation des planchers par rapport à la topographie, – Toiture : forte pente avec toitures principales symétriques de 45 à 60° , débords de toit obligatoires et croupes autorisées. Adaptations de pentes pouvant être admis ; – Matériaux/teintes : interdiction des imitations de matériaux et de l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, Obligation de colombages, de bardage en bois naturel ou d'un essentage, prescriptions spécifiques sur les colombages et l'aspect de l'entre-colombage, soubassement en brique ou pierre calcaire pour les façades visibles depuis les emprises publiques, prescription pour les teintes principales et secondaires, prescriptions sur l'aspect extérieur des toitures afin de maintenir une cohérence avec l'existant, – Composition des façades et toitures / percements / pleins-vides : prescriptions sur les lucarnes, l'utilisation de châssis éclairants, dissimulation des coffres de volets roulants, implantation des souches de cheminées au tiers supérieur du versant.

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

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions Limiter l'imperméabilisation des sols Limiter le ruissellement Préserver le cadre paysager, végétal et peu artificialisé du secteur	– L'aménagement des espaces libres des parcelles devra établir des ambiances à dominante végétale et arborée, et limiter l'imperméabilisation des sols. – Aménagement des espaces de stationnement ou de circulation des nouvelles constructions principales avec des surfaces perméables, – Maintien d'une surface perméable suffisante pour la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, pour le maintien de l'ambiance végétale et paysagée du secteur d'implantation et pour le maintien de la silhouette villageoise perceptible depuis les points de vue.
	– Accompagnement paysager des espaces extérieurs devant participer à la qualité environnementale végétale, – Utilisation d'essences locales pour les haies et prise en compte des principes définis dans les fiches du CAUE du 14, – Utilisation de haies et rideaux arbres pour masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.
Le stationnement Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement par des règles adaptées à la destination de la construction Favoriser la gestion du stationnement à la parcelle.	– Stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées devant être aménagé en dehors des emprises publiques – Nombre de places de stationnement imposé déterminé en fonction de la destination (pour les logements, une place de stationnement par tranche complète de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 3 stationnements imposés par logement). – Pour les annexes ou les extensions à des habitations existantes, la règle ne s'applique que dans le cas où le maximum de places de stationnement n'est pas déjà atteint sur l'unité foncière. – Nombre de places de stationnement imposé déterminé en fonction de la destination.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Veiller au respect des conditions de sécurité routière, Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics (ramassage des déchets, secours…)	– Accès à une voie publique ou privée avec une largeur minimale de 4 m., – Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité, – Impasse devant être évitée. A défaut, création d'une place de retournement, – Disposition des accès devant assurer la sécurité des usagers et dégagement des abords.
Desserte par les réseaux Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Réglementer les conditions de desserte par les réseaux Gérer les eaux pluviales et le ruissellement	– Branchement sur l'eau potable obligatoire, – Traitement des eaux usées obligatoire, soit via le raccordement au système d'assainissement collectif (pour les secteurs en zones d'assainissement collectif), soit via la création d'installation respectant les dispositions prévues par la règlementation en vigueur. – Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier, sauf impossibilité technique et sous réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Autorisation des dispositifs de récupération des eaux de pluie. – Enterrement des nouveaux réseaux. En matière d'éclairage public, utilisation de solutions en matière d'économie d'énergie.

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

Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie.	

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

LA ZONE US : ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENT

Caractéristiques

Secteur urbain à vocation d'équipements publics structurants, d'intérêt collectif et services publics (groupe scolaire, restauration scolaire, équipements culturels équipements sportifs, terrain de sport, hébergement spécifique à vocation sociale ou de santé, équipement culturel…).

Objectifs

Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes.

Objectifs poursuivis de la zone US	Principales règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Favoriser le développement des équipements tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager environnant Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol	Les destinations autorisées : – Habitation : hébergement, – Commerce et activités de services : cinéma, – Equipements d'intérêt collectif et services publics, – Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : centre de congrès et d'exposition. Autorisation des activités d'hôtellerie de plein-air (aire d'accueil de camping-car par exemple) à condition d'être d'initiative publique. Les logements sont autorisés sont uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités ou d'équipements. Affouillements et exhaussements de sols autorisés à condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Volumétrie et implantation des constructions Permettre une insertion qualitative dans l'environnement bâti et paysager, Répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure, Limiter les nuisances	Implantation et volumétrie à étudier pour : – permettre une insertion qualitative dans l'environnement bâti et paysager, – répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure, – limiter les éventuelles nuisances sur les habitations voisines et préserver l'intimité des riverains.
	La hauteur des nouvelles constructions : – ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ; – devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **Améliorer la qualité architecturale et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement tout en tenant compte de l'aspect fonctionnel du bâti**	– Dispositions générales maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent. – Les constructions d'architecture contemporaine, les propositions architecturales audacieuses ou inscrites dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale, acceptées sous réserve d'un projet cohérent et/ou qu'elles s'intègrent au site et qu'elle ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale de l'ensemble urbain. – Interdiction de tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge, – Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, respect du caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.
	Façades : – Prescriptions pour favoriser des matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre), – Sinon, tonalités dans la gamme brun, beige ou ocre ou tonalités se rapprochant de celles des matériaux traditionnelles (brique, ardoise, etc…). – Interdiction de couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur. – Traitement avec le même soin et dans les mêmes tons de l'ensemble des façades, – Pour les habitations, homogénéité de l'aspect des façades, notamment des tentes de matériaux, – Interdiction de l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un revêtement ou enduit (ex : carreaux de plâtre, brique creuse…) ainsi que les couleurs vives.
	Toitures : – Pentes apparentes et non dissimulées par des bandeaux, – Couvertures à faible pente ou les toitures terrasses habillées par des acrotères. – Toitures végétalisées autorisées, – Interdiction de certains matériaux peu qualitatifs, non typique du territoire et ne permettant pas une intégration harmonieuse des constructions avec leur environnement.
	Clôtures : – Harmonie des clôtures (ainsi que leurs portails et portillons) avec le bâti et le paysage environnant, interdiction des couleurs vives. – Ajourage des portails et clôtures situés en zone inondable – Type de clôtures autorisé : de grillages de couleur verte ou teinte similaire au bâtiment à maille rigide ou de grilles à barreaux. – Ouvrage de maçonnerie autorisés pour la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle + prolongement de murs existant et réalisé en matériaux traditionnels – Hauteur limitée à 2 m. sauf contrainte particulière – Clôtures végétales en limite des zones A et N – Clôtures à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques ne devant pas faire obstacle à la visibilité. Des clôtures et portails pourront être refusés ou des modifications demandées pour des raisons de sécurité.
	Equipements relatifs aux nouvelles technologiques ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement

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

	– Autorisés à condition de ne pas porter atteinte aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage, – Intégration des éléments techniques à la construction ou aux clôtures, – Réalisation des éléments de superstructure en harmonie avec la construction, – Enterrement ou intégration paysagère des citernes.
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions Limiter l'imperméabilisation des sols Limiter le ruissellement Agrémenter le cadre paysager du secteur	– Aménagement des espaces libres avec maintien d'espaces à dominante végétale et/ou non imperméabilisés pour agrémenter le cadre paysager du secteur, conserver des espaces verts en milieu urbain et éviter l'imperméabilisation totale de la parcelle. – Règle ne s'appliquant pas sous certaines conditions. – Accompagnement paysager des espaces extérieurs devant participer à la qualité environnementale végétale, – Utilisation d'essences locales pour les haies – Utilisation de haies et rideaux arbres pour masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.
Le stationnement Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement par des règles adaptées à la destination de la construction Favoriser une gestion cohérente du stationnement.	– Stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées devant être aménagé en dehors des emprises publiques – Mutualisation possible du stationnement entre plusieurs équipements, – Espace destiné aux vélos devant être sécurisé, éclairé situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment. – Réalisation possible du stationnement dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Veiller au respect des conditions de sécurité routière, Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics (ramassage des déchets, secours…)	– Accès à une voie publique ou privée avec une largeur minimale de 5 m., – Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité, – Impasse devant être évitée. A défaut, création d'une place de retournement, – Disposition des accès devant assurer la sécurité des usagers et dégagement des abords.

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

Desserte par les réseaux Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Réglementer les conditions de desserte par les réseaux Gérer les eaux pluviales et le ruissellement Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie.	– Branchement sur l'eau potable obligatoire, – Traitement des eaux usées obligatoire, soit via le raccordement au système d'assainissement collectif (pour les secteurs en zones d'assainissement collectif), soit via la création d'installation respectant les dispositions prévues par la règlementation en vigueur. – Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier, sauf impossibilité technique et sous réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Autorisation des dispositifs de récupération des eaux de pluie. – Enterrement des nouveaux réseaux. En matière d'éclairage public, utilisation de solutions en matière d'économie d'énergie.

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

LA ZONE UT : ZONE URBAINE A VOCATION TOURISTIQUE

Caractéristiques

Zone urbaine à vocation touristique correspondant aux secteurs accueillant des établissements touristiques de type hôteliers, résidences de tourisme ou villages résidentiels de tourisme.

Objectifs

Maintenir la vocation touristique de ces secteurs tout en permettant une évolution des activités et en favorisant une qualité architecturale adaptée aux usages des bâtiments.

Objectifs poursuivis de la zone UT	Principales règles mises en place
Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités	
Favoriser le développement des activités touristiques tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager environnant Maîtriser l'implantation des installations et constructions liées aux réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements de sol	Les destinations autorisées : - **Commerce et activités de services : Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hébergement hôtelier et touristique** - **Equipements d'intérêt collectif et services publics,** Les logements sont autorisés sont uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités ou d'équipements. Affouillements et exhaussements de sols autorisés à condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Volumétrie et implantation des constructions Permettre une insertion qualitative dans l'environnement bâti et paysager et préserver la trame bocagère Répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure, Limiter les nuisances	Les constructions principales nouvelles sont implantées avec un retrait en tout point de la construction : – De 10 mètres minimum par rapport à la RD677, – de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques des autres voies.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : – Retraits de 3 mètres minimum en tout point de la construction pour garantir le maintien et le bon développement des haies bocagères/arborées/végétalisées en limite de parcelle et pour éviter les vis-à-vis directs avec les constructions voisines. Une implantation en limite séparative est autorisée s'il existe un bâtiment ou mur en mitoyenneté.
	– En cas d'ouvertures de baies en vis-à-vis, une distance minimale de 2m obligatoire.
	La hauteur des nouvelles constructions :

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

	– Limitée à 10 mètres, – Dépassement possible à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : équipements sportifs ou aqualudiques couverts par exemple etc. La hauteur des habitations liées et nécessaires à ces hébergements sera limitée à 9m au faîtage et à l'acrotère.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Améliorer la qualité architecturale et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement tout en tenant compte de l'aspect fonctionnel du bâti	– Dispositions générales pour maintenir l'harmonie générale du secteur où les constructions s'implantent. – Les propositions inscrites dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale, acceptées sous réserve d'un projet cohérent et/ou qu'elles s'intègrent au site et qu'elle ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale de l'ensemble urbain. – Interdiction de tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge, – Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, respect du caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.
	Façades : – Emploi de matériaux traditionnellement utilisés dans le pays d'Auge ou des teintes similaires, – Prescriptions sur les colombages et huisseries, – Harmonie des matériaux des annexes avec ceux employés pour la construction principale, – Interdiction de l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un revêtement ou enduit (ex : carreaux de plâtre, brique creuse…) ainsi que les couleurs vives.
	Clôtures : – Harmonie des clôtures (ainsi que leurs portails et portillons) avec le bâti et le paysage environnant, interdiction des couleurs vives. – Ajourage des portails et clôtures situés en zone inondable – Type de clôtures autorisé : - les dispositifs à claire-voie (grillages, barreaudages…) d'une hauteur maximale de 1,4 m. sur rue et de 2 m. sur les limites latérales, - Les haies constituées d'essences locales doublées ou non de lisses normandes ou de grillages. Pour les clôtures en limite de rue, les lisses normandes et les grillages devront être masqués par la haie, - Ouvrage de maçonnerie autorisés pour la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle + prolongement de murs existant et réalisé en matériaux traditionnels, - Clôtures végétales en limite des zones A et N.
	Equipements relatifs aux nouvelles technologiques ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement

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

	– Autorisé à condition de ne pas porter atteinte aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage, – Intégration des éléments techniques à la construction ou aux clôtures, – Réalisation des éléments de superstructure en harmonie avec la construction, – Enterrement ou intégration paysagère des citernes. – Pour les panneaux solaires ou photovoltaïques, ils pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur (sauf dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé où les panneaux devront être intégrés à la toiture afin de préserver le patrimoine architectural et le paysage).
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions Maintenir des ambiances à dominance végétale et arborée Limiter l'imperméabilisation des sols Limiter le ruissellement Agrémenter le cadre paysager du secteur	– L'aménagement des espaces libres des parcelles devra établir des ambiances à dominante végétale et arborées et limiter l'imperméabilisation des sols. – Accompagnement paysager des espaces extérieurs devant participer à la qualité environnementale végétale, – Utilisation d'essences locales pour les haies – Utilisation de haies et rideaux arbres pour masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.
Le stationnement Eviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement par des règles adaptées à la destination de la construction Favoriser une gestion cohérente du stationnement.	– Stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées devant être aménagé en dehors des emprises publiques – Le nombre de place de stationnement pouvant être déterminé par référence à la seule activité générant le plus grand nombre d'emplacements – Espace destiné aux vélos devant être sécurisé, éclairé situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment. – Réalisation possible du stationnement dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.
Section 3 : Equipement et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Veiller au respect des conditions de sécurité routière,	– Accès à une voie publique ou privée avec une largeur minimale de 5 m., – Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité, – Impasse devant être évitée. A défaut, création d'une place de retournement, – Disposition des accès devant assurer la sécurité des usagers et dégagement des abords.

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

Faciliter la circulation des véhicules et notamment des services publics (ramassage des déchets, secours…)	
Desserte par les réseaux Clarifier les conditions de constructibilité d'un terrain Réglementer les conditions de desserte par les réseaux Gérer les eaux pluviales et le ruissellement Favoriser une gestion économe des ressources et de l'énergie.	– Branchement sur l'eau potable obligatoire, – Traitement des eaux usées obligatoire, soit via le raccordement au système d'assainissement collectif (pour les secteurs en zones d'assainissement collectif), soit via la création d'installation respectant les dispositions prévues par la règlementation en vigueur. – Gestion des eaux pluviales à la parcelle à privilégier, sauf impossibilité technique et sous réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval. Autorisation des dispositifs de récupération des eaux de pluie. – Enterrement des nouveaux réseaux. En matière d'éclairage public, utilisation de solutions en matière d'économie d'énergie.

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

EN ZONES AU : ZONES A URBANISER

Dans l'objectif d'assurer une urbanisation économe en foncier tout en tenant compte des particularités du territoire *(Thématique environnementale, axe 2 du PADD),* les règles applicables aux zones AU sont similaires à celles définies dans les zones U attenantes, à l'exception de quelques adaptations liées à l'absence de constructions préalablement existantes.

Pour les zones AUE, le règlement est similaire à celui des UE afin d'« Assurer des aménagements qualitatifs au sein des zones, assurer la qualité architecturale des construction et soigner les interfaces avec l'environnement (espaces agricoles, habitations voisines, etc…), une homogénéité dans la qualité des aménagements des zones économiques » *(Orientation 2, axe 1 du PADD).*

Un sous-secteur AUE1 a été établi sur la commune de Manneville-la-Pipard afin de prendre en compte l'existence du site inscrit et davantage encadrer les constructions (obligation de toitures à deux pentes, toiture-terrasse interdite, obligation de traitement paysager pour les espaces de stationnement, etc…).

Un deuxième sous-secteur AUE2 a été établi sur la commune de Drubec afin de prendre en compte l'étude paysagère et urbaine 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

EN ZONES A ET N : ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

L'objectif de ces zones et des règles associées est de conforter la vocation agricole du territoire, d'y préserver et étoffer la trame verte et bleue tout en maintenant le dynamisme des espaces ruraux, en permettant le développement et/ou le maintien de l'habitat ou des activités qui s'y trouvent.

La définition des zones A s'appuie sur l'objectif de développer et pérenniser les activités agricoles. Il s'agit des secteurs à forte valeur agronomique à préserver pour leur intérêt agricole et ne présentant pas d'enjeux environnementaux majeurs.

Afin de favoriser le développement des exploitations et en réponse à *l'orientation 2, axe 2 du PADD*, la section 1 vise à favoriser la diversification des exploitations agricoles et le développement des filières courtes. Les habitations y sont autorisées à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve de justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et d'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance.

Les zones N correspondent aux secteurs à forts enjeux environnementaux. Aussi, le règlement vise à limiter le mitage de ses espaces, tout en permettant le développement des sites agricoles existants à la date d'approbation du PLUI.

Les zones As et Ns ciblent les espaces agricoles et naturels du site inscrit du Pays d'Auge qui concernent les communes de Reux, Pierrefitte-en-Auge, Surville, Pont-l'Evêque, Saint-Julien-sur-Calonne, Manneville-la-Pipard et Fierville-les-Parcs.

Les zones Ap (agricole protégée) et Np (naturelle protégée) concernent les emprises concernées par un périmètre de protection rapproché des captages d'eau.

La zone Nmc (naturelle dédiée aux mesures compensatoires), est uniquement dédiée à la mise en place de mesures compensatoires des opérations d'aménagements. Ainsi, seuls les aménagements suivants sont autorisés :

- Les aménagements liés à l'instauration des mesures de compensation,
- la mise en place d'aménagements légers contribuant à la valorisation du site de type cheminement fauché ou sur pilotis.

Par ailleurs, **des STECAL (Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées)** ont mis en place pour permettre le développement de certains espaces du territoire présentant une vocation particulière ou/et faisant l'objet de projets de développement compatible avec le maintien de la vocation agricole du secteur et la préservation des paysages et espaces naturels. Il s'agit des :

- STECAL habitat (Ah et Nh),
- STECAL économiques (Ae et Ne),
- STECAL à vocation de loisirs (AL et NL),
- STECAL à vocation de loisirs et de tourisme (At et Nt),
- STECAL dédié à des activités équestres spécifiques.

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

Les activités agricoles

Toutes les activités agricoles sont autorisées en A et As, y compris :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et au stockage et à l'entretien du matériel par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone N et Ns, les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont uniquement autorisées pour le développement de sites agricoles existants à la date d'approbation du PLUI.

En zone Ap et Np, il est rappelé l'obligation de prendre en compte les dispositions réglementaires des arrêtés préfectoraux s'appliquant sur les périmètres de protection rapprochée des captages. Les exploitations de type ICPE sont interdites.

Les constructions agricoles sont soumises à peu de contraintes de hauteurs, d'implantation ou d'aspect, en raison de la diversité des exploitations existantes et potentielles et donc des contraintes de sites et de programmes éventuels. Ainsi, la délimitation du zonage et les règles mises en place permettre le développement des projets agricoles (nouveaux bâtiments) hors des espaces à très forte valeur écologique et paysagère et d'encadrer l'aspect des bâtiments *(déclinaison de l'orientation 2, axe 2 du PADD),*

Les contraintes d'implantations qui s'imposent aux exploitations sont liées principalement :

- à des reculs par rapport à des éléments de paysage forts et sensibles *(Thématique environnementale, axe 1 du PADD)* ainsi que par rapport aux voiries (retrait plus ou moins importants en fonction de l'importance des axes),

- à des reculs vis à vis des zones U ou AU : répondre au double objectif du projet de PLUI qui vise à empêcher les nouvelles construction « de tiers » au sein des périmètres de réciprocité d'une part et d'autre part, de mettre en œuvre les conditions d'un développement choisi et de la meilleure cohabitation habitants/exploitants via des espaces tampons *(Thématique environnementale, axe 3 du PADD).*

  Il est à noter que cette règle vient en anticipation de la mise en œuvre des projets (agricoles ou urbains). En effet, la réglementation encadre aujourd'hui l'implantation des **constructions** agricoles par rapport aux tiers. Les zones U et AU sont des zones qui ont vocation à se développer, au sein de laquelle des constructions existent ou peuvent être amenées à exister.

  En zone U, la densification aujourd'hui largement souhaitée pour limiter la consommation foncière peut se faire en arrière de parcelles, parfois grandes sur la CCTA. L'objectif est d'anticiper la densification éventuelle et de garantir sa mise en œuvre.

  De la même manière, une zone AU est à priori non construite aujourd'hui, or le RSD s'applique par rapport aux constructions. L'objectif est de ne pas compromettre la mise en œuvre des projets urbains sur ces zones AU par la proximité d'exploitations agricoles qui se seraient implantées

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

préalablement, dans le respect des règles du RSD, au moment de leur construction.

Enfin, la distance de 100 m minimum en tout point de la construction ne s'applique qu'au ICPE, c'est-à-dire aux établissements générant le plus de nuisances et de contraintes réglementaires pour les habitations proches. Le Pays d'Auge est un territoire d'élevage, et l'objectif est de maintenir cette vocation et d'en favoriser le développement. Aussi, l'objectif est de permettre par anticipation, l'évolution des nouveaux bâtiments en appliquant un périmètre de précaution de 100m, dans la continuité de la démarche engagée avec la Chambre d'agriculture en phase de diagnostic foncier. **Il est bien précisé dans le règlement que cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.**

Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles auront un impact sur le paysage. Aussi, la section 2 renvoie à la recherche d'une intégration paysagère via notamment l'aspect des façades (revêtement en bardage de bois ou emploi teintes non-brillantes de couleur sombre) et des toitures (toiture à 2 ou 3 pentes (toit en croupe) hors tunnels et serres agricoles), matériaux se rapprochant des matériaux traditionnels utilisés dans la région. La construction des bâtiments agricoles est davantage encadrée en zone As et Ns afin de limiter leur impact (hauteur limitée à 12 mètres, en cohérence avec les hauteurs moyennes observées, sauf pour des impératifs techniques ou fonctionnels, traitement plus qualitatif des soubassements, etc…).

Les constructions à vocation d'habitat

Le territoire communautaire se caractérise par un habitat extrêmement dispersé. De ce fait, de nombreuses habitations sont classées en zone A ou N du PLU. Afin de permettre leur évolution, le règlement du PLUI prévoie des dispositions spécifiques **pour les extensions ou la création d'annexes.** Elles s'appliquent notamment en zone A/N, As/Ns, Np/Ap, Ah/Nh.

En application avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement a défini, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Par ailleurs, **de nouvelles constructions à vocation d'habitat** sont autorisées sur certains secteurs délimités précisément et/ou sous certaines conditions :

- Au sein des STECAL à vocation d'habitat,
- Au sein des zones A et N à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve de justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et d'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance.
- Au sein des zones AL/NL et At/Nt à condition d'héberger les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et d'être limitées à une habitation par unité foncière.

En application de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement définit les règles pour garantir l'insertion dans l'environnement des nouvelles constructions et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

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

- **Conditions de hauteur :** inscription dans le gabarit des constructions voisines existantes en co-visibilité avec le projet, sans pouvoir dépasser 9m.

  Pour les constructions existantes : les extensions doivent respecter les hauteurs existantes sauf dans les cas suivants :

  - Pour des extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type (dans la limite de 9 m. au faitage) : ces éléments sont, effet, fréquents sur le territoire de la CCTA et font partie de l'architecture locale,
  - Pour l'aménagement de combles existants : dans ce cas, le rehaussement des constructions est autorisé dans une limite de 2 mètres (dans la limite de 9 m.). Cette règle permet ainsi l'adaptation de bâtiments existants et d'améliorer le confort des habitants.

- **Conditions d'implantation :**

  Par rapport aux emprises publiques :

  - En présence d'un alignement de fait, poursuite de l'alignement existant,
  - En l'absence d'alignement de fait, retrait de 3 mètres minimum en tout point de la construction par rapport à la limite des emprises publiques pour maintenir le cadre végétal (notamment les haies bocagères existantes) caractérisant les abords des voies, faciliter le stationnement des véhicules sur les parcelles privées et garantir la sécurité routière.

  Par rapport aux limites séparatives : 3 mètres minimum en tout point de la construction

- **Conditions de densité des constructions :**

  - **Emprise au sol** de la totalité des constructions à usage d'habitation (y compris leurs annexes et extensions, hors abris pour animaux) limitée à :
    - 20 % de l'unité foncière si celle-ci à une superficie inférieure à 2000m²,
    - 12 % de l'unité foncière si celle-ci à une superficie supérieure à 2000m².
  - **Surface de plancher** de la totalité des constructions à usage d'habitation (y compris leurs annexes et extensions, hors abris pour animaux) limitée à 800m² par unité foncière.

Pour une extension mesurée, la surface de plancher représente 50% maximum de la surface de plancher existante du bâtiment. Dans le cas d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher, l'extension est limitée à 50% de son emprise au sol existante.

Les conditions de densités des constructions visent à maintenir le caractère naturel et agricole de la zone tout en tenant compte de la nature du bâti et de son implantation en milieu rural :

- De très petites maisons mais avec un grand intérêt patrimonial, architectural ou paysager et qui doivent pouvoir faire l'objet

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

d'agrandissements et/ou rénovations pour être adapté à l'évolution des modes de vie et rester habitées ;

- D'anciens corps de fermes avec de nombreuses dépendances et donc d'importantes surfaces de plancher malgré des surfaces habitables beaucoup plus faibles.

Par ailleurs, il a été défini, dans la section 2, des règles en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, de traitement paysager des espaces non bâtis ainsi qu'en matière de stationnement. Ces prescriptions visent à :

- Favoriser une évolution du bâti adaptée à la morphologie du secteur et maintenant l'identité architecturale spécifique au Pays d'Auge,
- Veiller à la cohérence du tissu bâti
- Veiller au maintien du cadre végétal et peu imperméabilisé du secteur (gestion des eaux à la parcelle mais aussi à grande échelle pour le territoire)
- Veiller à la bonne insertion des constructions dans le paysage, notamment pour les terrains en pente. Si 23 points de vue ont été identifiés, l'ensemble du territoire est caractérisé par une topographie changeante qui offre une multitude de vues dégagées sur le grand paysage qu'il convient de maîtriser de manière générale.
- Encadrer la qualité architecturale et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement rural et paysager,
- Eviter l'encombrement des emprises publiques souvent étroites en favorisant la gestion du stationnement à la parcelle.

Les abris pour animaux sont un enjeu important de la vie rurale, avec la particularité, dans le Nord Pays d'Auge, d'une activité équine, professionnelle ou non, très implantée. Hors activité agricole, les abris pour chevaux dans le Pays d'Auge sont une typologie importante dont il convient de garantir la possibilité de construction afin de maintenir l'attractivité du territoire et contribuer à l'affirmation de la filière conformément au PADD. Aussi, le calcul des surfaces maximales autorisées pour les abris pour animaux prend en compte les caractéristiques suivantes : 6 à 8 box de 13m², un emplacement de 8 m² pour stocker le fourrage et un emplacement de 30m² pour stationner et manœuvrer un tracteur, soit une superficie maximale de 150m² pour une hauteur de 7,5m maximum au faîtage. Ces dispositions concernent les habitants qui pratiquent une petite activité d'élevage pour leur propre consommation.

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

Les constructions liées aux autres activités de type économie, loisirs et tourisme

Les sites d'activités en dehors des espaces agglomérés sont nombreux sur le territoire de la CC Terre d'Auge. Afin de favoriser le dynamisme des espaces ruraux, il a été défini plusieurs types de STECAL :

- **Les STECAL économiques (Ae et Ne)** pour le développement des artisans mais également pour d'autres petites structures commerciales ou d'activités de services. La sous-zone Ne fait l'objet d'une déclinaison Ne1 afin de permettre la construction d'un city-stade sur la commune du Breuil-en-Auge.
- **Les STECAL à vocation de loisirs (AL et NL)**, pour le développement des activités/équipements de loisirs incluant également des vocations annexes. La sous-zone Nt fait l'objet d'une déclinaison NL1 sur la commune de Blangy-le-Château afin de permettre l'implantation d'aires d'accueil de camping-cars.
- **Les STECAL à vocation de loisirs et de tourisme (At et Nt)** ciblant des sites accueillant des hébergements touristiques mais pouvant également accueillir des vocations annexes (restauration, loisirs, etc...). La sous-zone Nt fait l'objet d'une déclinaison Nt1 afin de permettre un projet majeur de valorisation touristique du château de Betteville à Pont-l'Evêque en cohérence avec le potentiel du site.
- **Le STECAL Aeq** dédié aux activités de loisirs, de formation et de sensibilisation relevant du domaine agricole ou équestre.

Pour les STECAL économiques, les prescriptions ont été définies à partir du guide méthodologique du CAUE du 14 « La prise en compte du tissu économique dans les zones agricoles et naturelles des PLU : mise en place d'un STECAL. Elles permettent le développement des activités tout en assurant l l'insertion dans l'environnement des nouvelles constructions et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **Conditions de hauteur :** hauteur maximale limitée à 9 m. au faitage et à 7 m. à l'égout. sauf pour les constructions existantes supérieures à 9 m. (dans ce cas, hauteur maximale limitée à l'existant). Dépassement autorisé pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- **Conditions d'implantation :**
  Par rapport aux emprises publiques : définis en fonction de l'importance des voies,
  Par rapport aux limites séparatives : 3 mètres minimum
- **Conditions de densité des constructions :** en zones Ae ou Ne, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser les 1500 m.

Pour les autres STECAL, les règles suivantes s'appliquent :

- **Conditions de hauteur :** les hauteurs des constructions et installations ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux mais également, répondre aux besoins techniques et de fonctionnement des structures.
- **Conditions d'implantation :**
  Par rapport aux emprises publiques : définis en fonction de l'importance des voies,
  Par rapport aux limites séparatives : 3 mètres minimum
- **Conditions de densité des constructions :** surface de plancher supplémentaire autorisée (en extension et/ou en nouvelles constructions) par rapport à l'existant est plafonnée à 1000 m² à partir de la date d'approbation du PLUI dans une limite de 50% d'emprise au

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

sol de la surface de la surface de terrain classée en STECAL. Cette surface de 1000m² correspond à :

- La surface nécessaire à la mise en place de projets connus
- Une surface cohérente avec les besoins d'équipements touristiques attractifs, pour développer, conformément aux objectifs du SCOT Nord-Pays d'Auge, la vocation touristique du rétro-littoral, qu'il s'agisse d'hébergements ou de loisirs.

La SDP nouvelle autorisée est portée à 1700 m² dans le sous-secteur Nt1 afin de permettre la réalisation d'un projet de grande envergure incluant la création d'hébergements haut-de-gamme et d'un centre culturel.

Cette règle est également adaptée pour le STECAL Aeq afin de :

- limiter l'emprise des constructions dédiées à l'accueil et à l'hébergement du public ainsi qu'aux fonctions administratives du site ;
- mais ne pas contraindre les bâtiments dédiés aux équidés et assimilés à une activité agricole (au même titre que pour les exploitations agricoles situées en zone A).

Pour l'ensemble des STECAL, les constructions nouvelles, autres qu'à destination d'habitat, d'hébergement touristique ou d'équipements de types commerces ou services (qui pourraient se développer en STECAL) devront respecter les prescriptions relatives au type 3 « Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions » afin d'assurer une insertion similaire à celles des habitations et préserver la qualité des espaces naturels et agricoles. Seules des dérogations sont autorisées pour les constructions à usage d'activités, de stockage et les abris pour animaux.

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