

Sommaire

Résumé non technique	2
1. <i>Présentation générale de la procédure de modification</i>	2
2. <i>Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale</i>	3
3. <i>Le projet de modification du PLU de TOUFFREVILLE</i>	4
4. <i>Analyse de la compatibilité du projet avec les documents supérieurs</i>	9
5. <i>Etudes d'incidences NATURA 2000</i>	10
6. <i>Critères, indicateurs et modalités de suivi</i>	10
Préambule	11
1. <i>Les coordonnées du maître d'ouvrage</i>	11
2. <i>Les objets de la modification</i>	11
3. <i>La justification de la procédure</i>	11
4. <i>Le détail des éléments rectifiés</i>	13
Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux	14
1. <i>Favoriser le développement de l'urbanisation à l'Ouest du bourg</i>	15
1. <i>Encadrer les espaces de renouvellement urbain et de densification en cœur de bourg</i>	21
2. <i>Réinterroger les possibilités d'urbanisation au sein de La Grande Bruyère</i>	25
Modifications du règlement graphique	33
1. <i>Création d'un emplacement réservé</i>	33
2. <i>Compléter l'identification des éléments remarquables du paysage bâti</i>	37
3. <i>La correction d'une erreur matérielle</i>	41
4. <i>Mise à jour des périmètres de réciprocité agricole</i>	45
Modification du règlement écrit	49
1. <i>Modification des dispositions écrites</i>	49
Analyse des incidences Natura 2000	64
1. <i>Présentation et localisation du site Natura 2000</i>	64
2. <i>Enjeux et objectifs de gestion</i>	66
3. <i>Analyse des incidences du projet</i>	67
La prise en compte des documents supra-communaux	68
1. <i>Justification de la compatibilité du PLU de TOUFFREVILLE avec le SCoT Nord Pays d'Auge :</i>	69
2. <i>Justification de la compatibilité du PLU de TOUFFREVILLE avec le SRADDET :</i>	71
3. <i>Justification de la compatibilité du PLU de TOUFFREVILLE avec le PCAET :</i>	74
Critères, indicateurs et modalités de suivi	75

Résumé non technique

1. Présentation générale de la procédure de modification

1.1. Pourquoi une modification du PLU de TOUFFREVILLE ?

Les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

1.2. Les objets de la modification

Les objets de la troisième modification du PLU sont :

1. L'ajustement du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de traduire au mieux les principes d'aménagement et d'urbanisation souhaités pour les quartiers à enjeux.
2. La modification du règlement graphique en vue :
 - De créer un emplacement réservé pour l'extension du cimetière ;
 - De compléter l'identification des éléments remarquables du paysage (murs, édifices, haies) ;
 - De corriger une erreur matérielle
 - De mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole
3. La modification du règlement écrit pour favoriser la compréhension de certains articles.

2. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

Il s'agit d'une Évaluation Environnementale de type « plan et programme » dans le cadre d'une modification. À ce titre, le travail vise à caractériser les incidences potentielles et à proposer auquel cas les mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale de type « projet ».

La procédure de modification concerne plusieurs objets. L'État Initial de l'Environnement (EIE) s'attache à évaluer l'ensemble des modifications mais également à zoomer sur les enjeux du secteur visé et pour anticiper les éventuels impacts directs et indirects.

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
2. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document,
3. Une analyse exposant :
 - a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
 - b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.
4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document,
5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
6. La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Néanmoins, rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLU approuvé en 2007.

La notice de présentation de la modification rappelle l'état initial des sites concernés par une modification et qualifie les incidences probables sur l'environnement. Il précise les mesures prises dans le cadre d'une démarche "éviter-réduire-compenser".

Enfin, la présentation de l'articulation de ces modifications avec les plans et programmes, l'évolution des incidences sur les sites Natura 2000 et l'évolution du dispositif de suivi de la mise en œuvre du PLU, sont présentées, au global, à la fin du rapport.

3. Le projet de modification du PLU de TOUFFREVILLE

3.1. Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux

Secteur 1 : favoriser le développement de l'urbanisation à l'Ouest du bourg

Etat Initial de l'Environnement

- Site constitué d'une parcelle entièrement occupé par un labour actuellement réensemencé en Fétuque des prés (prairie temporaire de moins de 5 ans).
- Site situé sur des limons des plateaux reposant sur le calcaire de Langrune.
- Parcelle surélevée par rapport aux routes adjacentes et présentant une pente régulière de 2 à 3 % orientée Nord-Ouest / Sud-Est.

Incidences

- Ressources naturelles dont agricoles : Le projet impacte une parcelle exploitée en prairie temporaire – le projet impliquera une artificialisation des sols sur une surface de 1.1 ha – le projet est compatible avec la trajectoire ZAN.
- Paysage urbain et patrimoine : Le projet est situé en cœur de bourg et n'est pas concerné par l'existence de site classé ou par les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques – Les franges du site sont déjà urbanisées.
- Milieus naturels : site en contexte urbain – parcelle cultivée en labour jusqu'en 2020 puis ensemencée de fétuques – absence de zones humides révélées par une étude de Monsieur Dufrene en décembre 2024 – site situé à l'écart des continuités écologiques du territoire et des cœurs de nature.
- Risques naturels : Présence de l'aléa lié aux remontées de la nappe phréatique (entre 0 et 2.5 mètres) – absence des autres risques
- Nuisances et pollutions : Comme la quasi-totalité du bourg de TOUFFREVILLE, le secteur appartient au périmètre de protection éloignée du forage F2 du château d'eau de Sannerville - L'augmentation du nombre de logements impliquera une augmentation des déplacements motorisés, et consécutivement des incidences en matière de pollutions atmosphérique et sonore.
- Urbanisation / Desserte : Renforcement de la centralité villageoise – développement des modes doux le long de la RD227

Mesures E/R/C

- EVITEMENT : Le choix du site choisi pour le développement de l'urbanisation communale permet d'éviter les zones naturelles à enjeux avérés ainsi que les zones soumises à des risques naturels que nous pouvons rencontrer à l'Est du bourg.
- REDUCTION : La mise en place d'une OAP sectorielle permet de mettre en place :
 - Des principes paysagers et environnementaux ;
 - Des principes de gestion des eaux pluviales ;
 - Des principes pour le développement des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques ;
 - Des principes d'emploi des énergies renouvelables et de bioclimatisme.

Le règlement écrit permet déjà :

- D'interdire la réalisation de construction sur sous-sol ;
- D'interdire les activités incompatibles avec l'habitat ;

Le règlement est complété pour :

- Assurer la prise en compte de l'arrêté préfectoral relatif au forage AEP de SANNERVILLE.

Secteur 2 : encadrer les espaces de renouvellement urbain et de densification en cœur de bourg

Etat Initial de l'Environnement

- Parcelles situées au cœur de la zone agglomérée villageoise : elles concernent un périmètre occupé par des espaces anthropisés avec dans la partie Sud, une pâture à chevaux.
- Site situé sur des limons des plateaux reposant sur le calcaire de Langrune
- Sols fortement remaniés (bâti, voies, plateformes stabilisées, pelouses urbaines sur remblais, ...)
- Parcelle visée par un potentiel de renouvellement urbain représente une surface de 3227 m², et accueille un ensemble bâti composé de trois bâtiments. L'habitation et un bâtiment nommé « La Caserne » revêtent un intérêt architectural et patrimonial dans l'histoire du village.
- Parcelle visée par un potentiel de densification représente une surface de 2760 m² et est située en cœur d'îlot urbanisé. Elle représente un espace libre de toute construction pouvant être densifiée malgré des accès fortement contraints depuis la rue de la Cour Cailloux.

Incidences

- Ressources naturelles dont agricoles : Aucun espace agricole impacté – Artificialisation d'un espace libre au sein de l'aire urbaine : espaces anthropiques fortement artificialisés et pâtures à chevaux mésophiles plus ou moins surpâturées.
- Paysage urbain et patrimoine : Le projet est situé en cœur de bourg et n'est pas concerné par l'existence de site classé ou par les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques – Les franges du site sont déjà urbanisées.
- Milieux naturels : site en contexte urbain – parcelle cultivée en labour jusqu'en 2020 puis enssemencée de fétuques – absence de zones humides révélées par une étude de Monsieur Dufrêne en décembre 2024 – site situé à l'écart des continuités écologiques du territoire et des cœurs de nature.
- Risques naturels : Présence de l'aléa lié aux remontées de la nappe phréatique (entre 0 et 2.5 mètres) – absence des autres risques
- Nuisances et pollutions : Comme la quasi-totalité du bourg de TOUFFREVILLE, le secteur appartient au périmètre de protection éloignée du forage F2 du château d'eau de Sannerville - L'augmentation du nombre de logements impliquera une augmentation des déplacements motorisés, et consécutivement des incidences en matière de pollutions atmosphérique et sonore.
- Urbanisation / Desserte : Renforcement de la centralité villageoise – mise en valeur du patrimoine bâti

Mesures E/R/C

- EVITEMENT : Cette réflexion sur la densification et la mutation des tissus urbanisés du centre bourg permet de se projeter vers des alternatives aux extensions de l'urbanisation qui se feraient au dépend des zones naturelles et agricoles.
- REDUCTION : La mise en place d'une OAP sectorielle permet d'encadrer :
 - La protection du patrimoine (édifice et petit patrimoine) ;
 - La desserte des sites ;
 - Les principes de cheminements doux.

Le règlement écrit permet déjà :

- D'interdire la réalisation de construction sur sous-sol ;
- D'interdire les activités incompatibles avec l'habitat ;

Le règlement est complété pour :

- Assurer la prise en compte de l'arrêté préfectoral relatif au forage AEP de SANNERVILLE.

Secteur 3 : réinterroger les possibilités d'urbanisation au sein de la Grande Bruyère

Etat Initial de l'Environnement

Pour la parcelle de l'hôtel de la Grande Bruyère : la parcelle concerne un périmètre occupé par des espaces anthropisés. Les sols y ont été fortement remaniés (bâti, piscine, voies, plateformes stabilisées pour le stationnement, réserve incendie, pelouses urbaines sur remblais...).

Pour la partie Sud de la zone 1AUa : Le périmètre est essentiellement occupé par un espace bocager composé de prairies (appartenant au registre parcellaire graphique agricole 2022), de haies et d'un petit bosquet à l'angle Nord-Ouest du périmètre. Le site est situé sur un faciès marneux, et présente une topographie assez marquée avec un petit vallon drainant la partie Sud et un fossé important drainant la partie Nord.

L'Atlas des zones humides potentielles de la DREAL Normandie met en avant un vallon humide au Sud du périmètre avec des territoires plus ou moins prédisposés et une zone humide avérée par photo-interprétation.

Les résultats de l'étude de délimitation des zones humides confirment l'existence d'environ 1.1 ha de zones humides sur le périmètre étudié.

Incidences

- Ressources naturelles dont agricoles : Hôtel situé sur une parcelle anthropisée
Zone 1AUa : parcelles exploitées en prairies temporaires / Extension de l'urbanisation sur 2.1 ha / artificialisation pouvant dégrader la qualité et la fonctionnalité des sols.
- Paysage urbain et patrimoine : Les sites sont situés dans un cadre champêtre à préserver. Ils ne sont pas concernés par l'existence de site classé ou par les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques – Les haies, déjà protégées dans le PLU en vigueur, assurent l'intégration du hameau dans le paysage.
- Milieus naturels : Pour la parcelle de l'hôtel : l'objet de la modification permet un encadrement des changements de destinations pour l'hôtel restaurant de la Grande Bruyère : aucune pression sur les milieux / haies de la parcelle protégées
Pour la zone 1AU : Parcelles bocagères – Une urbanisation pourrait impacter cet espace bocager (haies bocagères, prébois) / Identification de zones humides sur une partie importante de l'espace étudié / Maillage bocager à préserver
- Risques naturels : Présence de l'aléa lié aux remontées de la nappe phréatique (entre 0 et 5 mètres) – absence des autres risques
- Nuisances et pollutions : Une urbanisation de la zone 1AUa induirait une augmentation du nombre de constructions : augmentation du trafic, des émissions de GES et des déchets.
- Urbanisation / Desserte : Maintien d'une activité économique sur le territoire communal / Développement d'un hameau du territoire communal sous réserve de la mise en place d'un assainissement collectif / Traitement des abords de la RD37 (front urbanisé et cheminements doux)

Mesures E/R/C

L'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences ont conduit la collectivité à revoir ses objectifs pour ce secteur du territoire.

Initialement, la commune de TOUFFREVILLE souhaitait d'une part, encadrer la vocation du site de l'hôtel restaurant, et d'autre part, planifier et organiser l'urbanisation de la Grande Bruyère pour se rendre compatible avec la trajectoire ZAN.

Suite à l'évaluation environnementale et aux données issues de l'étude zones humides de Monsieur Dufrene, la commune maintient les objectifs suivants dans le cadre de la modification n°3 du PLU :

- éviter l'urbanisation de cette partie du territoire soumise à de forts enjeux environnementaux (transformation de la zone 1AUa en zone 2AU) ;
- compléter/ajuster l'identification du réseau bocager ;
- mettre en place une OAP sectorielle pour encadrer les destinations souhaitées pour l'hôtel restaurant ;
- intégrer les principes de liaisons douces dans les OAP en inscrivant des emplacements réservés dédiés aux ouvrages publics.

- **EVITEMENT** : La zone 1AUa de la Grande Bruyère n'est plus ouverte à l'urbanisation dans le document d'urbanisme en vigueur. La zone est dite bloquée en zone 2AU pour rester compatible avec le PADD du document, et respecter le champ de procédure offerte par la modification de droit commun.
- **REDUCTION** : L'ajustement du zonage permet de compléter/ajuster l'identification du linéaire bocager et d'inscrire les emplacements réservés nécessaires aux liaisons douces. La mise en place d'une OAP sectorielle permet d'encadrer les destinations des futures occupations et utilisations du sol au sein de la vaste parcelle qui accueille l'hôtel-restaurant de La Grande Bruyère et d'appuyer le principe de sécuriser les déplacements doux le long de la traversée du hameau.

3.2. Modification du règlement graphique

Création d'un emplacement réservé

Etat Initial de l'Environnement

Le site visé est situé en zone urbaine au sud du cimetière : il s'agit d'un espace libre de toute construction, accueillant quelques éléments arborés. L'objectif est donc l'acquisition de cet espace pour permettre l'agrandissement du cimetière en continuité immédiate de ce dernier.

Incidences

- **Ressources naturelles dont agricoles** : Pas d'espaces agricoles exploités / Pas de sites pollués / artificialisation de 343 m²
Zone 1AUa : parcelles exploitées en prairies temporaires / Extension de l'urbanisation sur 2.1 ha / artificialisation pouvant dégrader la qualité et la fonctionnalité des sols.
- **Paysage urbain et patrimoine** : Le site est situé en cœur de bourg, et en continuité immédiate du cimetière. Il n'est pas concerné par l'existence de site classé ou par les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques.
- **Milieux naturels** : Contexte urbain / Absence de zones humides avérées / prédispositions faibles au zones humides / A l'écart des continuités écologiques du territoire / A l'écart des cœurs de nature
- **Risques naturels** : Présence de l'aléa lié aux remontées de la nappe phréatique (entre 0 et 1 mètres) – absence des autres risques
- **Nuisances et pollutions** : Comme la quasi-totalité du bourg de TOUFFREVILLE, le secteur appartient au périmètre de protection éloignée du forage F2 du château d'eau de Sannerville.
- **Urbanisation / Desserte** : Extension du cimetière sans consommation de terres agricoles / Réponse à un besoin prégnant pour la collectivité

Mesures E/R/C

Néant

Compléter l'identification des éléments remarquables du paysage bâti

Etat Initial de l'Environnement

Les murs et murets en pierres peuvent contribuer à l'accueil et à la dispersion de la biodiversité. Ils proposent un habitat très favorable : les interstices servent à la fois de gîtes, de refuge et de lieu de reproduction. Ils peuvent également abriter une nourriture diversifiée et servir de support à une végétation particulière, dite de sols pauvres. Enfin, de par ses dimensions parfois conséquentes et sa forme linéaire, le mur en pierre joue un rôle de corridor très intéressant pour de nombreuses espèces.

Incidences

Ce point de la modification consistant à apporter des compléments à l'identification des éléments remarquables du paysage bâti n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les incidences de ce point de la modification semblent donc positives pour l'environnement du territoire communal.

Mesures E/R/C

Néant

La correction d'une erreur matérielle

Etat Initial de l'Environnement

- Parcelle de l'aire urbaine déjà bâtie

Incidences

Ce point de la modification consistant à corriger une erreur matérielle n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les incidences de ce point de la modification sont de portée très limitée pour l'environnement communal.

Mesures E/R/C

Néant

Mise à jour des périmètres de réciprocité agricole

Etat Initial de l'Environnement

- Sans objet

Incidences

Ce point de la modification consistant à mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les incidences de ce point de la modification sont de portée très limitée pour l'environnement communal.

Mesures E/R/C

Néant

3.3. Modification du règlement écrit

Evolutions des dispositions écrites du règlement

Etat Initial de l'environnement

- Sans objet

Evaluation des incidences

Ce point de la modification consistant à ajuster les dispositions du règlement écrit n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les incidences de ce point de la modification sont de portée très limitée pour l'environnement communal.

Mesures Eviter / Réduire / Compenser

- Néant

4. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents supérieurs

L'analyse de la compatibilité de la procédure s'est opérée par rapport à 3 documents cadre :

Document cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLU
SRADDET Normandie – Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	Mars 2024	Compatibilité
SCoT Nord Pays d'Auge	29 février 2020	Compatibilité
PCAET Normandie Cabourg Pays d'Auge	2019 – en cours de révision	Prise en compte

5. Etudes d'incidences NATURA 2000

Située à plus de 7 km mètres de la Zone de Protection Spéciale, les objets de la modification n°3 n'auront aucun impact sur la protection des espaces naturels liés au site Natura 2000 ou sur les espèces inféodées à ces milieux car la distance est importante et le type de milieu très différent. Le site du projet est démunie de connexion hydraulique ou écologique.

La modification n°3 n'est pas de nature à porter atteinte au site Natura 2000 de l'Estuaire de l'Orne.

6. Critères, indicateurs et modalités de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la modification du PLU. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la modification est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs sont proposés pour permettre le suivi des incidences positives et négatives sur le court à moyen terme.

Indicateurs	Source de la donnée
Surface totale urbanisée au sein des secteurs à urbaniser	Interne
Surface totale urbanisée au sein des zones urbaines	Interne
Nombre de logements créé	Interne
Nombre de logements ayant recours à des énergies renouvelables	Interne
Evolution de la démographie communale	Interne
Linéaires de voies douces et/ou partagées aménagés sur l'opération ou connectés à l'opération	Interne
Suivi des acquisitions des emplacements réservés	Interne
Nombre d'exploitations agricoles et/ou de sites équiins	Interne

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de TOUFFREVILLE
Mairie de TOUFFREVILLE
1 Rue de la Butte Verte
14 940 TOUFFREVILLE
02 31 23 70 00
commune.touffreville14@gmail.com

2. Les objets de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de TOUFFREVILLE a été approuvé le 26 janvier 2007, et a fait l'objet de deux modifications de droit commun approuvées le 6 mai 2008 et le 20 janvier 2010, et de deux modifications par voie simplifiée approuvée le 14 janvier 2021 et le 5 septembre 2024.

Les objectifs de la troisième modification du PLU sont :

1. L'ajustement du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de traduire au mieux les principes d'aménagement et d'urbanisation souhaités pour les quartiers à enjeux.
2. La modification du règlement graphique en vue :
 - a. De créer un emplacement réservé pour l'extension du cimetière ;
 - b. De compléter l'identification des éléments remarquables du paysage (murs, édifices, haies) ;
 - c. De corriger une erreur matérielle
 - d. De mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole
3. La modification du règlement écrit pour favoriser la compréhension de certains articles.

3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

5. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
6. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
7. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
8. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

Lancement de la procédure Article L.153-36 à L.153-38 du CU

- A l'initiative du maire

Etudes

- Rapport de présentation exposant les motifs de la modification
- Dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification

Notification du projet Article L.153-40 du CU

- Saisine de l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas (2 mois)
- Le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées

Enquête publique Article L.153-41 du CU

- Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- Arrêté du maire
- Une publication dans deux journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci
- Affichages aux lieux usuels de la commune
- Enquête publique

Approbation Article L.153-43 du CU

- Approbation par délibération de l'autorité compétente
- Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

Publicité et opposabilité

- Affichage de la DCM à la mairie durant 1 mois
- Mention insérée dans un journal du département
- Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).
- Exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et que le dossier a été transmis au Préfet.

4. Le détail des éléments rectifiés

Les pièces suivantes doivent faire l'objet de modifications :

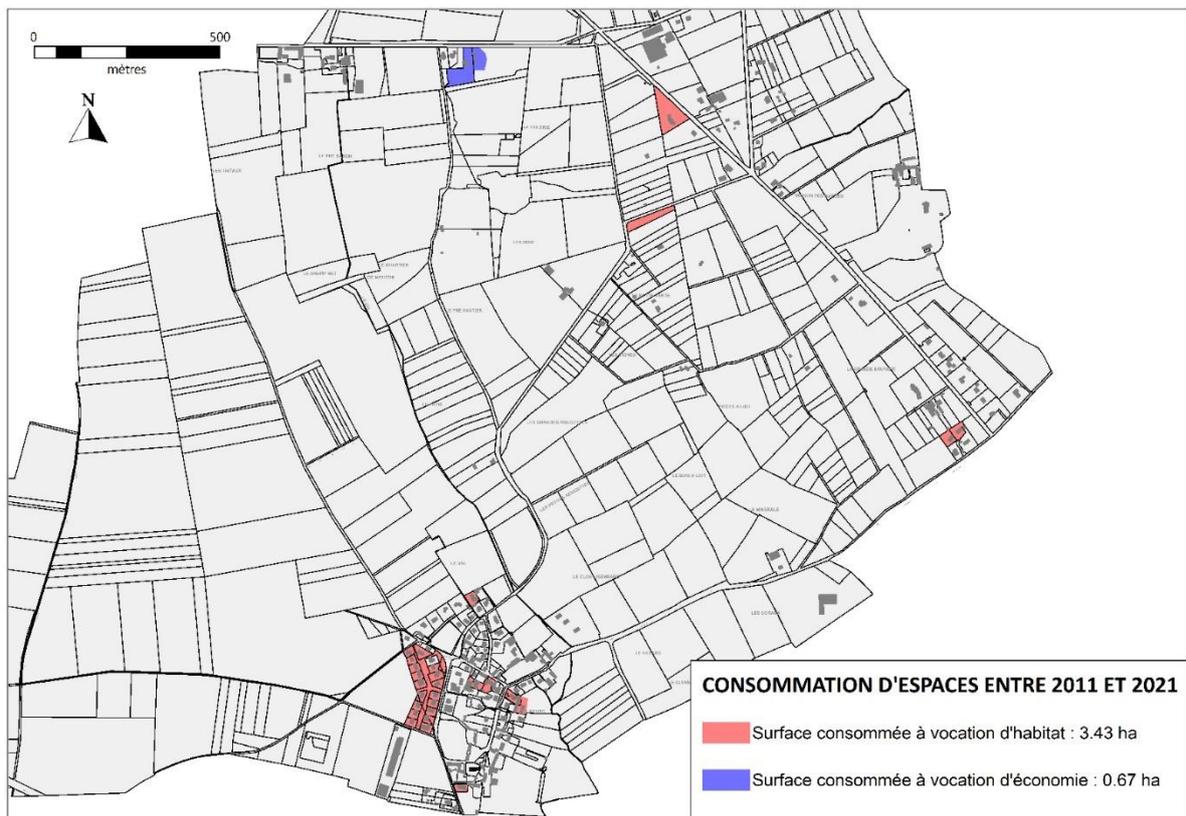
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – pièce 2b
- Le règlement écrit – pièce 3a
- Le règlement graphique – pièce 3b

Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux

Éléments de cadrage pour démontrer le respect des objectifs de la Loi Climat et Résilience :

Pour rappel, cette loi fixe un objectif qui vise dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le ZAN en 2050.

Analyse de la consommation d'espace sur le territoire communale sur la décennie 2011-2021 :



Entre 2011 et 2021, les superficies consommées ont été de 4.1 ha. Pour respecter la trajectoire ZAN à l'horizon 2050, le PLU doit programmer une consommation d'espaces de moins de 2.05 ha entre 2021 et 2031.

Dans le cadre de la présente modification, l'exposé des motifs consiste à mettre en exergue les possibilités d'urbanisations futures au sein des entités urbaines communales (Bourg et Grande Bruyère) et en extension de l'urbanisation.

Le bilan de la consommation d'espace sera réalisé en fin de ce chapitre pour vérifier la compatibilité avec la trajectoire ZAN.

1. Favoriser le développement de l'urbanisation à l'Ouest du bourg

1.1. Exposé des motifs

La commune dispose de deux espaces à urbaniser au sein de son Plan Local d'Urbanisme :

- Le premier secteur est situé au sein du hameau de La Grande Bruyère, et est conditionné à la réalisation de l'assainissement collectif pour être urbanisé ;
- Le second secteur est situé à l'Ouest du bourg mais est grevé par un vaste emplacement réservé dédié aux équipements publics.

La commune souhaite privilégier le développement de l'urbanisation communale à l'Ouest du bourg, et consécutivement réduire l'emplacement réservé n°1 et établir des orientations d'aménagement et de programmation sur cet espace.

Un complément au règlement écrit doit également être apporté afin de rappeler l'obligation de prendre en compte l'arrêté préfectoral de protection du forage de SANNERVILLE.

1.2. Modification du PLU :

- ⇒ Modifier le règlement graphique pour réduire l'emplacement réservé n°1
- ⇒ Créer une OAP sectorielle
- ⇒ Compléter le règlement écrit.

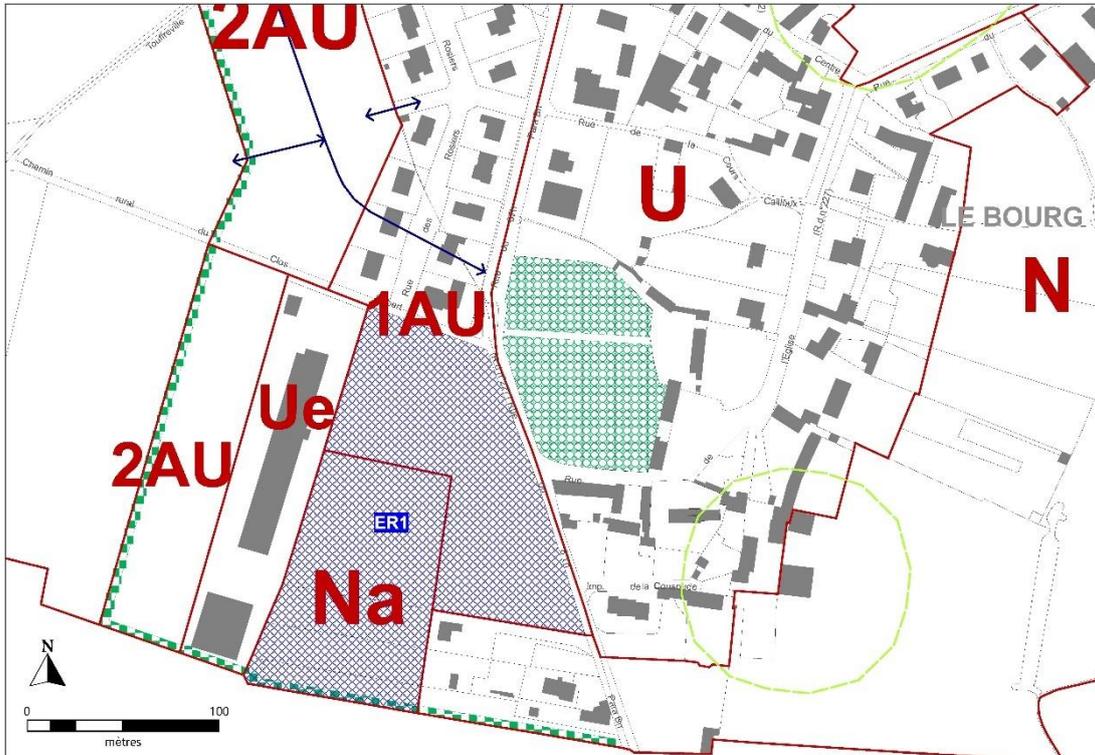
Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

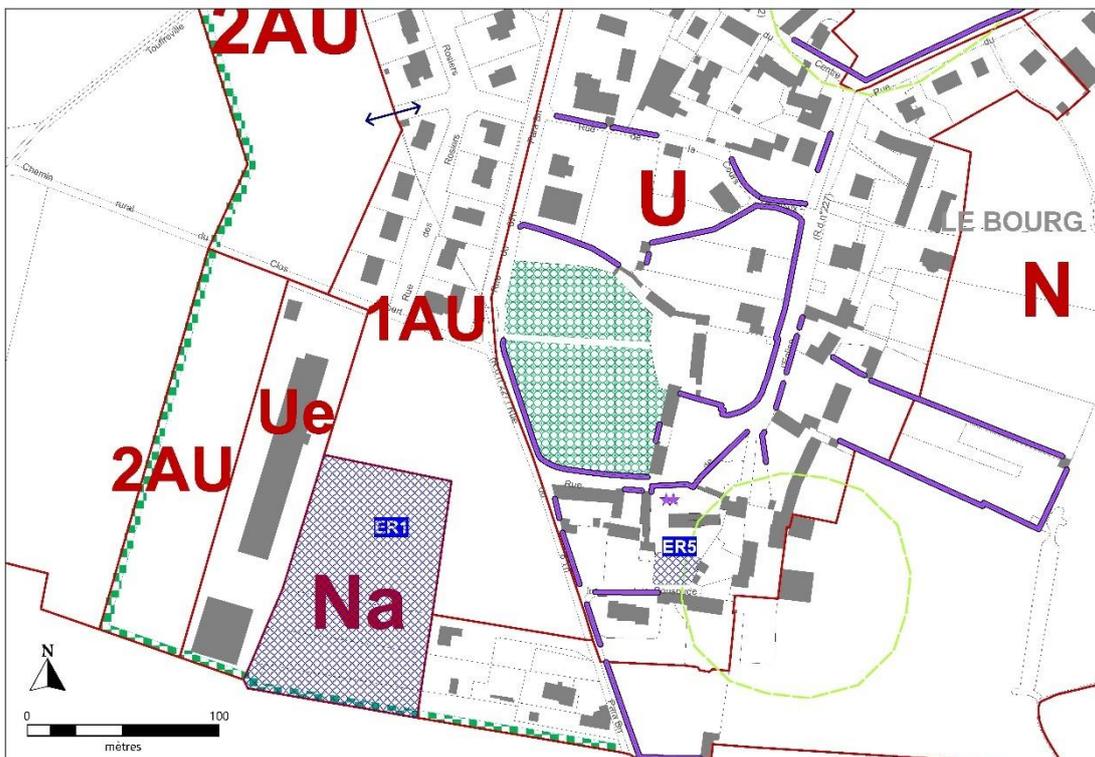
Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux

Règlement graphique :

Avant modification :

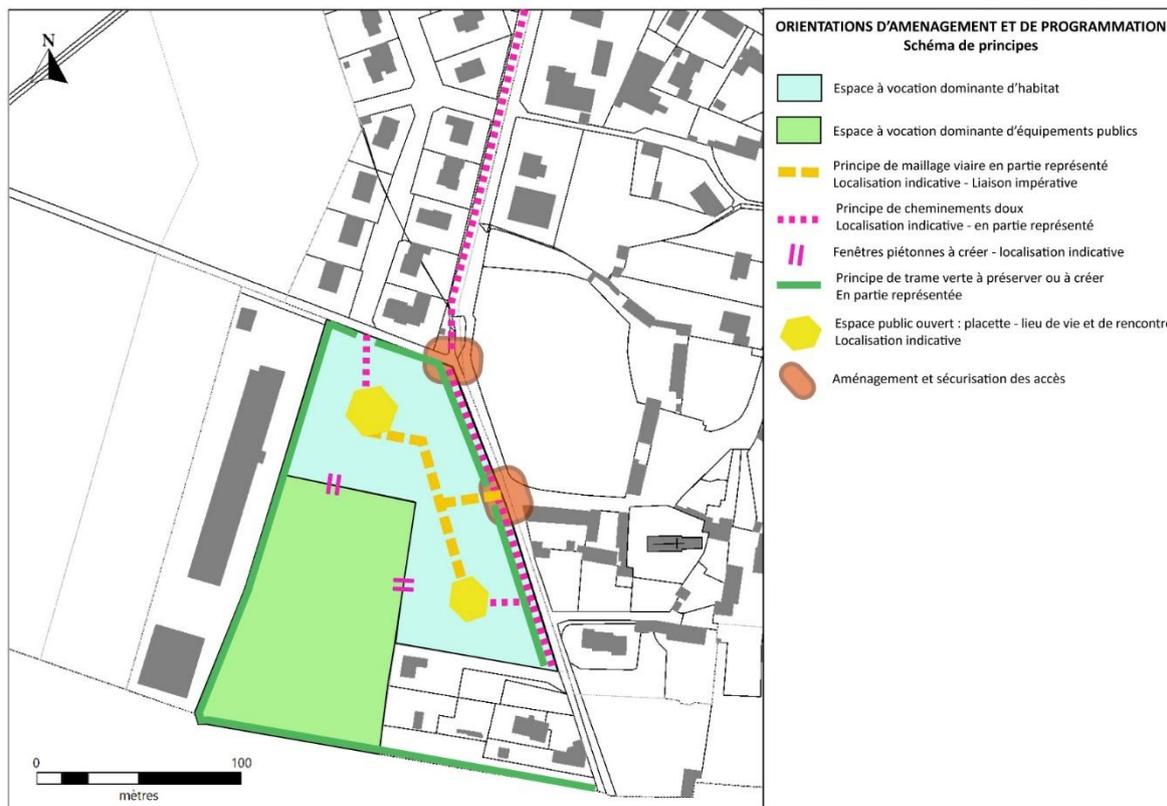


Après modification :



Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux

Création d'une OAP sectorielle :

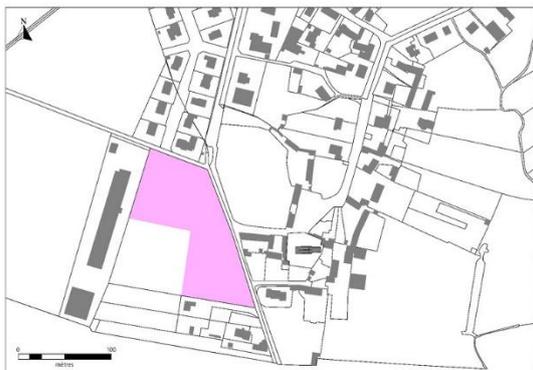


Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP 1 : Espace à urbaniser au Sud-Ouest du bourg de TOUFFREVILLE Le parti d'aménagement et la programmation

Présentation du secteur et de ses enjeux

Le secteur à urbaniser est situé dans le prolongement de la dernière opération urbaine du village, à l'Ouest de la principale voie d'accès au village et représente une superficie d'environ 1.1 ha.



Le secteur possède une surface d'environ 11 000 m². Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité brute comprise entre 13 et 20 logements par hectare, soit une capacité d'accueil de 14-22 logements environ.

Les tailles des parcelles seront variées afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents, ce qui aboutira à mettre en place une certaine mixité urbaine et sociale.

L'opération comprendra au moins 50% de lots et/ou logements contribuant à la diversité de l'offre. Sont considérés comme contribuant à la diversité de l'offre :

- les logements aidés c'est à dire bénéficiant pour la location ou l'accèsion à la propriété d'un financement au titre du logement social ou de type PLS ou PSLA,
- les logements jumelés-groupés, intermédiaires ou collectifs,
- les logements de moins de 4 pièces d'une superficie maximale de 75m² de surface de plancher.

Echéancier : 2024-2031

Le réseau viaire

L'accès principal se réalisera depuis la route départementale 227. Cette voie, en tant qu'artère centrale du village de TOUFFREVILLE, sera aménagée en conséquence : elle sera bordée de passages pour les piétons et ses bas-côtés seront plantés.

L'aménagement devra assurer la qualification, la mise en valeur et la sécurisation de cette accroche. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

Elle constitue une dernière opportunité de développer le centre villageois.

Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- de s'inscrire dans la continuité urbaine (relations interquartiers) ;
- de proposer une offre de logement diversifiée;
- de considérer l'interface entre les espaces urbains et les espaces environnants.

Une voie de desserte interne sera aménagée : il sera accordé le plus grand soin à la végétalisation de la voie de manière à ce qu'elle participe pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants. Des places de stationnement pourront être aménagées ponctuellement le long de la voie. Lorsque cela s'avèrera nécessaire, des bandes arbustives pourront être préconisées afin de séparer la chaussée des espaces

Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux

Orientations d'Aménagement et de Programmation

dédiés aux circulations piétonnes. Dans tous les cas, les aménagements choisis devront assurer une circulation apaisée pour tous les modes de déplacement. Si des impasses automobiles sont aménagées, elles se prolongeront en ruelles (voies partagées), espaces publics (y compris aire de retournement) et seront traitées avec soin.

Le stationnement

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais des places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Mettre en œuvre un traitement perméable des espaces publics (hors voiries) afin de limiter le ruissellement des eaux.

Les surfaces dédiées aux cheminements doux et aux stationnements seront revêtues de matériaux perméables.

Insertion et traitements paysagers

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité. Les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces environnants et le nouveau quartier.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il

conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Principe pour le développement des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques

Les normes en matière de développement des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront à minima respecter les exigences fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Bioclimatisme : Implantation optimale des constructions sur les parcelles

L'objectif est de tendre vers la sobriété des projets, en limitant la consommation foncière et en favorisant l'efficacité énergétique (l'implantation d'une construction peut permettre d'optimiser la quantité d'énergie nécessaire à ses besoins de fonctionnement).

En définissant les meilleurs orientations

Les objectifs sont de concevoir des projets sobres en matière de consommation énergétique, bien orientés pour favoriser l'apport de lumière, un éclairage naturel et un confort thermique. Cela favorise également les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie agréable.

- Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (Sud généralement)
- Se protéger du vent de Nord ou des vents dominants en prenant en compte la

Orientations d'Aménagement et de Programmation

topographie du site, en s'abritant derrière un talus ou de la végétation...

- Orienter les espaces libres des parcelles au Sud de la construction
- Privilégier la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires)

En favorisant la compacité des constructions

L'objectif est de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits. Cette optimisation des volumes est tout à fait compatible avec une richesse architecturale dans les formes ou la composition des façades (mouleurs, corniches, frises, proportions, rythme des ouvertures...).

- Concevoir des volumes construits limitant la déperdition d'énergie.
- Favoriser la mitoyenneté des constructions neuves, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment).
- Préférer des matériaux qui ont des propriétés de bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution).

Définition : La compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible plus la compacité du bâtiment est importante.

En évitant les masques solaires

Les masques solaires représentent tout objet naturel ou construit pouvant faire obstacle au soleil en produisant des ombres portées. L'objectif est de favoriser les apports solaires passifs et le potentiel de production d'énergie solaire thermique et photovoltaïque d'un projet et de ne pas impacter l'environnement du site d'implantation. Cela participe également au confort de vie des habitants.

- Implanter les constructions dans le prolongement des constructions existantes pour limiter les covisibilités et limiter les ombres portées (créer par exemple un front bâti le long d'une rue).
- Etudier le périmètre d'ombre fictive de son projet afin d'éviter les ombres portées sur les constructions environnantes (existantes ou futures).
- Implanter les constructions (du projet) en dehors des ombres portées des bâtiments existants.
- Dès lors que la construction n'est pas mitoyenne, prévoir une distance suffisante entre deux constructions pour s'assurer qu'un bâtiment ne porte pas om-

Règlement écrit :

Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le périmètre de protection éloignée du forage de SANNERVILLE, inscrit sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront être conformes à la déclaration d'utilité publique du 10 août 1994.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Cette zone est ouverte à l'urbanisation :

- Pour des opérations d'aménagement qui respectent les principes édictés par le PADD et les Orientations Particulières d'aménagement qui le complètent ; elles ne devront pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone. Elles porteront sur une superficie au moins égale à 1Ha (sauf en ce qui concerne l'opération qui termine l'aménagement de la zone).
- Pour permettre l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors qu'ils réalisent les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il ya lieu, les Orientations Particulières d'aménagement.

De plus en 1AUa : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation du réseau d'assainissement collectif (raccordement à la station communale ou dispositif semi-collectif).

1.3. Evaluation environnementale

1.3.1. Etat Initial de l'environnement :

- Le site occupe une position centrale dans le bourg de TOUFFREVILLE, au cœur de la zone agglomérée du village.
- Il est constitué d'une parcelle entièrement occupé par un labour actuellement réensemencé en Fétuque des prés (prairie temporaire de moins de 5 ans).
- Il est situé sur des limons des plateaux reposant sur le calcaire de Langrune.
- La parcelle est surélevée par rapport aux routes adjacentes et présente une pente régulière de 2 à 3 % orientée Nord-Ouest / Sud-Est.
- Il est bordé au Nord par la rue Ted Eaglen et le quartier résidentiel des Rosiers, à l'Ouest par un bâtiment d'activités économiques, au Sud par quelques parcelles bâties et à l'Est par la RD227 (rue du 8^{ème} parachutiste Bataillon). La RD227 appartient au réseau routier départemental d'intérêt local.

Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux

1.3.2. Evaluation des incidences :

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Modérée	Parcelle exploitée en prairie temporaire (semi récent de fétuque). Extension de l'urbanisation sur 1.1 ha compatible avec la trajectoire ZAN 2050
Paysage urbain et patrimoine	A minima	En cœur de bourg Absence de site classé / de Monument Historique Les franges du site sont déjà urbanisées
Biodiversité	Faible	Contexte urbain / parcelle cultivée en labour jusqu'en 2020, puis semi de fétuque Atlas des zones humides de la DREAL Normandie signale des territoires faiblement prédisposés sur la moitié Sud-Est du périmètre du projet => une étude ZH a été réalisée et a démontré que le site ne comportait aucune zone humide (Cf annexes) A l'écart des continuités écologiques du territoire A l'écart des cœurs de nature
Risques naturels	A minima	Aléa lié aux remontées de la nappe phréatique (entre 0 et 2.5 mètres) Absence des autres risques
Nuisances et pollutions	Faible	Comme la quasi-totalité du bourg de TOUFFREVILLE, le secteur appartient au périmètre de protection éloignée du forage F2 du château d'eau de Sannerville. L'augmentation du nombre de logements impliquera une augmentation des déplacements motorisés, et consécutivement des incidences en matière de pollutions atmosphérique et sonore.
Urbanisation / Desserte	Positive	SUP AS1 Renforcement de la centralité villageoise Développement des modes doux le long de la RD227

1.3.3. Mesures Eviter / Réduire / Compenser

Evitement : le site choisi pour le développement de l'urbanisation communale évite les secteurs dotés d'enjeux environnementaux et d'aléas liés aux risques naturels, situés majoritairement à l'Est du bourg de TOUFFREVILLE.

Réduction :

La mise en place d'une OAP sectorielle permet de mettre en place :

- Des principes paysagers et environnementaux ;
- Des principes de gestion des eaux pluviales ;
- Des principes pour le développement des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques ;
- Des principes d'emploi des énergies renouvelables et de bioclimatisme.

Le règlement écrit permet déjà :

- D'interdire la réalisation de construction sur sous-sol ;
- D'interdire les activités incompatibles avec l'habitat ;

Le règlement est complété pour :

- Assurer la prise en compte de l'arrêté préfectoral relatif au forage AEP de SANNERVILLE.

Compensation : -

1. Encadrer les espaces de renouvellement urbain et de densification en cœur de bourg

1.1. Exposé des motifs

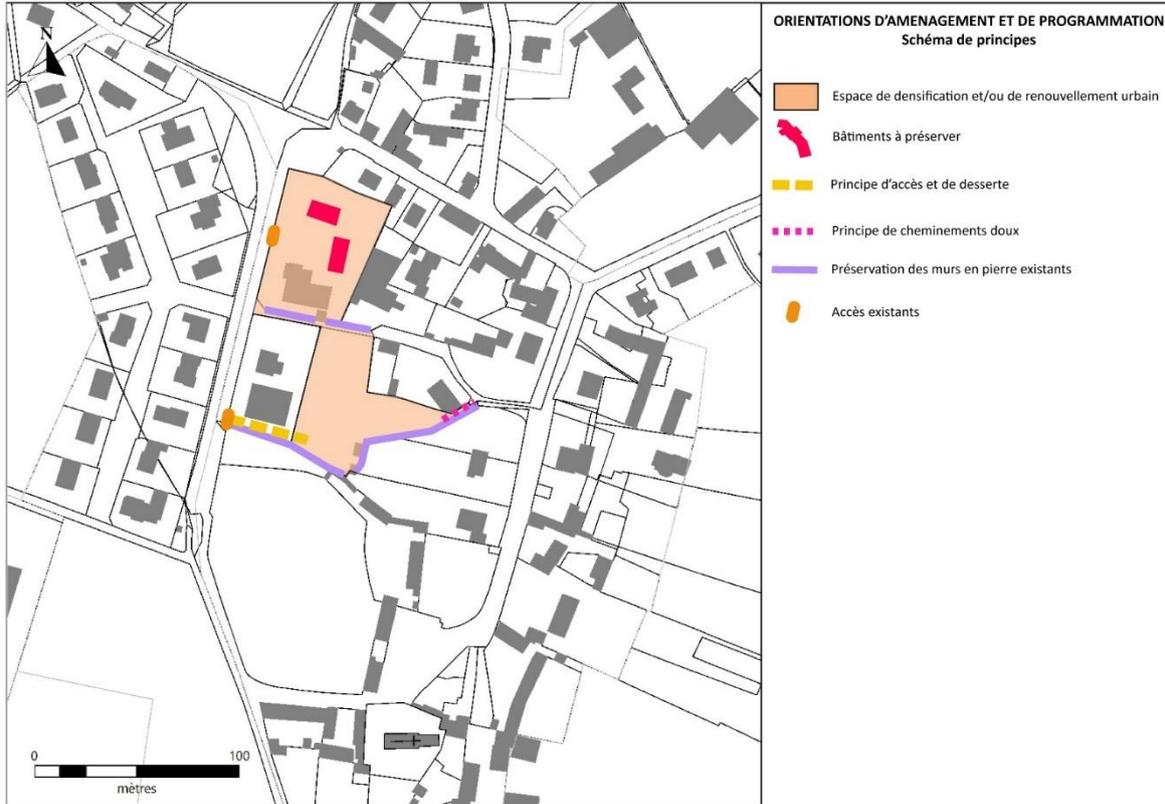
Deux parcelles situées en cœur de bourg présentent certains enjeux que la collectivité souhaite prendre en compte pour encadrer leurs évolutions potentielles.

1.2. Modification du PLU :

- ⇒ Créer une OAP sectorielle
- ⇒ Compléter le règlement écrit.

Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux

Création d'une OAP sectorielle :

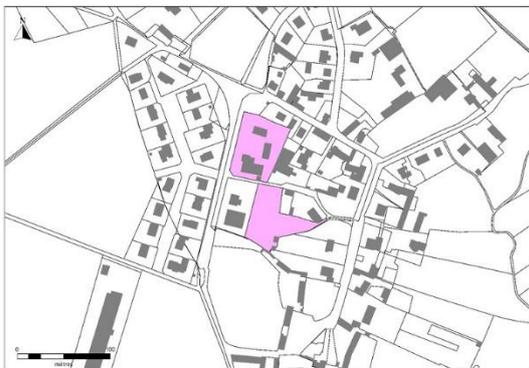


Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP 2 : Renouvellement et densification en coeur de bourg

Présentation des secteurs et de ses enjeux

Deux parcelles situées en coeur de bourg présentent certains enjeux que la collectivité souhaite prendre en compte dans leurs évolutions potentielles.



Les enjeux sont :

- la sécurisation et l'organisation des accès ;
- le maintien du patrimoine bâti (édifices et murs en pierre) ;
- le maintien des fenêtres piétonnes.

Les principes souhaités pour la parcelle de renouvellement urbain

La parcelle concernée est celle située le plus au Nord, et représente une surface de 3 227 m². Elle accueille actuellement un ensemble bâti composé de trois bâtiments. Deux d'entre eux devront être impérativement préservés dans le respect de leur caractéristiques architecturales.

L'accès existant sera maintenu et mutualisé en cas de projets distincts.

Le mur en pierre existant au Sud de la parcelle sera préservé.

La diversité des fonctions urbaines est souhaitée pour cet espace : l'idée communale est de développer l'habitat mais également des lieux communs (salle des associations / salle communale) et des services à la population (comme une micro-crèche, par exemple).

Echéancier : en tant qu'espace appartenant à la zone urbaine, les projets seront acceptés tout au long de la vie du PLU, et n'impliqueront pas de consommation d'espace supplémentaire.

Les principes souhaités pour la parcelle de densification urbaine

La parcelle concernée est celle située le plus au Sud, et représente une surface de 2 760 m². Elle consitue un potentiel de densification en coeur de bourg. La commune souhaite le respect des principes suivants :

L'accès devra s'opérer depuis la RD227, et non pas depuis la rue de la Cour Cailloux.

Le mur en pierre existant au Sud de la parcelle sera préservé.

Deux à trois lots sont attendus pour cet espace.

Echéancier : en tant qu'espace appartenant à la zone urbaine, les projets seront acceptés tout au long de la vie du PLU, et représenteront une consommation d'espace de 2 760 m².

Règlement écrit :

Article U.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le périmètre de protection éloignée du forage de SANNERVILLE, inscrit sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP AS1), les occupations et utilisations du sol devront être conformes à la déclaration d'utilité publique du 10 août 1994.

En Ue :

- Si la parcelle est occupée par des hangars ou bâtiments de stockage : la construction de logements n'est autorisée que s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.
- Seuls les commerces, services ou activités artisanales dont l'activité est compatible avec le voisinage résidentiel, sont autorisés.

1.3. Evaluation environnementale

1.3.1. Etat Initial de l'environnement :

- Les parcelles sont situées au cœur de la zone agglomérée villageoise. Elles concernent un périmètre occupé par des espaces anthropisés avec dans la partie Sud, une pâture à chevaux.
- Le site est situé sur des limons des plateaux reposant sur le calcaire de Langrune. Dans ce contexte urbain, les sols ont été fortement remaniés (bâtis, voies, plateformes stabilisées, pelouses urbaines sur remblais, ...)
- La parcelle visée par un potentiel de renouvellement urbain représente une surface de 3227 m², et accueille un ensemble bâti composé de trois bâtiments. L'habitation et un bâtiment nommé « La Caserne » revêtent un intérêt architectural et patrimonial dans l'histoire du village.
- La parcelle visée par un potentiel de densification représente une surface de 2760 m² et est située en cœur d'îlot urbanisé. Elle représente un espace libre de toute construction pouvant être densifiée malgré des accès fortement contraints depuis la rue de la Cour Cailloux.

Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux

1.3.2. Evaluation des incidences :

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Faible	Parcelles non exploitées par l'agriculture. Artificialisation d'un espace libre au sein de l'aire urbaine : espaces anthropiques fortement artificialisés et pâtures à chevaux mésophiles plus ou moins surpâturées.
Paysage urbain et patrimoine	A minima	En cœur de bourg Absence de site classé / de Monument Historique Les franges du site sont déjà urbanisées
Biodiversité	Faible	Contexte urbain Absence de zones humides avérées – prédispositions faibles aux zones humides sur une partie du secteur => une étude ZH a été réalisée et a démontré que le site ne comportait aucune zone humide (Cf annexes) A l'écart des continuités écologiques du territoire A l'écart des cœurs de nature
Risques naturels	A minima	Aléa lié aux remontées de la nappe phréatique (entre 0 et 1 mètre) Absence des autres risques
Nuisances et pollutions	Faible	Comme la quasi-totalité du bourg de TOUFFREVILLE, le secteur appartient au périmètre de protection éloignée du forage F2 du château d'eau de Sannerville. L'augmentation du nombre de logements impliquera une augmentation des déplacements motorisés, et consécutivement des incidences en matière de pollutions atmosphérique et sonore.
Urbanisation Desserte /	Positive	SUP AS1 Renforcement de la centralité villageoise Mise en valeur du patrimoine bâti communal

1.3.3. Mesures Eviter / Réduire / Compenser

Evitement : Cette réflexion sur la densification et la mutation des tissus urbanisés du centre bourg permet de se projeter vers des alternatives aux extensions de l'urbanisation qui se feraient au dépend des zones naturelles et agricoles.

Réduction :

La mise en place d'une OAP sectorielle permet d'encadrer :

- La protection du patrimoine (édifice et petit patrimoine) ;
- La desserte des sites ;
- Les principes de cheminement doux.

Le règlement écrit permet déjà :

- D'interdire la réalisation de construction sur sous-sol ;
- D'interdire les activités incompatibles avec l'habitat ;

Le règlement est complété pour :

- Assurer la prise en compte de l'arrêté préfectoral relatif au forage AEP de SANNERVILLE.

Compensation : -

2. Réinterroger les possibilités d'urbanisation au sein de La Grande Bruyère

2.1. Exposé des motifs

Comme dit précédemment, la commune dispose de deux espaces à urbaniser au sein de son Plan Local d'Urbanisme :

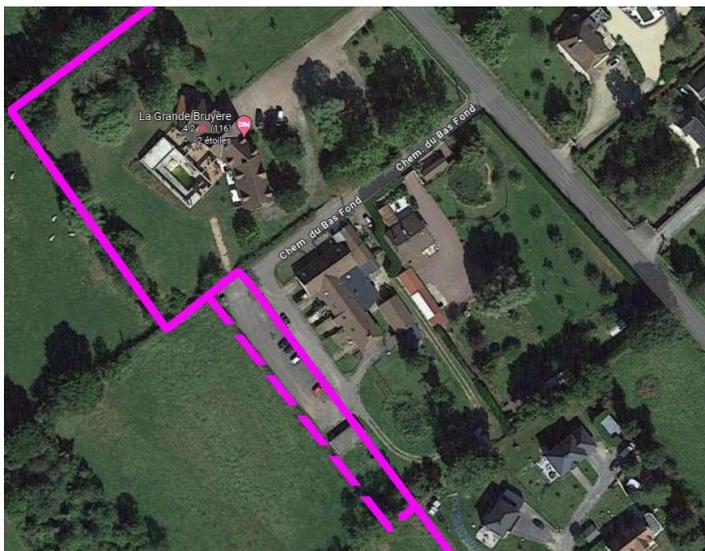
- Le premier secteur est situé au sein du hameau de La Grande Bruyère, et est conditionné à la réalisation de l'assainissement collectif pour être urbanisé ;
- Le second secteur est situé à l'Ouest du bourg mais est grevé par un vaste emplacement réservé dédié aux équipements publics.

Dans le premier point du présent chapitre, la commune a souhaité favoriser le développement communal en périphérie immédiate du bourg de TOUFFREVILLE.

Afin de démontrer l'adéquation du projet communal avec la trajectoire ZAN, il était dans un premier temps nécessaire de planifier et d'organiser le développement urbain projeté au sein du hameau de La Grande Bruyère.

En début de procédure, la commune souhaitait maintenir une partie de cette extension dans sa planification urbaine. Néanmoins, après consultation de la MRAE, le projet a été soumis à une évaluation environnementale. Une étude sur les zones humides (ZH) a alors été réalisée, démontrant de forts enjeux écologiques liés à cette zone. En conséquence, il a été décidé de préserver ce secteur de toute urbanisation afin de protéger ses caractéristiques naturelles et sa biodiversité.

Ce nouveau regard sur le développement résidentiel du hameau de la Grande Bruyère a également permis de repérer certaines erreurs matérielles concernant la limite de la zone U et l'identification d'une haie :



— Limite de zone actuelle

- - Limite de zone ajustée

Erreur repérée à ajuster dans la présente modification

La commune souhaite également encadrer les destinations des futures occupations et utilisations du sol au sein de la vaste parcelle qui accueille l'hôtel-restaurant de La Grande Bruyère et définir un nouvel emplacement réservé pour sécuriser les déplacements doux le long de la route départementale.

Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux

La présente modification du PLU consiste donc :

- A reclasser la totalité du secteur 1AUa en zone 2AU pour « bloquer » l'urbanisation du secteur qui n'est plus compatible en l'état avec les enjeux de protection de la biodiversité et des secteurs à fortes sensibilités environnementales (zones humides) ;
- A lever les erreurs matérielles repérées par la commission d'urbanisme ;
- A inscrire de nouveaux emplacements réservés au profit des déplacements doux ;
- A encadrer les destinations sur le site de l'hôtel restaurant de La Grande Bruyère.

La création d'une OAP sectorielle et l'ajustement du zonage doivent permettre de répondre à ces objectifs.

2.2. Modification du PLU :

- ⇒ Modifier le règlement graphique pour déclasser la totalité de la zone 1AUa en zone 2AU, pour corriger les limites de la zone U, pour ajuster et/ou compléter l'identification du réseau bocager et pour définir de nouveaux emplacements réservés.
- ⇒ Créer une OAP sectorielle pour encadrer les destinations sur le site de l'hôtel restaurant.

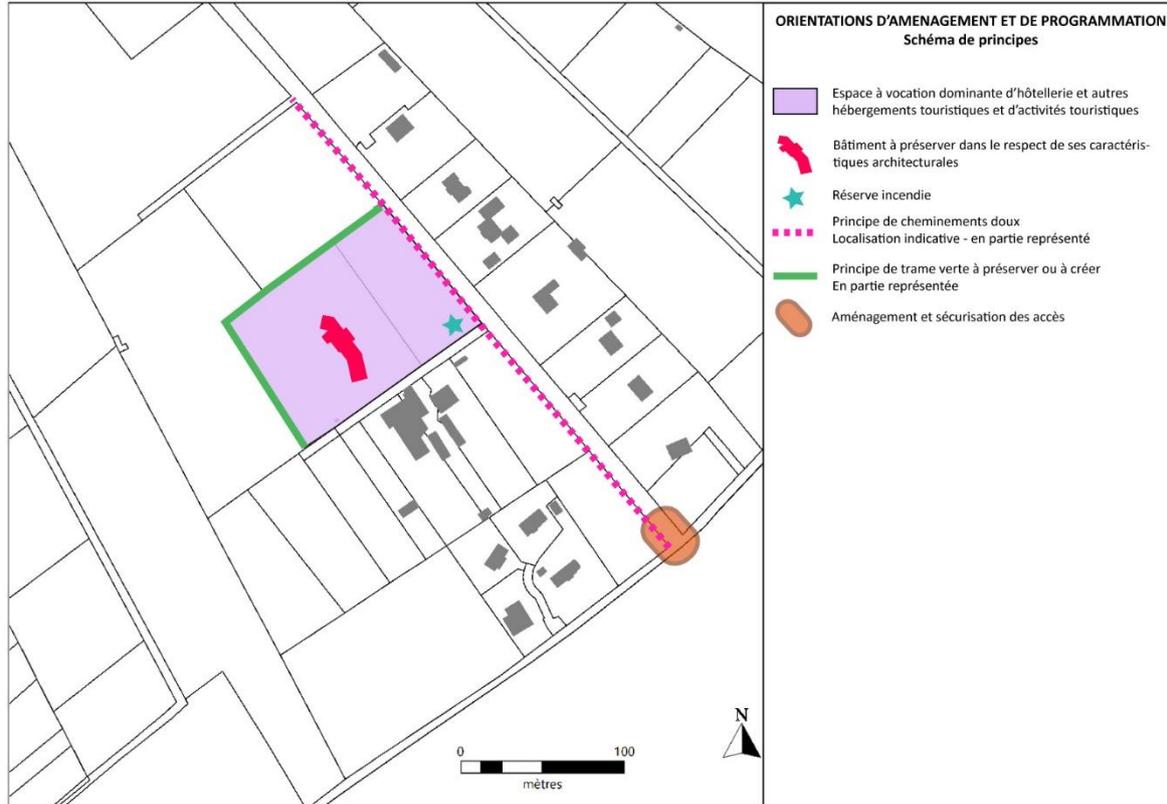
Mise à jour de la liste des emplacements réservés sur le règlement graphique :

Les modifications et ajustements apparaissent en rouge dans le tableau ci-dessous :

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
ER1	Cimetière + Equipements publics	Commune	2.1 ha 9942 m²
ER2	Aménagement du carrefour RD37 / RD37b	Conseil Départemental	1.1 ha
ER3	Projet de tourne à gauche RD37 / VC1	Conseil Départemental	1830 m ²
ER4	Création d'un accès pédestre	Commune	70 ml X 3m 202 m ²
ER6a et b	Cheminements doux	Commune	a : 59 m² b : 74 m²

Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux

Création d'une OAP sectorielle :



Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP 3 : Espace à urbaniser à La Grande Bruyère

Présentation du secteur et de ses enjeux

Le secteur à urbaniser est situé dans le hameau de La Grande Bruyère, et se compose de la vaste parcelle accueillant un hôtel



Les principaux enjeux et objectifs pour ce secteur sont :

- le traitement des lisières urbaines pour faciliter l'insertion des constructions dans le paysage bocager de cette partie Est du territoire ;
- la sécurisation des déplacements doux le long du réseau routier départemental ;
- la préservation de la vocation économique de l'hôtel et de ses caractéristiques architecturales.

Le parti d'aménagement et la programmation

La vaste parcelle de l'hôtel restaurant de La Grande Bruyère conservera une vocation liée à l'hôtellerie et aux autres hébergements touristiques, ou encore aux activités touristiques. Le bâtiment sera à préserver dans le respect de ses caractéristiques architecturales.

La stationnement

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé. Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les normes en matière de développement des Installations de Recharge pour les Véhicules Electriques devront à minima respecter les exigences fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.

La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Privilégier une gestion à l'air libre des eaux pluviales (noues, fossés ...) et l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Mettre en œuvre un traitement perméable des cheminements doux et des stationnements afin de limiter le ruissellement.

Insertion et traitements paysagers

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux, pour éviter des zones de stagnation d'eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires.

2.3. Evaluation environnementale

2.3.1. Etat Initial de l'environnement :

L'état initial de l'environnement a été réalisé sur la frange Sud-Ouest du hameau de la Grande Bruyère, en projetant initialement le maintien en partie de la zone 1AUa.

- Pour la parcelle de l'hôtel de la Grande Bruyère : la parcelle est située au Nord-Ouest du hameau de la Grande Bruyère. Elle concerne un périmètre occupé par des espaces anthropisés. Les sols y ont été fortement remaniés (bâties, piscine, voies, plateformes stabilisées pour le stationnement, réserve incendie, pelouses urbaines sur remblais...).
- Pour la partie Sud de la zone 1AUa : Le périmètre est essentiellement occupé par un espace bocager composé de prairies (appartenant au registre parcellaire graphique agricole 2022), de haies et d'un petit bosquet à l'angle Nord-Ouest du périmètre. Le site est situé sur un faciès marneux, et présente une topographie assez marquée avec un petit vallon drainant la partie Sud et un fossé important drainant la partie Nord.
- Il est bordé à l'Ouest par des prairies bocagères, au Sud par la voie communale du Bout Roulant, à l'Est par la zone agglomérée de La Grande Bruyère et par la RD 37.
- L'Atlas des zones humides potentielles de la DREAL Normandie met en avant un vallon humide au Sud du périmètre avec des territoires plus ou moins prédisposés et une zone humide avérée par photo-interprétation.

- Une étude ZH a été réalisée par Monsieur Pierre Dufrêne en décembre 2024. Cette étude met en évidence quatre unités surfaciques et trois unités linéaires : pâtures mésohygrophiles, pâtures mésophiles, prébois mésohygrophile, prébois mésophile, fossé, haies bocagères et haies bocagères taillées basses. L'étude des groupements végétaux conclue : « Le site est occupé par un espace bocager de prairie, de haies ainsi qu'un petit prébois. La topographie et la géologie locales ont favorisées le développement de zones plus ou moins humides dans le fond de vallon au Sud du site et dans les parties les moins bien drainées. »
- L'étude de la flore indicatrice de zones humides conclue : « 13 espèces indicatrices sont présentes dont la moitié au sein des fossés, les autres ponctuellement en lisière des haies ou bien au sein des prairies plus ou moins humides où leur recouvrement n'est

significatif que dans les bas-fonds les plus humides. »



- L'étude des sols conclue : « La géomorphologie locale est à l'origine de sols peu hydromorphes mais indicateurs, à engorgement hivernal superficiel, dans les parties basses et/ou mal drainées du site. »
- En application de l'arrêté ministériel, les résultats de l'étude de délimitation des zones humides indiquent l'existence d'environ 1.1 ha de zones humides sur le périmètre étudié :

Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux



Carte de localisation des zones humides extraite de l'étude de Pierre Dufrêne – décembre 2024

- Globalement, le réseau du maillage bocager y est fortement représenté et est d'ores et déjà protégé par le PLU.

Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux

2.3.2. Evaluation des incidences :

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Faible pour l'hôtel Modérée pour la zone AU	Hôtel situé sur une parcelle anthropisée Pour la zone 1AU : Parcelles exploitées en prairies temporaires. Extension de l'urbanisation sur 2.1 ha compatible avec la trajectoire ZAN 2050 Artificialisation pouvant dégrader la qualité des sols
Paysage urbain et patrimoine	Faible	Absence de site classé / de Monument Historique Cadre champêtre à préserver Haies assurant l'intégration du hameau dans le paysage déjà protégées par le PLU en vigueur
Biodiversité	A minima pour l'hôtel Forte pour la zone AU	L'objet de la modification permet un encadrement des changements de destinations pour l'hôtel restaurant de la Grande Bruyère : aucune pression sur les milieux / haies de la parcelle protégées Pour la zone 1AU : Parcelles bocagères – Une urbanisation pourrait impacter cet espace bocager (haies bocagères, prébois) Identification de zones humides sur une partie importante de l'espace étudié Maillage bocager à préserver
Risques naturels	A minima	Aléa lié aux remontées de la nappe phréatique (entre 0 et 5 mètres) Absence des autres risques
Nuisances et pollutions	A minima	Augmentation du nombre de constructions induisant une augmentation du trafic, des émissions de GES et des déchets.
Urbanisation / Desserte	Faible	Maintien d'une activité économique sur le territoire communal Développement d'un hameau du territoire communal Sous réserve de la mise en place d'un assainissement collectif Permettra le traitement des abords de la RD37 (front urbanisé et cheminements doux)

L'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences ont conduit la collectivité à revoir ses objectifs pour ce secteur du territoire.

Initialement, la commune de TOUFFREVILLE souhaitait d'une part, encadrer la vocation du site de l'hôtel restaurant, et d'autre part, planifier et organiser l'urbanisation de la Grande Bruyère pour se rendre compatible avec la trajectoire ZAN.

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°3 devaient donc conduire à :

- réduire la surface urbanisable (maintien de la partie Sud en zone 1AUa et classement de la partie Nord en 2AU) ;
- compléter/ajuster l'identification du réseau bocager ;
- mettre en place une OAP sectorielle servant divers principes (environnementaux, paysagers, de gestion des eaux pluviales, etc...) ;
- intégrer les principes de liaisons interquartiers (cheminements doux et flux routiers) dans les OAP et en inscrivant des emplacements réservés dédiés aux ouvrages publics.

Traduire les principes d'aménagement et d'urbanisation pour les quartiers à enjeux

Suite à l'évaluation environnementale et aux données issues de l'étude zones humides de Monsieur Dufrêne, la commune maintient les objectifs suivants dans le cadre de la modification n°3 du PLU :

- éviter l'urbanisation de cette partie du territoire soumise à de forts enjeux environnementaux (transformation de la zone 1AUa en zone 2AU) ;
- compléter/ajuster l'identification du réseau bocager ;
- mettre en place une OAP sectorielle pour encadrer les destinations souhaitées pour l'hôtel restaurant ;
- intégrer les principes de liaisons douces dans les OAP en inscrivant des emplacements réservés dédiés aux ouvrages publics.

2.3.3. Mesures Eviter / Réduire / Compenser

Evitement :

La zone 1AUa de la Grande Bruyère n'est plus ouverte à l'urbanisation dans le document d'urbanisme en vigueur. La zone est dite bloquée en zone 2AU pour rester compatible avec le PADD du document, et respecter le champ de procédure offerte par la modification de droit commun.

Réduction :

L'ajustement du zonage permet de compléter/ajuster l'identification du linéaire bocager et d'inscrire les emplacements réservés nécessaires aux liaisons douces.

La mise en place d'une OAP sectorielle permet d'encadrer les destinations des futures occupations et utilisations du sol au sein de la vaste parcelle qui accueille l'hôtel-restaurant de La Grande Bruyère et d'appuyer le principe de sécuriser les déplacements doux le long de la traversée du hameau.

Compensation : -

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES :

IL EST DEMONTRE QU'ENTRE 2011 ET 2021, LES SUPERFICIES CONSOMMEES ONT ETE DE 4.1 HA. POUR RESPECTER LA TRAJECTOIRE ZAN A L'HORIZON 2050, LE PLU DOIT PROGRAMMER UNE CONSOMMATION D'ESPACES DE MOINS DE 2.05 HA ENTRE 2021 ET 2031.

LA REFLEXION SUR LES QUARTIERS A ENJEUX PERMET LE PHASAGE SUIVANT DE L'URBANISATION COMMUNALE :

- OAP1 : 1.1 HA – ECHEANCIER 2024-2031
- OAP2 : PAS DE CONSOMMATION D'ESPACE
- OAP3 : ABANDON DE LA ZONE 1AUa POUR DES MOTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Modifications du règlement graphique

1. Création d'un emplacement réservé

1.1. Exposé des motifs

Création de l'emplacement réservé n°5 :

Réservation d'un emplacement de 343 m² pour permettre l'extension du cimetière. L'actuel cimetière atteint quasiment le niveau maximal de ses possibilités d'accueil. Cette parcelle libre en continuité immédiate de l'équipement culturel paraît propice à la réalisation d'une extension du cimetière sous réserve des résultats des futures études hydrogéologiques.

La commune dispose donc de deux espaces potentiels pour répondre à ce besoin via cet ER5 et l'ER1 : les études hydrogéologiques seront déterminantes pour le choix définitif (extension ou création).

1.2. Modification du PLU :

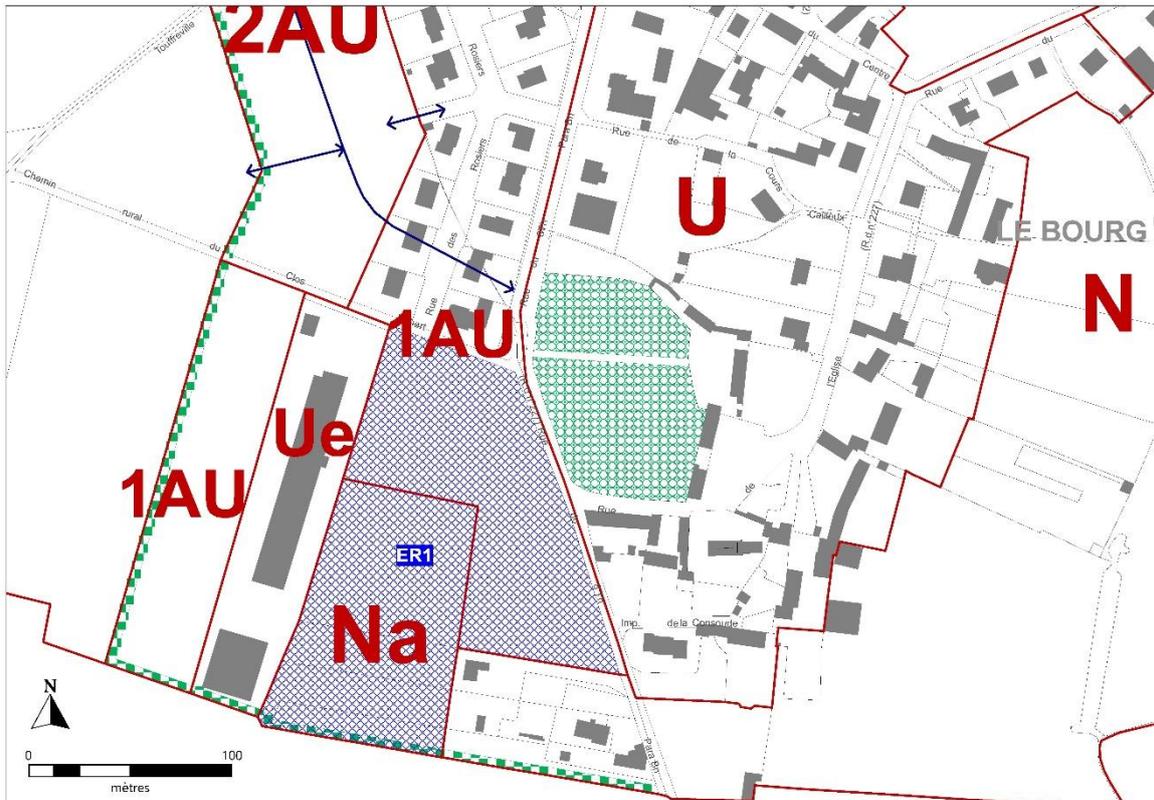
Mise à jour de la liste des emplacements réservés sur le règlement graphique :

Les modifications et ajustements apparaissent en rouge dans le tableau ci-dessous :

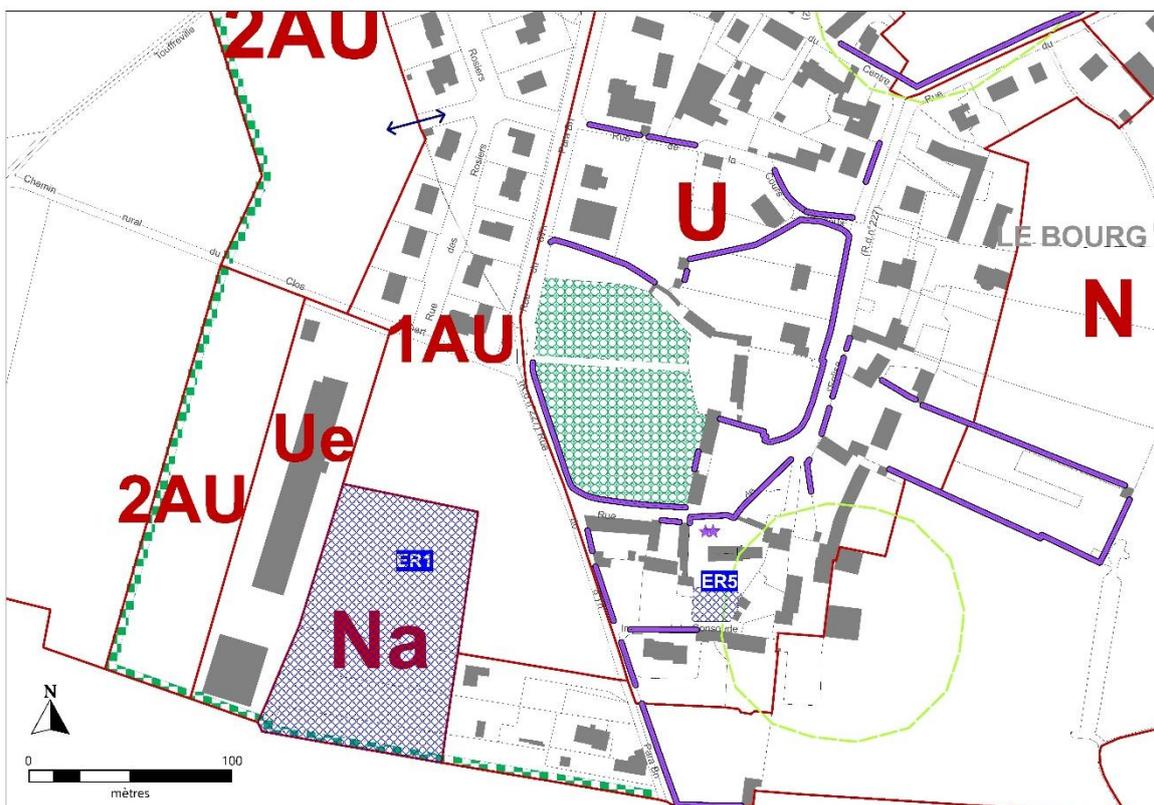
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
ER1	Cimetière + Equipements publics	Commune	2.1 ha 9942 m²
ER2	Aménagement du carrefour RD37 / RD37b	Conseil Départemental	1.1 ha
ER3	Projet de tourne à gauche RD37 / VC1	Conseil Départemental	1830 m ²
ER4	Création d'un accès pédestre	Commune	70 ml X 3m 202 m ²
ER5	Extension du cimetière	Commune	343 m²
ER6a et b	Cheminements doux	Commune	a : 59 m ² b : 74 m ²

Modification du règlement graphique

Avant modification :



Après modification :



1.3. Evaluation environnementale

1.3.1. Etat Initial de l'environnement :



Extrait géoportail – localisation de l'ER5

Le site visé est situé en zone urbaine au sud du cimetière : il s'agit d'un espace libre de toute construction, accueillant quelques éléments arborés. L'objectif est donc l'acquisition de cet espace pour permettre l'agrandissement du cimetière en continuité immédiate de ce dernier.

Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

Modifications du règlement graphique

1.3.2. Evaluation des incidences :

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	A minima	Pas d'espaces agricoles / Pas de sites pollués Artificialisation de 343 m ²
Paysage urbain et patrimoine	Nulle	En dehors des périmètres de protection des abords des Monuments Historiques En cœur de bourg En continuité du cimetière existant
Biodiversité	A minima	Contexte urbain Absence de zones humides avérées – prédispositions faibles au zones humides A l'écart des continuités écologiques du territoire A l'écart des cœurs de nature
Risques naturels	A minima	Aléa lié aux remontées de la nappe phréatique (entre 0 et 1 mètre) Absence des autres risques
Nuisances et pollutions	A minima	Comme la quasi-totalité du bourg de TOUFFREVILLE, le secteur appartient au périmètre de protection éloignée du forage F2 du château d'eau de Sannerville.
Urbanisation / Desserte	Positive	SUP AS1 Extension du cimetière sans consommation de terres agricoles / Réponse à un besoin prégnant pour la collectivité

Mesure E / R / C :

Néant

2. Compléter l'identification des éléments remarquables du paysage bâti

2.1. Exposé des motifs

La commune souhaite compléter l'identification du patrimoine bâti, correspondant soit à des murs en pierre dans le bourg et au sein du lieudit Le Pré Baron, soit à des petits édifices culturels (cénotaphes dans le cimetière).

Ce point de la modification vise donc à créer :

- Une protection pour le patrimoine bâti (murs et cénotaphes) pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural.

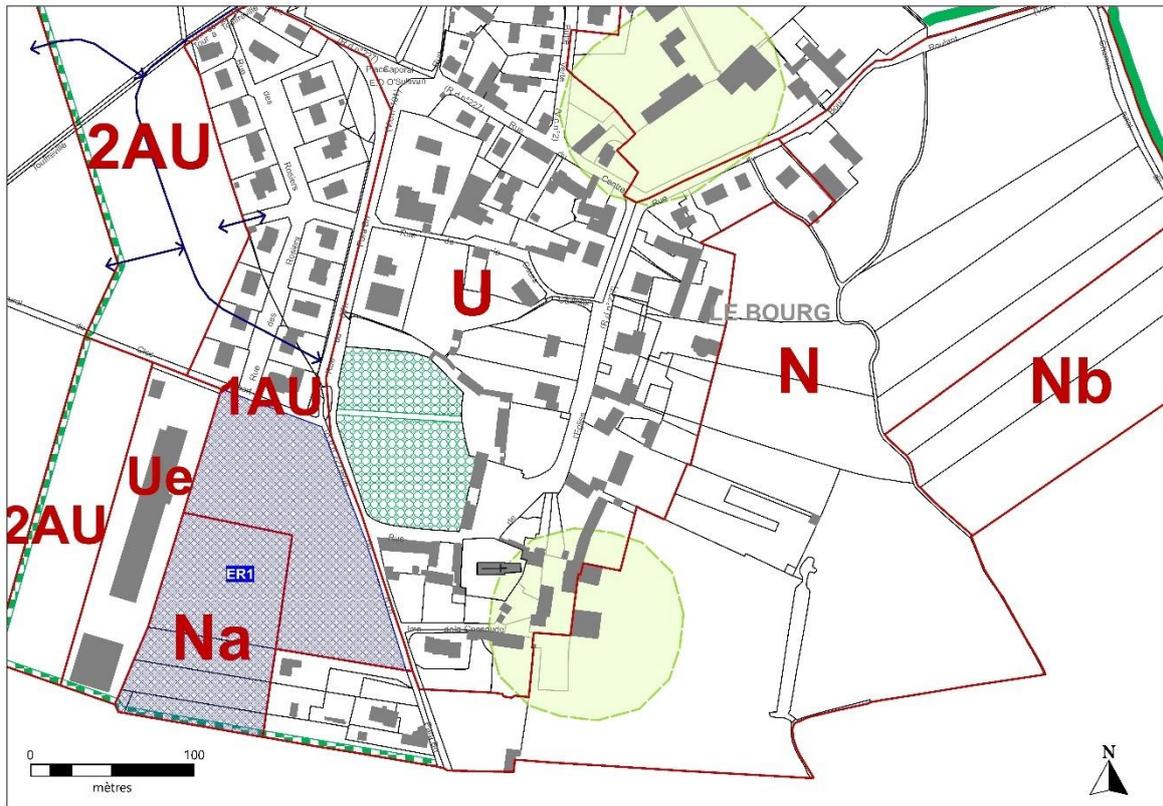
2.2. Modification du PLU

- ⇒ **Ajustement du règlement graphique via :**
 - L'ajout de l'identification du petit patrimoine (L.151-19)

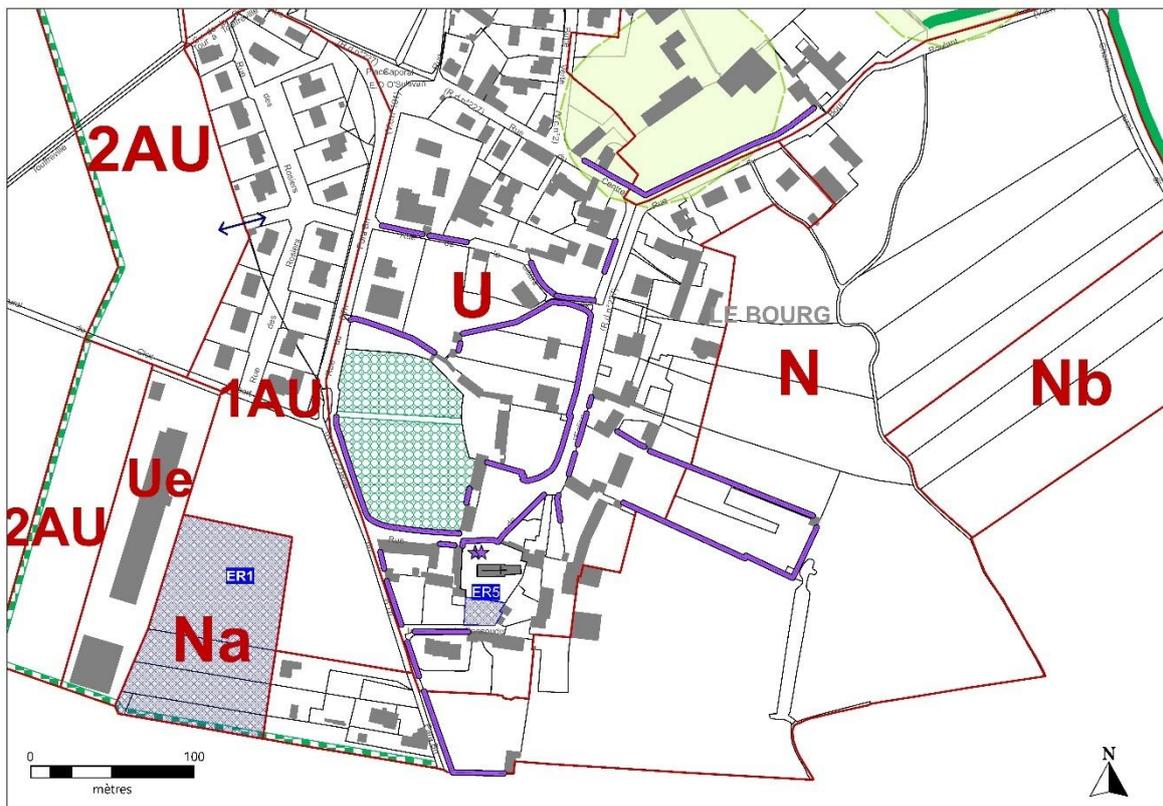
Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

Modifications du règlement graphique



Avant modification

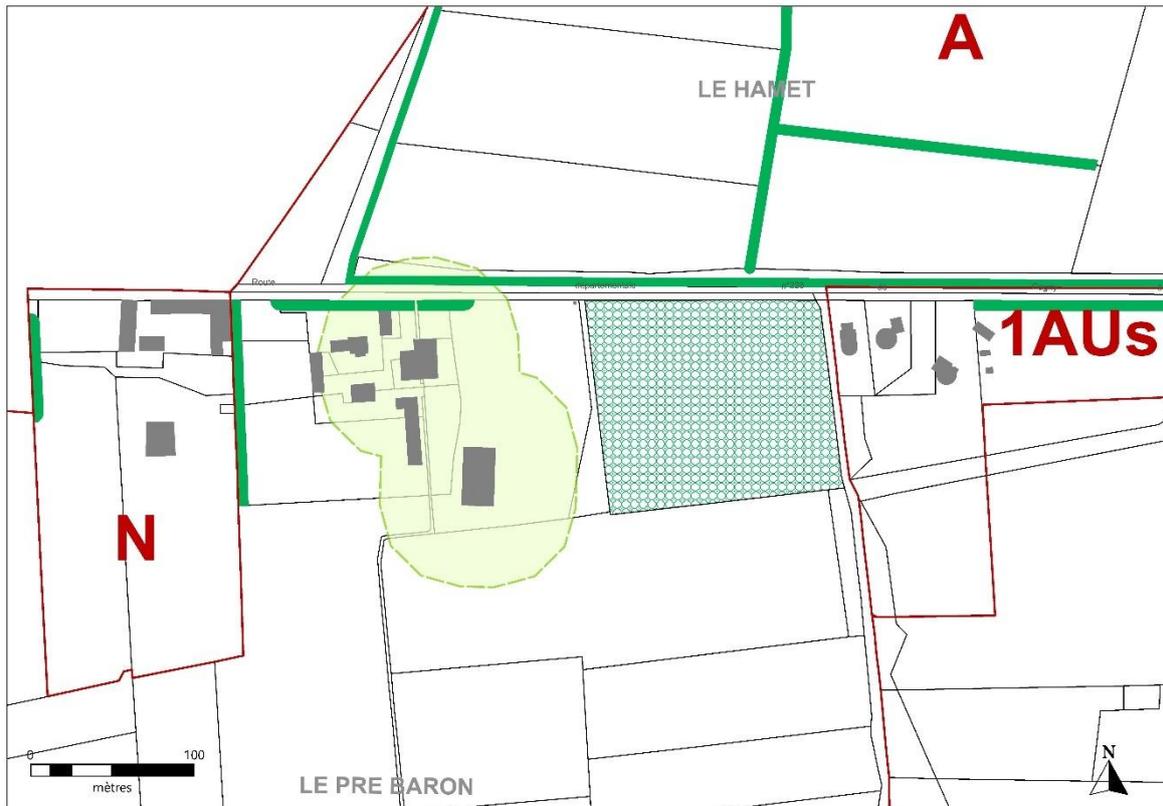


Après modification

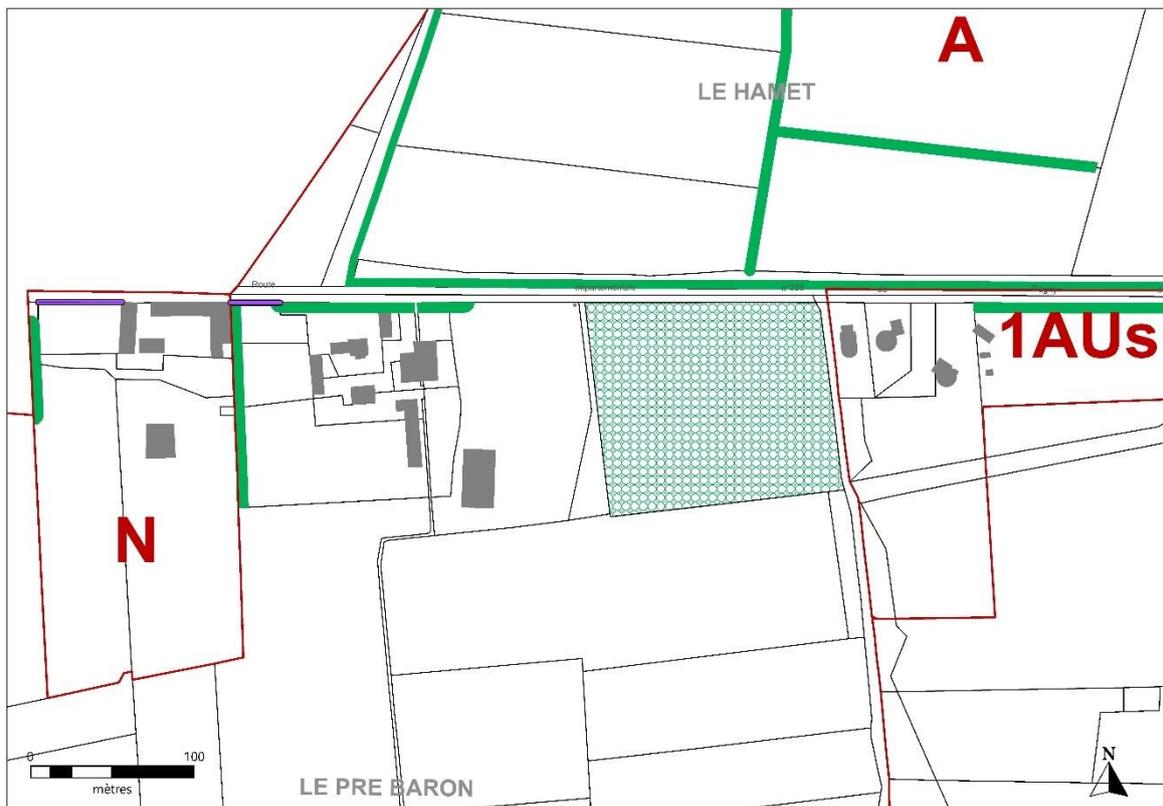
Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

Modifications du règlement graphique



Avant modification



Après modification

Règlement écrit :

Article U / N / A . 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

IV – CLÔTURES /

~~Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Ils pourront être percés d'accès.~~

Les éléments du patrimoine bâti identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les murs en pierre existants identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés ou reconstruits à l'identique (y compris avec une hauteur différente de celle exigée par le présent règlement). Ils pourront également être prolongés dans la même facture.

(...)

2.3. Evaluation environnementale

Ce point de la modification consistant à apporter des compléments à l'identification des éléments remarquables du paysage bâti n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les murs et murets en pierres peuvent contribuer à l'accueil et à la dispersion de la biodiversité. Ils proposent un habitat très favorable : les interstices servent à la fois de gîtes, de refuge et de lieu de reproduction. Ils peuvent également abriter une nourriture diversifiée et servir de support à une végétation particulière, dite de sols pauvres. Enfin, de par ses dimensions parfois conséquentes et sa forme linéaire, le mur en pierre joue un rôle de corridor très intéressant pour de nombreuses espèces.

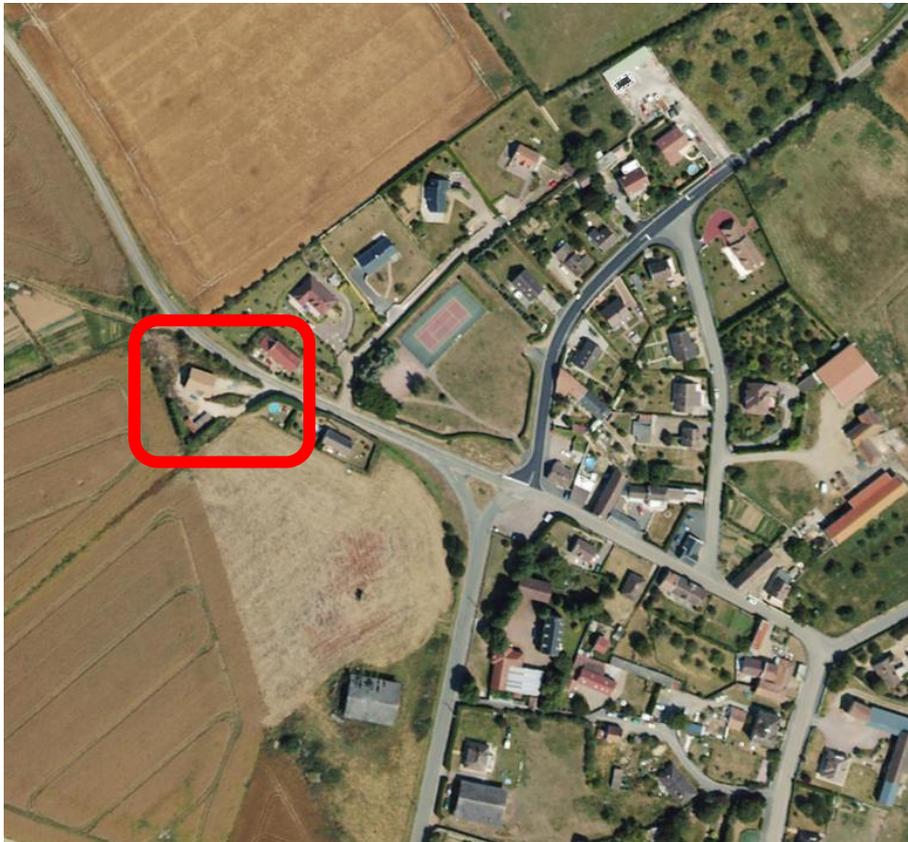
Les incidences de ce point de la modification semblent donc positives pour l'environnement du territoire communal.

3. La correction d'une erreur matérielle

3.1. Exposé des motifs

La commune souhaite corriger une erreur matérielle concernant les limites de zones au Nord du bourg de TOUFFREVILLE. Une parcelle bâtie a été intégrée à la zone 2AU, et non à la zone U, lors de la révision générale du PLU en 2007.

Cette parcelle a fait l'objet d'une urbanisation conformément au document d'urbanisme de 1992, qui la classait en zone UB. C'est lors de la révision du PLU (approuvé en 2007) qu'elle a basculé en zone 2AU.

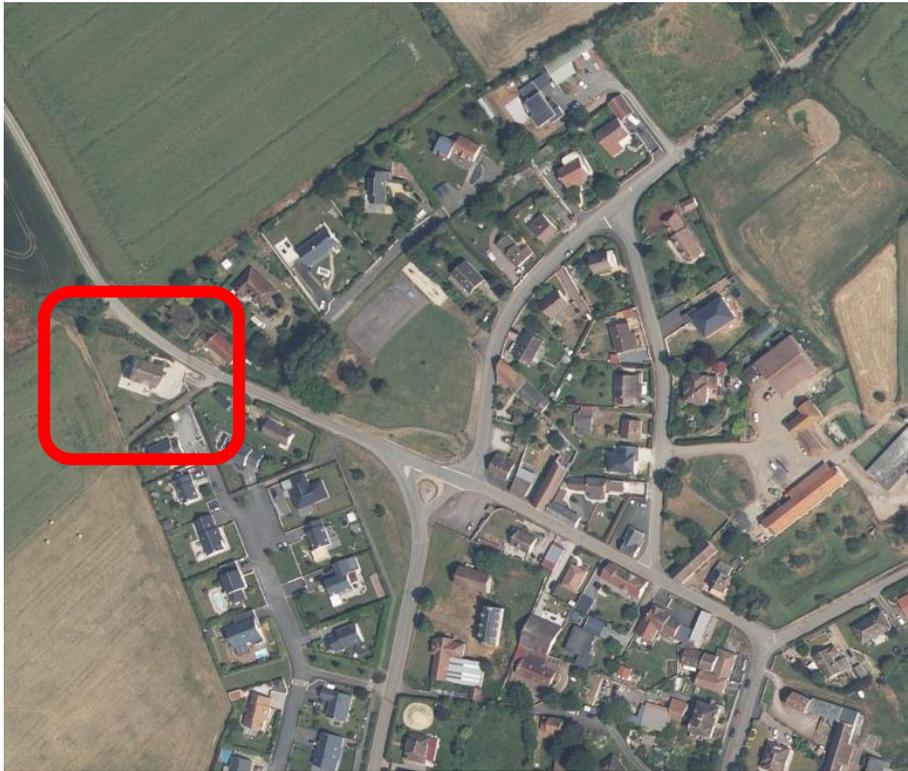


Photographie aérienne prise entre 2000-2005 (source IGN)

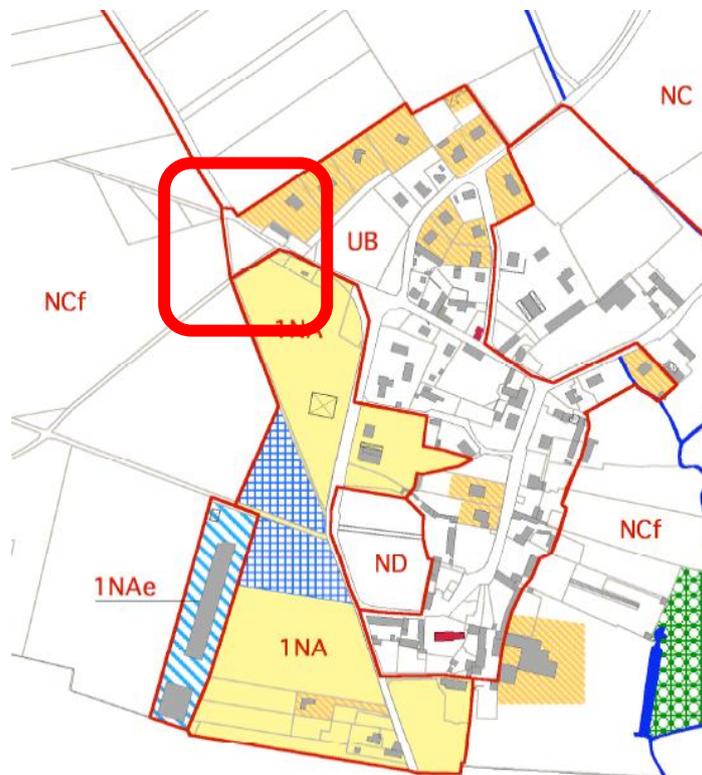
Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

Modifications du règlement graphique



Photographie aérienne 2024 (source IGN)

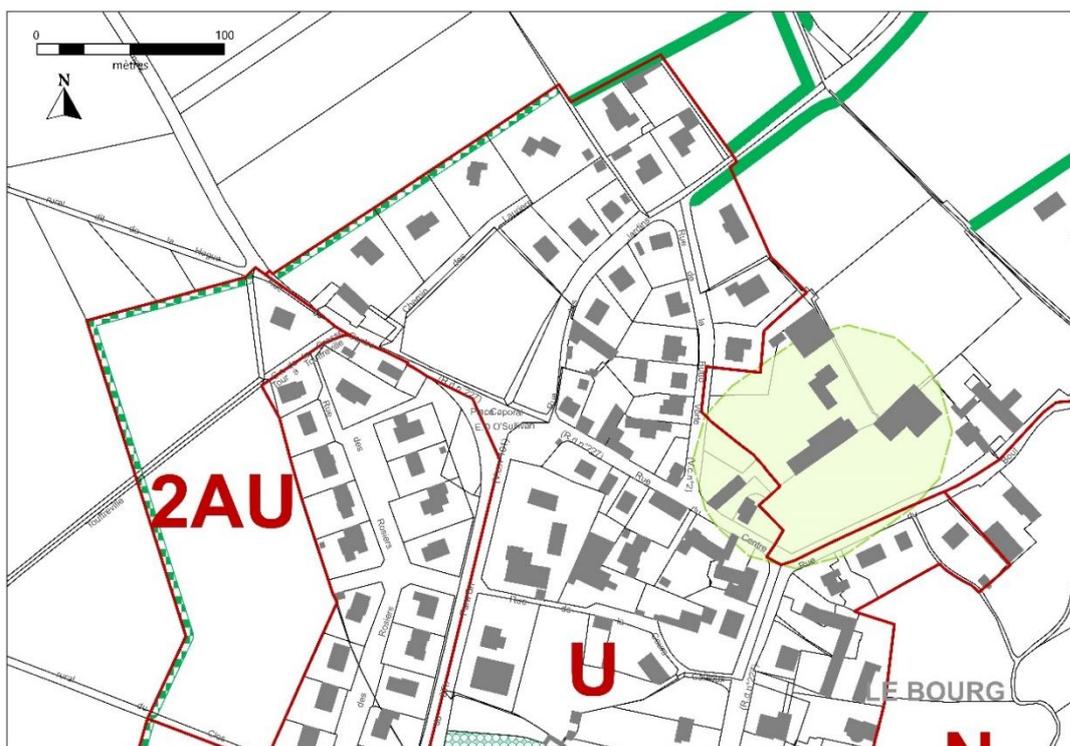


Extrait du zonage du PLU de 1992

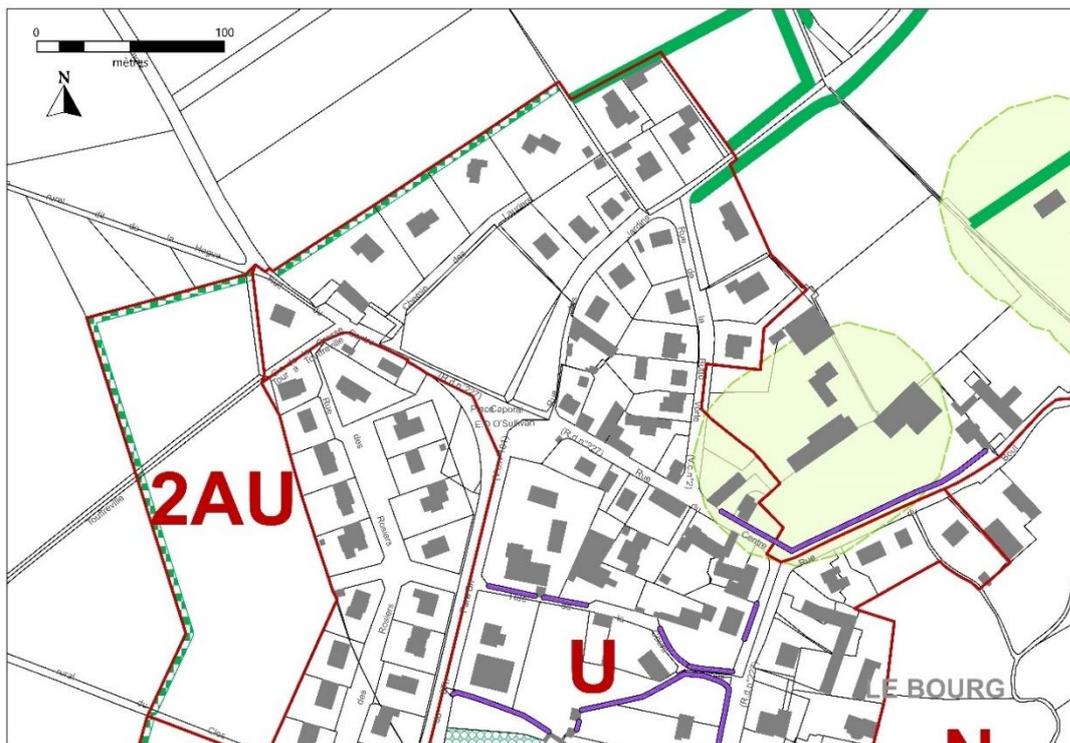
3.2. Modification du PLU :

Ajustement du règlement graphique

Avant modification :



Après modification :



3.3. Evaluation environnementale

Ce point de la modification consistant à corriger une erreur matérielle n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les incidences de ce point de la modification sont de portée très limitée pour l'environnement communal.

4. Mise à jour des périmètres de réciprocité agricole

4.1. Exposé des motifs

Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Lors de l'élaboration du PLU de 2007, les périmètres de réciprocité agricole ont été reportés sur le règlement graphique. La commune souhaite mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole en supprimant ceux n'étant plus soumis à la réglementation sanitaire départementale ou à la réglementation sur les installations classées et en ajoutant au contraire les nouveaux sites d'exploitation.

4.2. Modification du PLU

Les périmètres de réciprocité agricole autour des sites suivants sont supprimés : Le Hamet – Le Pré Baron - le site au Sud du bourg. Ces trois sites ne sont pas tournés vers l'élevage mais vers la polyculture.

Des périmètres de réciprocité agricole sont à ajouter sur les sites suivants :

- Au sud de la Maison des Gardes – activité équine ;
- Au sein du lieudit Les Coraux (sud de la VC1) : activité équine ;
- Autour de nouveaux bâtiments agricoles au Nord-Est du bourg – élevage de volailles.

Ajustement du règlement graphique

Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

Modifications du règlement graphique

Après modification :



4.3. Evaluation environnementale

Ce point de la modification consistant à mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les incidences de ce point de la modification sont de portée très limitée pour l'environnement communal.

Modification du règlement écrit

1. Modification des dispositions écrites

1.1. Exposé des motifs

Le règlement est revu pour prendre en compte les précisions, corrections ou ajouts suivants.

Dans toutes les zones :

- ⇒ **Supprimer la notion de SHON et la remplacer par la notion de surface de plancher** : depuis le 1^{er} mars 2012, les surfaces SHON et SHOB ont été remplacées par une seule, appelée « surface de plancher » ;
- ⇒ **Supprimer la notion de Orientations Particulières d'Aménagement et la remplacer par les termes Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- ⇒ **Suppression des articles 5 et 14** : La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).
- ⇒ **Supprimer la largeur minimale imposée aux cheminements piétons et cyclistes** : il s'agit d'apporter plus de flexibilité dans les projets de ce type.
- ⇒ **Adapter les dispositions de l'article 8** – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ;

Dans la zone U :

- ⇒ **Modifier l'article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies** – qui prévoit deux distances d'implantation par rapport aux voies : 3 m de l'alignement des voies et 8 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile. Le retrait minimal de 3 mètres sera maintenu pour répondre aux implantations constatées dans la zone urbaine.
- ⇒ **Faciliter la compréhension de l'article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : ajout de schéma explicatif – simplification d'un paragraphe – suppression de l'adjectif « mesurée » attribué aux extensions.
- ⇒ **Modifier les dispositions réglementaires relatives aux toitures : la commune souhaite autoriser des toitures diversifiées, et notamment autoriser les toitures terrasses.**

Pour les zones A et N :

- ⇒ **Ne pas fixer de hauteur pour les constructions à usage agricole**
- ⇒ **Autoriser les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes**

La commune de TOUFFREVILLE est caractérisée par une organisation urbaine semi-groupée. Dans ce contexte, la gestion des bâtiments d'habitations existants en zone A et N est donc un enjeu pour la vitalité du territoire (gestion, mise en valeur et évolution du bâti existant).

Depuis, la loi du 6 août 2015, le Code de l'urbanisme autorise pour les constructions existantes les extensions et les annexes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité

paysagère des sites et qu'elles soient limitées. Ainsi, dans les zones A et N, l'extension limitée des logements existants et la construction limitée d'annexes aux logements existants sont autorisées.

Le règlement écrit conditionne les hauteurs, l'emprise, la densité et l'implantation de ces annexes et extensions dans un souci d'intégration paysagère et de protection des espaces naturels et agricoles.

Hauteurs : Les conditions de hauteurs sont précisées à deux reprises dans le règlement de la zone A et N.

Les hauteurs des annexes et extensions des constructions existantes ont été règlementées conformément au Code de l'Urbanisme, et dans le but de les intégrer au mieux dans l'environnement. L'annexe possède par essence un gabarit moins important que la construction principale.

Pour les extensions, la hauteur au faîtage ne devra pas être plus haute que la hauteur au faîtage de la construction d'habitation existante, et ne devra pas excéder 6 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Pour les annexes, la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Emprises et densités : La construction d'annexe ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.

La construction d'extensions doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².

Aussi, le règlement précise pour les annexes et les extensions : Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure (jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 800 m²). Si cette surface de plancher globale semble importante, elle est à analyser au vu de la présence de corps de ferme au sein de la zone A, dotés d'une surface importante.

Implantations : Le règlement limite notamment l'éloignement de l'annexe par rapport à la construction d'habitation existante, afin de limiter le mitage et les impacts éventuels sur l'activité agricole. Cette distance d'implantation à moins de 40 mètres de la construction d'habitation existante, de manière à limiter le mitage des espaces agricoles – Les annexes sont souvent distantes du bâtiment principal auxquels elles sont liées, mais cet éloignement doit néanmoins ne pas être trop important pour conforter le lien fonctionnel entre les deux constructions. La distance de 40 mètres est un maximum pour tenir compte de la taille des parcelles en zones A et N.

Au contraire, il peut être utile d'autoriser une distance d'éloignement plus importante pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale) : pour ce type de construction, qui ne se présente pas comme un local habituellement occupé par un tiers, les distances pour l'épandage ne seront pas impactées.

Les extensions, quant à elles, peuvent s'implanter avec un retrait minimal de 5m des emprises publiques, et s'implanter sur limite séparative ou à un retrait de 4 mètres.

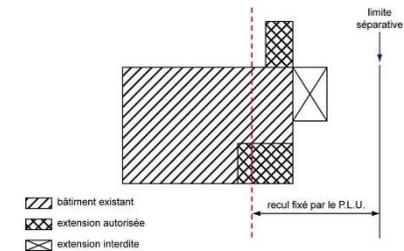
Les annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

1.2. Modification du PLU

Ajustement du règlement écrit

AVANT	APRES
<i>DANS TOUTES LES ZONES</i>	<i>DANS TOUTES LES ZONES</i>
Article 3 : Accès et voirie	
<p>ACCES (...)</p> <p>VOIRIE Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5 m et une largeur minimale de plate-forme de 8m ; ces largeurs pourront être réduites à, respectivement 4.5m et 6m pour les voies en impasse ✓ Lors de la réalisation d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement, le raccordement de la voirie en espace non privatif, aux opérations contigües existantes ou prévues ultérieurement sera imposé. ✓ Les voies en impasse seront équipées de placettes de retournement. <p>La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3m.</p>	<p>ACCES (...)</p> <p>VOIRIE Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5 m et une largeur minimale de plate-forme de 8m ; ces largeurs pourront être réduites à, respectivement 4.5m et 6m pour les voies en impasse ✓ Lors de la réalisation d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement, le raccordement de la voirie en espace non privatif, aux opérations contigües existantes ou prévues ultérieurement sera imposé. ✓ Les voies en impasse seront équipées de placettes de retournement. <p>La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3m.</p>
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
<p>La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement. La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>

AVANT	APRES
ZONE U	ZONE U
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies	
<p>Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indications, elles sont implantées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 m de l'alignement des voies (rues, chemin piétonnier, piste cyclable, etc...) • Et 8 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile. <p>(...)</p>	<p>Les constructions respectent les marges de recul portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indications, elles sont implantées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 m de l'alignement des voies (rues, chemin piétonnier, piste cyclable, etc...) • Et 8 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile. <p>(...)</p>
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux limites séparatives de propriétés	
<p>(...)</p> <p><u>Sur le reste de la zone :</u></p> <p>Les constructions sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m, • Soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont la façade en limite séparative de propriétés présente une hauteur inférieure à 3m. Cette hauteur peut être portée à 5m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon. <p><u>Est de plus autorisé sur l'ensemble de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés. • L'adossement à une construction de plus grande hauteur existante et implantée en limite séparative de propriété dans la limite de cette hauteur. • L'implantation d'abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol, dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	<p>(...)</p> <p><u>Sur le reste de la zone :</u></p> <p>Les constructions sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m, • Soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont la façade en limite séparative de propriétés présente une hauteur inférieure à 3m. Cette hauteur peut être portée à 5m lorsque la construction est contiguë à la limite séparative par son pignon. si la hauteur de la construction, dans une bande 4 mètres comptée par rapport à la limite, n'excède pas 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et/ou 5 mètres au faîtage. <p><u>Est de plus autorisé sur l'ensemble de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.



	<ul style="list-style-type: none"> • L'adossement à une construction de plus grande hauteur existante et implantée en limite séparative de propriété dans la limite de cette hauteur. • L'implantation d'abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol, dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>
<p>Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	
<p>(...)</p> <p>TOITURES ET COUVERTURES</p> <p>Les toitures des constructions seront principalement composées de deux pans de pente symétrique ; celle-ci sera comprise entre 40 et 60°.</p> <p>Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente, ✓ Pour les constructions à usage commercial, d'activités, de services, pour les immeubles à usage d'habitation, les maisons individuelles ou les équipements publics : dès lors qu'elles seront justifiées par une Architecture Contemporaine de qualité* qui s'insère harmonieusement dans l'environnement bâti (toiture-terrasse, toiture courbe, etc...). <p>Sont de plus autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les toitures à faible pente pour la réalisation d'annexes (contigües ou non) ou de vérandas d'une surface hors œuvre nette inférieure à 20m² ; dans le cas d'une extension, est prise en compte la S.H.O.N qui s'ajoute à celle de la construction existante. ✓ Les toitures à un seul pan pour permettre la couverture des extensions ou appentis. ✓ Les toitures végétalisées pour les volumes secondaires ou les annexes de constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services. <p>Les couvertures des constructions seront de couleur tuile naturelle ou vieillie, ou de couleur ardoise ; celle-ci sera choisie en harmonie avec les toitures des constructions environnantes.</p> <p>L'emploi du zinc pré-patiné est autorisé, de même que la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques dans le plan de la toiture.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>TOITURES ET COUVERTURES</p> <p>Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.</p> <p>Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement communal. En cas d'extension et de restauration, les matériaux employés doivent présenter un aspect en harmonie avec les matériaux existants sur le bâtiment ou dans l'environnement proche.</p> <p>Pour les constructions principales : les toitures en bardeau d'asphalte, en matière plastique, en plaques de tôle ondulée sont interdites. L'emploi du zinc pré-patiné est autorisé, de même que la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques dans le plan de la toiture.</p> <p>(...)</p>

AVANT	APRES
ZONE A	ZONE A
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	
<p>Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. - Tout lotissement, - Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone. - La réalisation de constructions sur sous-sol. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, - Les abris de fortune et tout hébergement léger de loisirs, - Les carrières, - Le stationnement des caravanes, - Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. 	<p>Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités occupations et utilisations du sol autorisées à l'article A2. - Tout lotissement, - Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone. - La réalisation de constructions sur sous-sol. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, - Les abris de fortune et tout hébergement léger de loisirs, - Les carrières, - Le stationnement des caravanes, - Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	
<ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont seulement autorisées à proximité d'un siège agricole existant. Elles le sont dès lors qu'elles sont nécessaires à son activité et sous réserve que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles. - L'implantation de serres est autorisée dès lors qu'elles n'ont pas de vocation commerciale. - Les équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les constructions qui leur sont liées sont autorisées dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont seulement autorisées à proximité d'un siège agricole existant. Elles le sont dès lors qu'elles sont nécessaires à son activité et sous réserve que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par des nécessités fonctionnelles. - L'implantation de serres est autorisée dès lors qu'elles n'ont pas de vocation commerciale. - Les équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que les constructions qui leur sont liées sont autorisées dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation. - Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition <ul style="list-style-type: none"> o Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à

	<p>3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;</p> <ul style="list-style-type: none">○ Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.○ Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m². <p><i>Les annexes créées après la date d'approbation du présent PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.</i></p> <p>- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">○ Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;○ Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m².¹○ Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².
--	--

¹ Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 25m.

Cette distance minimale est portée à 75m de l'axe de la RD226.

L'extension mesurée d'une construction existante implantée avec un recul moindre est néanmoins autorisée, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Les **nouvelles** constructions ou installations, **à usage autre que l'habitation**, sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 25m.

Cette distance minimale est portée à 75m de l'axe de la RD226.

~~L'extension mesurée d'une construction existante implantée avec un recul moindre est néanmoins autorisée, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.~~

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 5m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Pour les constructions à usage autre que l'habitation :

Toute construction peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 5m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
<p>La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.</p> <p>La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>Toute nouvelle annexe à une construction d'habitation existante, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), doit être édifïée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.</p>
Article 9 : Emprise au sol des constructions	
<p>Néant</p>	<p>La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m² par annexe.</p> <p>La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².</p> <p>L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.</p>
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	
<p>Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris</p> <p>Les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p>	<p><u>Constructions à usage autre que l'habitation :</u></p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur pour ces constructions.</p> <p><u>Constructions à usage d'habitation :</u></p> <p>Les nouvelles constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.</p> <p><u>Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :</u></p> <p>Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A.2.</p>

AVANT	APRES
ZONE N	ZONE N
Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	
<p>(...)</p> <p>Sur le reste de la zone : sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des constructions existantes et légalement établies ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel, le cas échéant. - Les constructions agricoles (à l'exception des habitations) dont les box à chevaux, - Les équipements publics ou d'intérêt général, - La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions légalement établies, - Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas interdits à l'article N1. 	<p>(...)</p> <p>Sur le reste de la zone : sont seulement autorisés :</p> <p>L'aménagement des constructions existantes et légalement établies ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel, le cas échéant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions agricoles (à l'exception des habitations) dont les box à chevaux, - Les équipements publics ou d'intérêt général, - La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions légalement établies, - Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas interdits à l'article N1, - L'adaptation et la réfection des constructions existantes, et légalement établies, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ; - Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition <ul style="list-style-type: none"> o Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ; o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe. o Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m². <p><i>Les annexes créées après la date d'approbation du présent PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées

dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m².²
- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

² Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Pour l'ensemble de la zone N (hors Npv)

Le long des RD37 et RD37b :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 25m.

Néanmoins, les annexes des constructions ne bénéficiant pas d'une porte ouvrant face à la voie pourront être implantées à une distance moindre, celle-ci ne sera jamais inférieure à 8m de l'alignement.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile, les nouvelles constructions ou l'extension des constructions existantes seront implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 15m.

L'extension mesurée d'une construction existante implantée avec un recul moindre est néanmoins autorisée, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

En secteur Npv, les constructions et installations respecteront un recul minimal de :

- 15 m depuis l'alignement de la RD226 ;
- 5 m depuis l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation générale. Les pistes de circulation internes au parc photovoltaïque ne sont pas concernées par cette disposition.

Pour l'ensemble de la zone N (hors Npv)

Le long des RD37 et RD37b :

Les constructions **à usage autre que l'habitation** sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 25m.

Néanmoins, les annexes des constructions ne bénéficiant pas d'une porte ouvrant face à la voie pourront être implantées à une distance moindre, celle-ci ne sera jamais inférieure à 8m de l'alignement.

~~Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile, les nouvelles constructions ou l'extension des constructions existantes seront implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 15m.~~

~~L'extension mesurée d'une construction existante implantée avec un recul moindre est néanmoins autorisée, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.~~

Les nouvelles constructions ou installations, à usage autres que l'habitation, doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

En secteur Npv, les constructions et installations respecteront un recul minimal de :

- 15 m depuis l'alignement de la RD226 ;
- 5 m depuis l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation générale. Les pistes de circulation internes au parc photovoltaïque ne sont pas concernées par cette disposition.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Pour l'ensemble de la zone N (hors Npv)

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de sa hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Est néanmoins autorisée :

- L'extension mesurée d'une construction qui ne respecterait pas ses dispositions si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.
- L'implantation d'une annexe de moins de 10m² d'emprise au sol, dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété.
- Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

En secteur Npv, sur les limites séparatives situées en périphérie du projet de parc photovoltaïque, la distance d'implantation des constructions et installations devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone N (hors Npv)

Pour les constructions à usage autre que l'habitation :

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de sa hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Est néanmoins autorisée :

- ~~— L'extension mesurée d'une construction qui ne respecterait pas ses dispositions si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.~~
- **L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.**
- L'implantation d'une annexe de moins de 10m² d'emprise au sol, dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété.
- Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

En secteur Npv, sur les limites séparatives situées en périphérie du projet de parc photovoltaïque, la distance d'implantation des constructions et installations devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
<p>La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>En secteur Npv : Non réglementé</p>	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.</p> <p>La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.</p> <p>La distance entre deux constructions non-contigües situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>Toute nouvelle annexe à une construction d'habitation existante, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), doit être édifée à une distance maximale de 40 mètres par rapport à l'habitation existante.</p> <p>En secteur Npv : Non réglementé</p>
Article 9 : Emprise au sol des constructions	
<p>En secteur Npv : la surface de plancher est limitée à 300 m².</p>	<p>Pour l'ensemble de la zone N (hors Npv)</p> <p>La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m² et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m² par annexe.</p> <p>La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m².</p> <p>L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.</p> <p>En secteur Npv : la surface de plancher est limitée à 300 m².</p>

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour l'ensemble de la zone N (hors Npv)

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

En secteur Npv, la hauteur maximale des constructions (hors ouvrage technique de faible emprise) est limitée à 5 m.

Pour l'ensemble de la zone N (hors Npv)

Constructions à usage autre que l'habitation :

Il n'est pas fixé de hauteur pour ces constructions.

~~Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.~~

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article N.2.

En secteur Npv, la hauteur maximale des constructions (hors ouvrage technique de faible emprise) est limitée à 5 m.

1.3. Evaluation environnementale

Ce point de la modification consistant à ajuster les dispositions du règlement écrit n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Les incidences de ce point de la modification sont de portée très limitée pour l'environnement communal.

Analyse des incidences Natura 2000

Le site Natura 2000 concerné est la Zone de Protection Spéciale de l'Estuaire de l'Orne, au titre de la directive Oiseaux.

1. Présentation et localisation du site Natura 2000

La zone de protection spéciale de l'Estuaire de l'Orne, Calvados (FR 2510059)

L'estuaire constitue un espace de haute valeur paysagère et écologique. Il présente des espaces naturels riches et variés : secteurs marins immergés en permanence, estran sablo-vaseux, prés salés, prairies humides, le tout dans un contexte très particulier : proximité d'une grande agglomération (Caen), contexte portuaire et littoral fortement urbanisé. Situé sur une grande voie de migration, il constitue un site important pour l'avifaune migratrice puisqu'il représente le seul estuaire entre la baie des Veys à l'ouest et l'embouchure de Seine à l'est.

L'estuaire de l'Orne, reconnu pour son caractère naturel et culturel exceptionnel, bénéficie ainsi de plusieurs mesures de protection. Il relève par conséquent du champ d'application de la politique européenne en matière de préservation des habitats naturels favorables aux oiseaux à travers la transposition de la directive « Oiseaux » (2009/147/CE remplaçant la directive de 1979) qui compose le réseau Natura 2000.

Espèces d'intérêt communautaire

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) (FR 2510059) couvre une superficie de 859 ha. Elle vise à assurer la préservation durable de toutes les espèces d'oiseaux les plus menacées pour lesquelles des mesures spéciales de conservation doivent être prises afin d'en assurer la survie et la reproduction. Dans l'estuaire, elle concerne 39 espèces d'oiseaux reconnues au niveau européen, dont 16 au titre de l'annexe I de la directive « Oiseaux » et 23 en tant qu'espèces migratrices régulières visées par l'article 4.2 de la même directive. L'emprise de la ZPS couvre tout autant le domaine maritime et littoral que les zones humides arrières littorales. En effet, c'est bien l'ensemble de ces milieux qui permet la survie des espèces présentes sur le site. Certains milieux jouent le rôle d'habitat d'alimentation et d'autres le rôle d'habitat de repos.

Les secteurs d'importance pour l'avifaune sont :

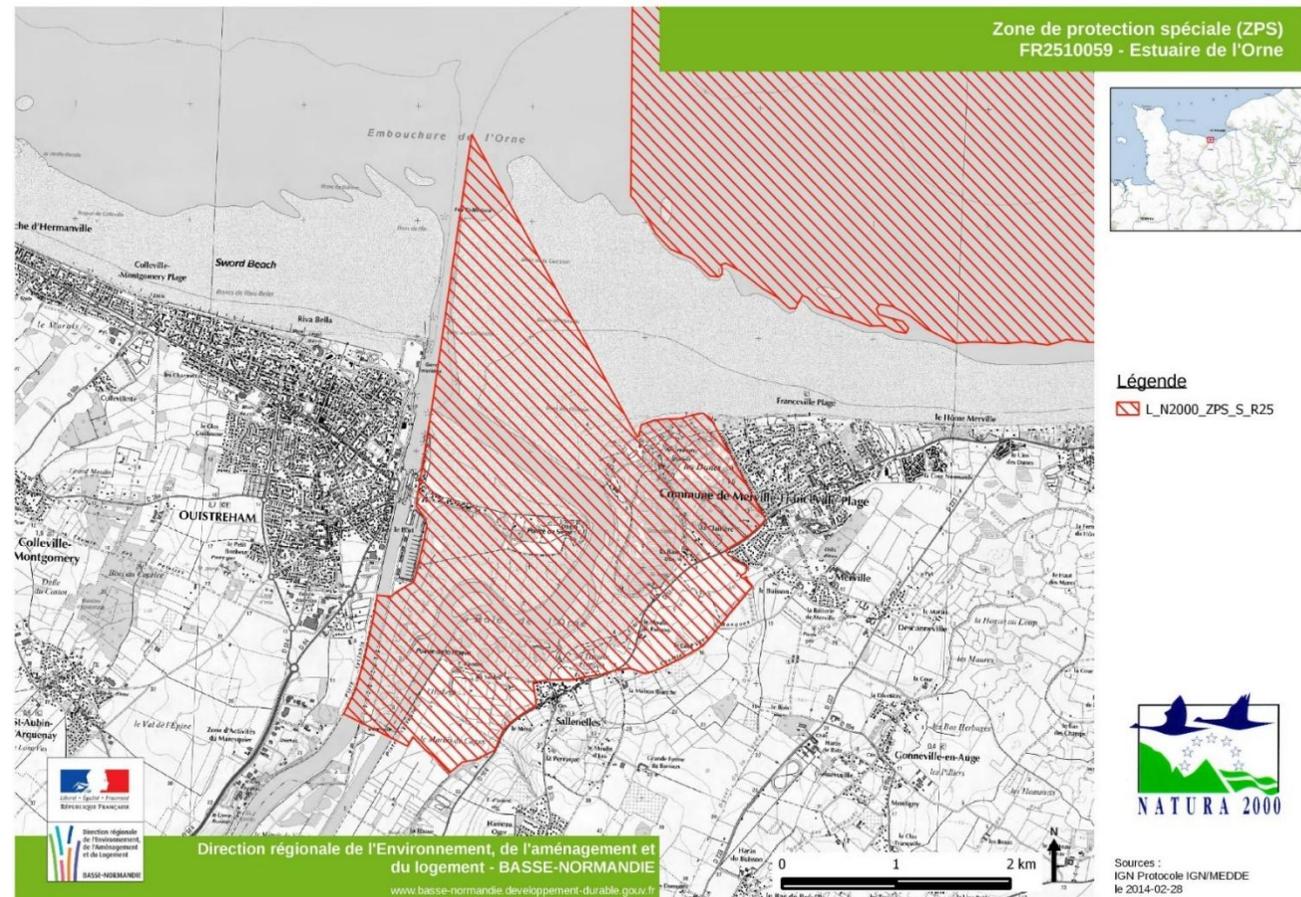
- Le haut de plage ;
- Les milieux saumâtres du gros banc,
- L'estran, les vasières et les prés salés,
- Les dunes et les fourrés,
- Le milieu marin,
- Les prairies humides.

Situé à mi-chemin entre l'estuaire de Seine et la baie des Veys dans le département du Calvados, l'estuaire de l'Orne constitue un espace original : il est l'un des sites naturels les plus riches du département mais constitue aussi un pôle d'attraction pour de nombreuses activités humaines. Il est aussi, à l'instar des côtes normandes, un haut-lieu de l'histoire contemporaine. L'estuaire de l'Orne se caractérise par sa variété de milieux naturels sur un territoire relativement restreint. Sa situation géographique, à proximité de l'agglomération caennaise qui compte environ 230 000 habitants, contribue à expliquer la fréquentation importante du site. A cheval sur le territoire des communes de Ouistreham, Amfreville, Sallenelles et Merville-Franceville, il constitue une coupure le long d'un littoral fortement urbanisé depuis la fin du XIX^{ème} siècle, entre Honfleur et Merville à l'est (côte Fleurie) et entre Ouistreham et Courseulles à l'ouest (côte de Nacre). L'Orne qui y débouche trouve là son exutoire après 175 km d'écoulement depuis les environs de Sées.

On peut distinguer sept unités géographiques distinctes : l'ensemble dunaire de Merville, le Gros Banc, les terrains François (ancien polder), les

prairies du Costil, les marais de Cagny, la pointe de la Roque et la pointe du Siège sur la commune de Ouistreham.

Carte de localisation réalisée par la DREAL de Normandie.



2. Enjeux et objectifs de gestion

Les enjeux qui peuvent être identifiés à partir de l'état des lieux se rapportent à la fois :

- à la préservation de la biodiversité du site Natura 2000 et tout particulièrement en ce qui concerne les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire,
- au maintien de la fonctionnalité, de l'intégrité et de la cohérence de l'ensemble de l'estuaire de l'Orne.

Dans la perspective d'un maintien de l'intégrité et de la cohérence du site, il doit être recherché une compatibilité optimale entre la conservation du patrimoine naturel et le développement des activités humaines. Dans ce cadre, la mise en œuvre d'un projet de développement durable cohérent et partagé dans l'estuaire dépendra en particulier de la poursuite et de la mutualisation des espaces d'échange et de concertation entre les structures de gestion, les administrations, les collectivités, les professionnels et les usagers au travers du comité de gestion du Conservatoire du littoral élargi aux membres du comité de pilotage.

Il en découle l'orientation n°1 : « Garantir l'intégrité globale du site »

Dans la ZPS « Estuaire de l'Orne », la préservation des populations d'oiseaux d'intérêt communautaire passe par le maintien et l'amélioration de la quiétude de la ZPS, en particulier au regard de la fréquentation importante du site.

Il en découle l'orientation n°2 : « Garantir la quiétude du site pour les oiseaux ».

Enfin, la survie ou l'amélioration des conditions d'accueil de la ZPS pour les oiseaux passe aussi par le maintien de la fonctionnalité des habitats utilisés par les espèces. L'état des lieux a mis en lumière l'existence de six grands types de milieux pour les oiseaux dont trois peuvent être rattachés à la notion de zones humides pour lesquelles existent d'importants enjeux de conservation. Les zones humides de la ZPS jouent un rôle fondamental et complémentaire des milieux littoraux. Leur gestion constitue un axe important pour l'atteinte des objectifs de la directive « Oiseaux ». En dehors des zones humides, il conviendra également de veiller à l'évolution des autres habitats de la ZPS.

Il en découle les orientations n° 3 et 4 :

« Optimiser la gestion des zones humides pour renforcer l'accueil des oiseaux d'eau ».

« Préserver les autres habitats fonctionnels des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire ».

Synthèse

L'objectif principal est de maintenir dans un état de conservation favorable et fonctionnel le patrimoine naturel et le paysage typique de l'estuaire tout en garantissant l'accueil rationnel d'un public abondant et pluriel. En complément de l'importante maîtrise foncière assurée par le Conservatoire du Littoral et le département ainsi que de la protection réglementaire issue de la loi littoral, la réserve de chasse maritime instituée le 6 mars 1989 sur une superficie de l'ordre d'une soixantaine d'hectares environ, contribue au maintien des populations d'oiseaux séjournant dans l'estuaire. Chaque année, un ramassage des détritiques est effectué dans le cadre des journées nationales de l'environnement.

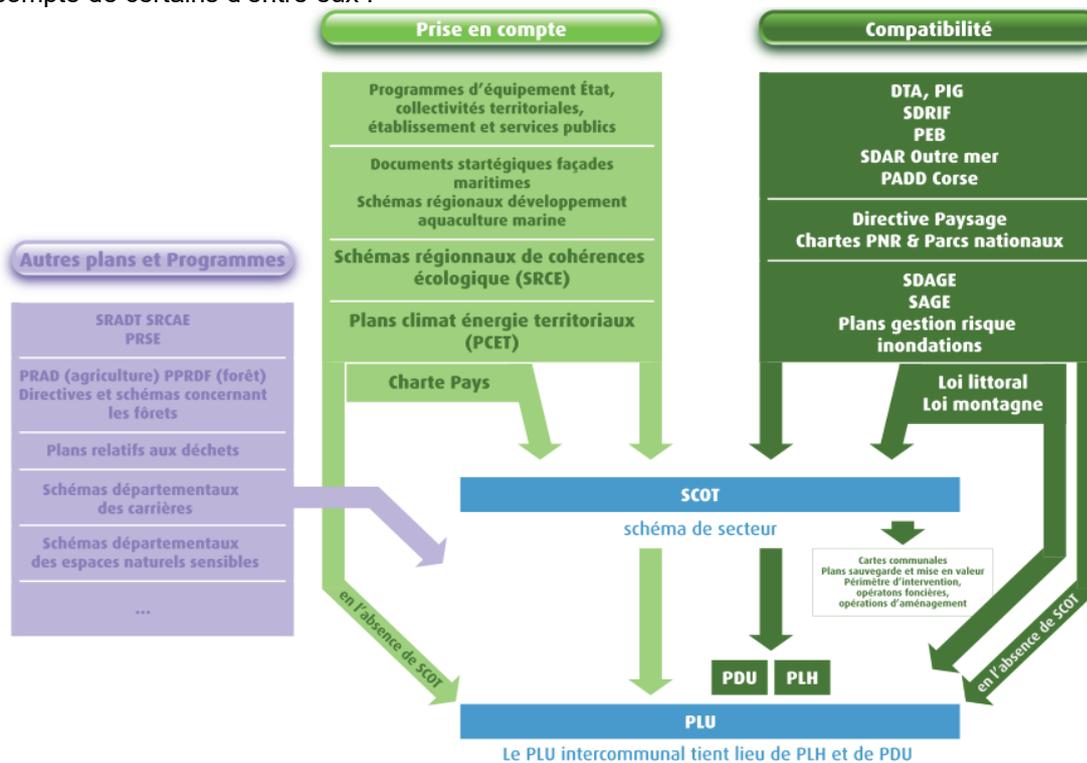
3. Analyse des incidences du projet

Située à plus de 7 km mètres de la Zone de Protection Spéciale, les objets de la modification n°3 n'auront aucun impact sur la protection des espaces naturels liés au site Natura 2000 ou sur les espèces inféodées à ces milieux car la distance est importante et le type de milieu très différent. Le site du projet est démunie de connexion hydraulique ou écologique.

La modification n°3 n'est pas de nature à porter atteinte au site Natura 2000 de l'Estuaire de l'Orne.

La prise en compte des documents supra-communaux

Les articles L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre le PLU et les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, et des rapports de compatibilité avec ou de prise en compte de certains d'entre eux :



DTA	Directive territoriale d'aménagement	PNR	Parc naturel régional
PADD	Plan d'aménagement et de développement durable	SAR	Schéma d'aménagement régional
PCET	Plan climat énergie territorial	SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
PDU	Plan de déplacements urbains	SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
PEB	Plan d'exposition au bruit aérodrome	SDRIF	Schéma directeur de la région d'Île-de-France
PIG	Projet d'intérêt général	SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
PLH	Plan local de l'habitat		

TOUFFREVILLE est inscrite dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Pays d'Auge, approuvé le 29 février 2020. Ce document assure un rôle intégrateur des documents de rang supérieur qui s'imposent aux documents locaux en termes de compatibilité ou de prise en compte.

Il doit par ailleurs prendre en compte les orientations des plans, schémas et programmes suivants :

- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets pour la Normandie, adopté par la Région le 15 octobre 2018 ;
- Le Schéma des Carrières du Calvados, approuvé le 18 mai 2015 ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Normandie, approuvé par le Préfet le 2 juillet 2020.

L'objet de cette partie ne sera pas d'argumenter de la compatibilité du PLU avec les documents-cadre. Il s'agira de vérifier de manière proportionnée en quoi l'évolution du document d'urbanisme ne vient pas contredire les orientations de portée supérieure. Pour ce faire, l'analyse ci-dessous portera sur les orientations des documents-cadres (cf. liste ci-dessous) avec lesquelles le projet de modification peut interférer.

1. Justification de la compatibilité du PLU de TOUFFREVILLE avec le SCoT Nord Pays d'Auge :

Objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs qui s'appliquent à la commune	Compatibilité
Les grands équilibres entre les différents espaces du territoire : des facteurs d'excellences valorisés et une capacité d'accueil renouvelée dans le réseau métropolitain	
Affirmer une armature urbaine en réseau et connectée à l'espace métropolitain Caen-Le Havre- Rouen	<p>Touffréville est une commune non pôle qu'il s'agit de faire vivre et dynamiser en lien avec la qualité de son territoire, son économie, mais aussi en lien avec le rôle plus global d'une ruralité vivante.</p> <p>Le premier point de la modification permet d'assurer à la commune un développement résidentiel mesuré et compatible avec la trajectoire ZAN.</p> <p>Les objectifs chiffrés de logements ne constituent pas une limite à condition que la limite de consommation maximale d'espace fixée au DOO soit respectée / que l'accueil de population supplémentaire soit cohérent avec la capacité d'accueil et la structuration du territoire.</p>
Préserver et valoriser le maillage écologique, paysager et patrimonial du Nord- Pays d'Auge	<p>Les modifications envisagées dans le cadre de la modification n°3 sont susceptibles d'avoir des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité car elles permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'ajuster les protections environnementales (ajout de linéaires de haies – protection des murs en pierres) - De mettre en place des OAP sectorielles sur les secteurs à enjeux en intégrant des principes de végétalisation, des principes de gestion des eaux pluviales... - De supprimer une zone d'urbanisation future pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. <p>Les modifications envisagées n'impactent pas d'espaces à intérêt écologique.</p> <p>La présente procédure de modification intègre l'identification et la préservation des murs en pierre au sein du bourg et dans le secteur du Pré Baron. L'objectif est d'assurer la préservation de ce petit patrimoine caractéristique du tissu urbain ancien.</p> <p>L'ajustement des OAP doit également permettre d'assurer une urbanisation cohérente sur deux secteurs à enjeux.</p> <p>Le projet de modification n°3, de par sa nature et ses objets, n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les milieux naturels, la biodiversité communale, le paysage ou le patrimoine bâti.</p>
Protéger l'espace agricole et valoriser la vitalité d'une ruralité active et patrimoniale	<p>En terme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les modifications envisagées sont susceptibles d'avoir des incidences positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les études environnementales ont conduit à ne plus envisager le développement de l'urbanisation communale au sein du hameau de la Grande Bruyère ; - La création d'emplacements réservés impacte la zone urbaine du PLU - La réduction partielle de l'ER1 permettra d'assurer un développement

Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

La prise en compte des documents supra-communaux

	<p>de l'urbanisation communale, sans extension de l'enveloppe urbaine, via une densification de l'espace libre du bourg de TOUFFREVILLE.</p> <p>Aussi, il est démontré dans la notice de présentation qu'entre 2011 et 2021, les superficies consommées ont été de 4.1 ha. Pour respecter la trajectoire ZAN à l'horizon 2050, le PLU doit programmer une consommation d'espaces de moins de 2.05 ha entre 2021 et 2031.</p> <p>La réflexion sur les quartiers à enjeux permet le phasage suivant de l'urbanisation communale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP1 : 1.1 ha – échéancier 2024-2031 - OAP2 : pas de consommation d'espace - OAP3 : abandon de la zone 1AUa
Un mode d'aménagement du littoral qui pérennise le caractère d'exception du Nord Pays d'Auge	Non concerné
L'innovation et l'expérimentation pour soutenir une dynamique économique d'excellence qui contribue au rayonnement métropolitain	
Renouveler et développer l'offre immobilière et foncière économique	Un des points de la modification doit permettre à la vaste parcelle de l'hôtel restaurant de La Grande Bruyère de conserver une vocation liée à l'hôtellerie et aux autres hébergements touristiques, ou encore aux activités touristiques.
Développer les conditions pour la valorisation des activités équine et les productions primaires	Un des points de la modification du PLU permet la mise à jour des périmètres de réciprocité agricole pour une meilleure prise en compte de l'activité agricole du territoire.
Un espace touristique qui se renforce, rayonne et s'affirme aussi dans le retro-littoral	Non concerné
Accompagner le développement ou l'adaptation des infrastructures	Non concerné
Un réseau territorial connecté et interdépendant, pour une solidarité globale	
Les objectifs d'aménagement pour le commerce	Non concerné
Des mobilités au services de la connectivité	Développement de la pratique des modes actifs via l'amélioration des conditions d'accueil des piétons et cyclistes, via la création des ER6a et 6b
Des espaces solidaires pour une offre résidentielle de qualité et qui s'adapte aux nouvelles attentes d'une population multigénérationnelle et plus active	<p>Certains points de la modification permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'intégrer la protection des paysages dans les futurs projets ; - De diversifier l'offre de logements en faveur des actifs, familles et besoins particuliers (personnes âgées...) : les formes urbaines et la typologie de logements sont spécifiées dans chaque OAP sectorielles ; - D'assurer une densité contribuant à cette diversité des formes de logements ;
Développer une culture du risque et une gestion solidaire des ressources, en adaptation au changement climatique	<p>Prise en compte des risques naturels</p> <p>Lutte contre le ruissellement</p> <p>Protection de la ressource en eau</p> <p>Une gestion des eaux pluviales dans les futurs projets</p>
Valoriser les ressources naturelles et les matières au bénéfice de la transition écologique	<p>Développement des modes actifs</p> <p>Possibilité d'installer des dispositifs techniques pour la production d'énergies renouvelables, avec le souci de s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain et de respecter le bâti patrimonial</p>

2. Justification de la compatibilité du PLU de TOUFFREVILLE avec le SRADET :

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires a été approuvé par le Conseil Régional de Normandie en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Le PLU de TOUFFREVILLE doit être compatible avec les règles générales de ce document prospectif.

Règles générales définies par le SRADET qui concernent la modification n°3	Compatibilité du PLU
<p>Règle 1 : Edicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines</p>	<p>Les modifications envisagées dans le cadre de la modification n°3 sont susceptibles d'avoir des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité car elles permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'ajuster les protections environnementales (ajout de linéaires de haies) - De mettre en place des OAP sectorielles sur les secteurs à enjeux en intégrant des principes de végétalisation, des principes de gestion des eaux pluviales, ... - De réduire les zones d'urbanisation future (passage en 2AU de 2ha).
<p>Règle 2 : Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité</p>	<p>Les sites visés par la modification n°3 sont concernés par les aléas liés aux remontées de la nappe phréatique. Les autres risques sont absents.</p>
<p>Règle 3 : Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, pour faire l'objet d'un zonage approprié à leur protection, en privilégiant le classement en zone N (naturelle)</p>	<p>Le travail lié à la modification n°3 a permis d'affiner cette orientation en « sortant » la zone 1AUa de la planification urbaine communale, et consécutivement en protégeant une partie de la trame bleue (zones humides).</p>
<p>Règle 10 : En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emploi, logements, services...), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme</p>	<p>L'ambition de la municipalité est de proposer un aménagement de qualité adapté aux différents usages : cyclable, piéton. Il est prévu au règlement écrit et dans les OAP Les différents quartiers seront reliés entre eux par un maillage de chemins-cyclo-pédestres.</p>
<p>Règle 11 : Privilégier la densification urbaine autour des points d'arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte</p>	<p>Le développement de la centralité du bourg de TOUFFREVILLE est cohérent avec le niveau de desserte proposé.</p>
<p>Règle 15 : Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale</p>	<p>Meilleure prise en compte de l'activité agricole via la mise à jour des périmètres de réciprocité agricole</p>

Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

La prise en compte des documents supra-communaux

<p>Règle 18 : Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires.</p>	<p>Identification des éléments constitutifs du paysage naturel (haies) et bâti (murs en pierres, ...)</p>
<p>Règle 19 : Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé.</p>	<p>Une urbanisation communale planifiée dans des secteurs non concernés par des sols pollués, par un environnement sonore bruyant, ou encore par des facteurs générant une pollution atmosphérique.</p>
<p>Règle 20 : Prévoir une offre diversifiée de logement favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population.</p>	<p>Principe de diversification de l'offre de logements défini dans la nouvelle OAP sectorielle</p>
<p>Règle 21 : Au sein de chacun des périmètres figurant dans la partie indicative de la présente règle, traduire en hectares dans les SCoT et / ou les PLU(i) correspondants, les taux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers affichés pour la période 2021 – 2030 dans le tableau figurant dans la partie prescriptive de la présente règle</p>	<p>Consommation CCF 2011-2020 (4.1 ha) X 51.5 % = 2.11 ha</p> <p>Nombre d'ha pouvant être consommés pendant la période 2021-2030 = 2.11 ha, dont est déduite une surface de 15% affectés à l'enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale = 1.8 ha</p> <p>La réflexion sur les quartiers à enjeux permet le phasage suivant de l'urbanisation communale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP1 : 1.1 ha – échéancier 2024-2031 - OAP2 : pas de consommation d'espace - OAP3 : pas de consommation d'espace
<p>Règle 22 : Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols</p>	<p>Mise en place d'indicateurs de suivi et d'évaluation dans le cadre du PLU</p>
<p>Règle 26 : Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique</p>	<p>Réponse des gestionnaires réseaux</p>
<p>Règle 27 : Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols</p>	<p>Il est prévu que les emprises dédiées aux stationnements des véhicules légers et aux cheminements soient revêtues de matériaux perméables.</p> <p>Le travail lié à la modification n°3 a permis d'affiner cette orientation en « sortant » la zone 1AUa de la planification urbaine communale, et consécutivement en protégeant une partie de la trame bleue (zones humides).</p>
<p>Règle 33 : Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur</p>	<p>Les principes de bioclimatisme sont intégrés au sein des OAP sectorielle.</p>

Commune de TOUFFREVILLE

Modification n°3 du PLU

La prise en compte des documents supra-communaux

<p>Règle 35 : Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets ...)</p>	<p>Le travail lié à la modification n°3 a permis d'affiner cette orientation en « sortant » la zone 1AUa de la planification urbaine communale, et consécutivement en protégeant une partie de la trame verte (pré bois), et en complétant l'identification du maillage de haies.</p>
<p>Règle 36 : Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration</p>	<p>La commune a réalisé avec l'aide d'un cabinet spécialisé trois études Zones Humides sur les secteurs concernés par la modification n°3. L'une d'entre elles ayant mis en évidence l'existence d'une ZH sur une zone 1AUa, la commune a décidé de la préserver de toute nouvelle urbanisation (passage en 2AU).</p>

3. Justification de la compatibilité du PLU de TOUFFREVILLE avec le PCAET :

Un PCAET portant sur le territoire de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge a été mis en place en 2019. Les axes stratégiques qu'il définit sont au nombre de 7 :

1. Axe 1 : Améliorer la performance thermique des logements et réduire la facture énergétique des habitants ;
2. Axe 2 : Développer des services et solutions de mobilité diverses favorisant la réduction des déplacements, les alternatives à la voiture individuelle et le développement des pratiques multimodales par les habitants et les touristes ;
3. Axe 3 : Mettre en œuvre des services publics de haute qualité environnementale ;
4. Axe 4 : Favoriser la transition énergétique des activités économiques, impulser le développement de nouvelles filières et promouvoir les circuits courts ;
5. Axe 5 : Valoriser les ressources locales et développer l'économie circulaire pour réduire la dépendance énergétique du territoire
6. Axe 6 : Développer la résilience du territoire face au changement climatique par la préservation des ressources, des espaces naturels et de la biodiversité ;
7. Axe 7 : impulser une dynamique locale de transition énergétique entraînant progressivement des actions individuelles ou collectives de la population et des acteurs locaux.

La révision de ce document est en cours d'élaboration.

A plusieurs niveaux, la modification n°3 du PLU de TOUFFREVILLE permettra l'application de ces axes stratégiques :

- En favorisant la sécurité des déplacements piétons et cycles, notamment au sein du bourg ;
- En favorisant la proximité : urbanisation prioritaire en continuité du bourg ;
- En préservant les espaces agricoles et naturels via des extensions de l'urbanisation limitées ;
- En autorisant les dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable (solaire ou autre) et en imposant les principes du bioclimatisme dans les projets,
- En intégrant le déploiement des Infrastructures de Recharge pour les Véhicules Electriques (IRVE),
- En préservant les haies et les boisements existants sur le territoire (développement potentiel et raisonné du bois énergie).

Critères, indicateurs et modalités de suivi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme : « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports. »

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la modification du PLU. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la modification est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs sont proposés pour permettre le suivi des incidences positives et négatives sur le court à moyen terme.

Indicateurs	Source de la donnée
Surface totale urbanisée au sein des secteurs à urbaniser	Interne
Surface totale urbanisée au sein des zones urbaines	Interne
Nombre de logements créé	Interne
Nombre de logements ayant recours à des énergies renouvelables	Interne
Evolution de la démographie communale	Interne
Linéaires de voies douces et/ou partagées aménagés sur l'opération ou connectés à l'opération	Interne
Suivi des acquisitions des emplacements réservés	Interne
Nombre d'exploitations agricoles et/ou de sites équins	Interne