

CC Lieuvin Pays d'Auge
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

1D. Rapport de présentation

Justification des choix

Arrêt : 19 janvier 2026

Enquête publique :

Approbation :

Table des matières

PREAMBULE	6
Rappels – Informations générales	7
1. Opposabilité du PLUi.....	7
2. Autres législations.....	7
3. Division en zones.....	14
4. Espaces perméables.....	16
5. Emplacements réservés.....	17
6. Les risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire.....	17
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)	20
1. La réflexion autour de l'élaboration PLUi.....	20
2. Les objectifs de la CC Lieuvin Pays d'Auge.....	21
3. La mise en application.....	22
LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUi	25
La réflexion autour du développement démographique et de l'habitat du territoire.....	26
1. Synthèse du diagnostic démographique.....	26
2. Synthèse du diagnostic habitat.....	31
La réflexion autour du développement économique du territoire.....	36

1. Synthèse du diagnostic socio-économique	36
JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR	41
Rappel de la hiérarchie des normes applicables en droit de l'urbanisme	42
1. Rappel du cadre réglementaire.....	42
2. Les documents de rang supérieur qui concernent le PLUi	48
Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur	49
1. La compatibilité du PLUi avec le SRADDET de la Région Normandie.....	49
JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES	73
Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	74
1. La construction du PADD.....	74
2. Le respect du cadre législatif et de son application réglementaire	77
3. Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme	80
Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi	88
1. L'organisation du plan de zonage et son application	88
2. L'organisation du règlement et son application.....	104
3. La traduction des orientations du PADD à travers le règlement du PLUi.....	161
Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	167
1. Présentation des OAP du PLUi.....	167
2. Justification de l'élaboration des OAP du PLUi	171
3. Mise en place d'un échéancier prévisionnel pour les OAP sectorielles.....	174

Justification des différentes prescriptions et protection définies à travers le règlement.....	177
1. Les emplacements réservés	177
2. Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager.....	209
3. Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager.....	211
4. Les zones humides.....	215
5. Les changements de destination.....	217
6. Les Espaces Boisés Classés (EBC).....	219
LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	221
Introduction.....	222
1. Le cadre législatif	222
2. Le cadre réglementaire.....	223
Bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	224
1. Rappel de la consommation passée.....	224
2. La consommation d'ENAF sur la période 2015-2025 (dix années précédant l'arrêt du projet PLUi)	225
Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	226
1. L'enveloppe foncière pour la décennie 2021-2030	226
2. L'enveloppe foncière pour la période 2031-2040.....	227
3. Le foncier total disponible pour la durée du PLUi (2026-2040)	228
4. L'analyse des besoins et les projections en matière de logements.....	228
5. L'analyse des capacités de densification	234
6. Les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation	241

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	246
1. Contexte réglementaire.....	246
2. Les STECAL identifiés par le PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge	247
3. Liste des STECAL	251
4. Présentation des STECAL de la CC Lieuvin Pays d'Auge.....	255
5. Conclusion générale sur les STECAL.....	387
Changements de destinations.....	388
LES INDICATEURS DE SUIVI	390
Rappel du contexte règlementaire	391
Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge	394
1. Le fonctionnement des indicateurs.....	394



PREAMBULE



1. Opposabilité du PLUi

Le PLUi est opposable à tous travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol.

Il s'applique également :

- Aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Aux démolitions (article L.421-3 du Code de l'urbanisme).

Toute règle s'applique à tous les lots issus d'une division de terrain. Le présent s'oppose ainsi à l'application de l'article R.151-21, 3° du Code de l'urbanisme.

2. Autres législations

a) Règlement National de l'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- **Article L.111-6 :** Les dispositions de l'article L.111-6 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire couvert par le PLUi : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».



PREAMBULE

Cette interdiction ne s'applique pas (article L.111-7 CU) :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

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

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

- **Article R.111-2 :** « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».
- **Article R.111-4 :** « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».
- **Article R.111-25 :** « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*
 - *Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*
 - *L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans*



PREAMBULE

le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

- **Article R.111-26 :** « *le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »*
- **Article R.111-27 :** « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

b) Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (cf. Document 4A. du dossier de PLUi) du Code de l'urbanisme concernant le territoire.
- L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Les arrêtés préfectoraux du 24 octobre 2011 et du 29 janvier 2015 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Orne.

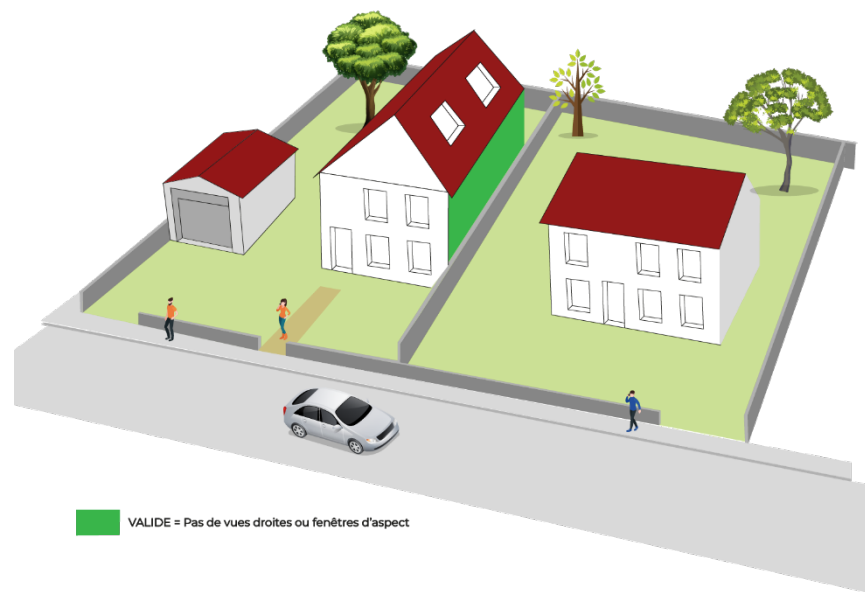
Tout projet devra également respecter les règles émises par les servitudes d'utilité publique appliquées sur le territoire intercommunal.



PREAMBULE

c) Rappels du Code civil en matière de vues sur la propriété de son voisin

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1,90m) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».





PREAMBULE

d) Réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

En l'application de l'article L.111-3 du Code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

e) Projet architectural des autorisations d'urbanisme

L'insertion des constructions dans leur environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent règlement, dans le respect des conditions de forme prévues aux articles R.431-8 à R.431-12 du Code de l'urbanisme.

f) Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

g) Permis de démolir

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :



PREAMBULE

- dans les cas prévus par l'article R.421-28 (protégée dans le PLUi au titre des articles L.151-19 ou de l'article L.151-23 ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière, ou dans un site inscrit ou un site classé),
- situés dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir conformément aux articles L.421-3 et R.421-27. (Ces délibérations figurent en annexes du PLU.)

h) Edification ou modification des clôtures

L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les secteurs définis par l'article R.421-12 du CU (périmètre d'un site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques, site inscrit ou un site classé, secteur protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23, ainsi que dans une commune ou partie de commune où le conseil communautaire l'a décidé.

i) Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

Le présent règlement n'exclue pas la possibilité d'une reconstruction prévue par l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

j) Travaux sur un bâtiment existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme peut être accordé pour certains travaux (cf. *articles L.152-3 à L.152-6-4*) tels que ceux qui ont soit :

- pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,



PREAMBULE

- pour objet de procéder à une extension de la construction dans le strict prolongement (implantations, volumes, gabarits) de l'existant.

k) Ravalement

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dans les cas prévus par l'article R.421-17-1 (dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable, aux abords des monuments historiques, dans un site inscrit ou dans un site classé, dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux, sur un immeuble protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23, ainsi que dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil communautaire l'a décidé par délibération motivée.

l) Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation autres que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures fixées par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6.



3. Division en zones

Conformément au Code de l'urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal organise un droit à bâtir sur quatre types de zones : la zone urbaine (U), la zone à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle (N).

a) La zone urbaine (U)

La zone U (urbaine) où la vocation principale est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien et une architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des activités et des services divers compatibles avec l'habitat.

La zone U est applicable sur les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, mais aussi sur les secteurs dotés d'équipements publics et d'intérêt collectif et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement et dont la capacité est suffisante pour permettre la desserte des futures constructions.

La zone urbaine comprend 8 types de zones, délimités en fonction d'une vocation principale, ou encore d'une forme urbaine existante ou à privilégier :

- **Ua** : zone urbaine à caractère ancien avec une certaine mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements) ;
- **Ub** : zone urbaine résidentielle à implantation mixte (en limite ou en retrait) ;
- **Uc** : zone urbaine résidentielle à implantation exclusivement en retrait ;
- **Ue** : zone urbaine à vocation d'équipements ;
- **Uh** : zone urbaine de faible densité à dominante résidentielle ;
- **Up** : zone urbaine au caractère patrimonial d'intérêt ;
- **Ut** : zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques ;
- **Uz** : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales.



PREAMBULE

b) La zone à urbaniser (AU)

La zone AU (à urbaniser) est non bâtie lors de l'élaboration du PLUi et a vocation à le devenir dans les prochaines années. Ce sont des secteurs à enjeux pour le développement du territoire intercommunal. Par conséquent, les règles définies dans le règlement s'accompagnent systématiquement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone à urbaniser comprend 3 types de zones :

- **AUe** : zone à urbaniser à dominante d'équipements (ouverture possible sans délai) ;
- **AUh** : zone à urbaniser à dominante d'habitat (ouverture possible sans délai) ;
- **AUz** : zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales (ouverture possible sans délai).

c) La zone agricole (A)

La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle permet principalement la construction des bâtiments strictement nécessaires aux activités agricoles et l'évolution des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLUi.

La zone agricole comprend 4 types de zones :

- **A** : zone agricole ;
- **Ah** : hameau constitué en zone agricole et autorisant les constructions nouvelles sous conditions ;
- **Ap** : zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères ;
- **Az** : activité artisanale isolée dans un espace à dominante agricole.



PREAMBULE

d) La zone naturelle (N)

La zone N (naturelle) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle comprend 8 types de zones :

- **N** : zone naturelle ;
- **Ne** : zone naturelle à vocation d'équipements ;
- **Nj** : secteur naturel de jardin ;
- **Np** : zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques ;
- **Nr** : zone naturelle dédiée à la production d'énergies renouvelables ;
- **Nt** : zone naturelle à vocation d'hébergements touristiques ;
- **Nz** : activité artisanale isolée dans un espace à dominante naturelle.

4. Espaces perméables

Les espaces laissés libres par les constructions doivent participer à la fois à la qualité paysagère du site, mais aussi permettre le fonctionnement des continuités écologiques en milieu bâti, contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur et faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.



5. Emplacements réservés

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans le rapport de présentation du PLUi.

La liste des emplacements réservés est indiquée dans la partie dédiée à ceux-ci dans le présent document.

6. Les risques et nuisances qui s'appliquent sur le territoire

a) Des risques naturels

Liste des risques naturels répertoriés sur le territoire intercommunal

- Un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques ;
- Un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ;
- Un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ;
- Un risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- Un risque de glissement de terrain ;
- Un risque de retrait et de gonflement des argiles ;
- Un risque de feu de forêt.



b) Des risques technologiques

Liste des risques technologiques et des nuisances répertoriés sur le territoire intercommunal

- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Des infrastructures électriques de lignes à haute tension ;
- Des risques liés au transport routier de matières dangereuses ;
- Des infrastructures de transports terrestres sources de nuisances sonores ;
- Des sites et sols pollués.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Comme défini par le Code de l'environnement :

- **Article L.511-1 :** « Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »
- **Article L.511-2 :** « Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. »

Le régime des ICPE soumises à autorisation est défini par les articles L.512-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le régime des ICPE soumises à enregistrement est défini par les articles L.512-7 et suivants du Code de l'environnement.



PREAMBULE

Le régime des ICPE soumises à déclaration est défini par les articles L.512-8 et suivants du Code de l'environnement.

Les lignes électriques à haute tension

La cartographie des lignes électriques à haute et à très haute tension est disponible dans le document « *1B. Rapport de présentation - Etat Initial de l'Environnement* ».

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 28 mai 2025 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Eure est joint en annexes du dossier de PLUi.



1. La réflexion autour de l'élaboration PLUi

La CC Lieuvin Pays d'Auge est constituée par un arrêté préfectoral du 19 septembre 2016 par la fusion de la CC du canton de Cormeilles, de la CC du canton de Thiberville et de la CC du Vièvre-Lieuvin. Entre 2018 et 2019, l'intercommunalité s'agrandit en intégrant les communes de Vannecrocq, Fort-Moville, La Lande-Saint-Léger, Martainville, Le Torpt, Malouy rejoint également la communauté de communes. Au 1^{er} janvier 2019, les communes de Saint-Georges-du-Mesnil et Saint-Jean-de-la-Léqueraye fusionnent pour constituer la commune nouvelle du Mesnil-Saint-Jean, réduisant à 51 le nombre de communes au sein de la CC LPA.

Bien que déjà évoquée, c'est au début de l'année 2023 que la question de la création d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) revient à l'ordre du jour, notamment du fait des évolutions récentes du cadre législatif en termes d'urbanisme, de développement et de protection de l'environnement mais également du fait de potentiel perte de dotations ou de subventions.

Les élus des différentes communes constitutives de la CC Lieuvin Pays d'Auge ont échangé sur l'intérêt de disposer d'un document d'urbanisme commun, considérant que la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal permettra, notamment, de planifier de manière raisonnée le développement du territoire communautaire. Ainsi, les élus se sont entendus sur la nécessité d'exprimer un projet d'aménagement et de développement durable communautaire et d'assurer la cohérence de leur projet communautaire avec les politiques publiques nationales, régionales (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire) et départementales. Enfin, à travers l'élaboration du PLUi, ils souhaitaient fixer le cadre de l'urbanisme opérationnel (orientations d'aménagement, emplacements réservés, droits de préemptions urbains, règlement d'urbanisme) et gérer les droits à construire à partir du règlement du futur PLUi.

C'est donc lors du conseil communautaire du 2 mai 2023 que les élus ont pris la décision de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.



2. Les objectifs de la CC Lieuvin Pays d'Auge

A travers la délibération de prescription du PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge, les élus des communes membres ont mis en avant plusieurs objectifs majeurs auxquels le PLUi devra répondre :

- Couvrir l'ensemble du territoire avec un document d'urbanisme permettant de maîtriser et faciliter la gestion de l'espace intercommunal tout en s'attachant à prendre en compte la diversité du territoire.
- Mettre en valeur la diversité du territoire et ses enjeux d'aménagement, au regard notamment des dynamiques urbaines, rurales et des enjeux environnementaux.
- Se doter d'un outil de planification permettant d'organiser l'attractivité du territoire et son développement, notamment économique et touristique.
- Permettre à chaque commune de se développer en prenant en compte ses capacités d'urbanisation.
- Concilier les activités agricoles et forestières ainsi que leur développement avec la préservation de la biodiversité et notamment la trame verte et bleue.
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que les paysages (en particulier la structure bocagère) et le patrimoine bâti (architecture normande).
- Redynamiser le parc de logements existants, vacants et/ou vétustes.
- Traduire les besoins du territoire de manière globale et cohérente, notamment en termes d'équipements publics, de services et de mobilité (prise en compte du plan de mobilités simplifié en cours d'élaboration).

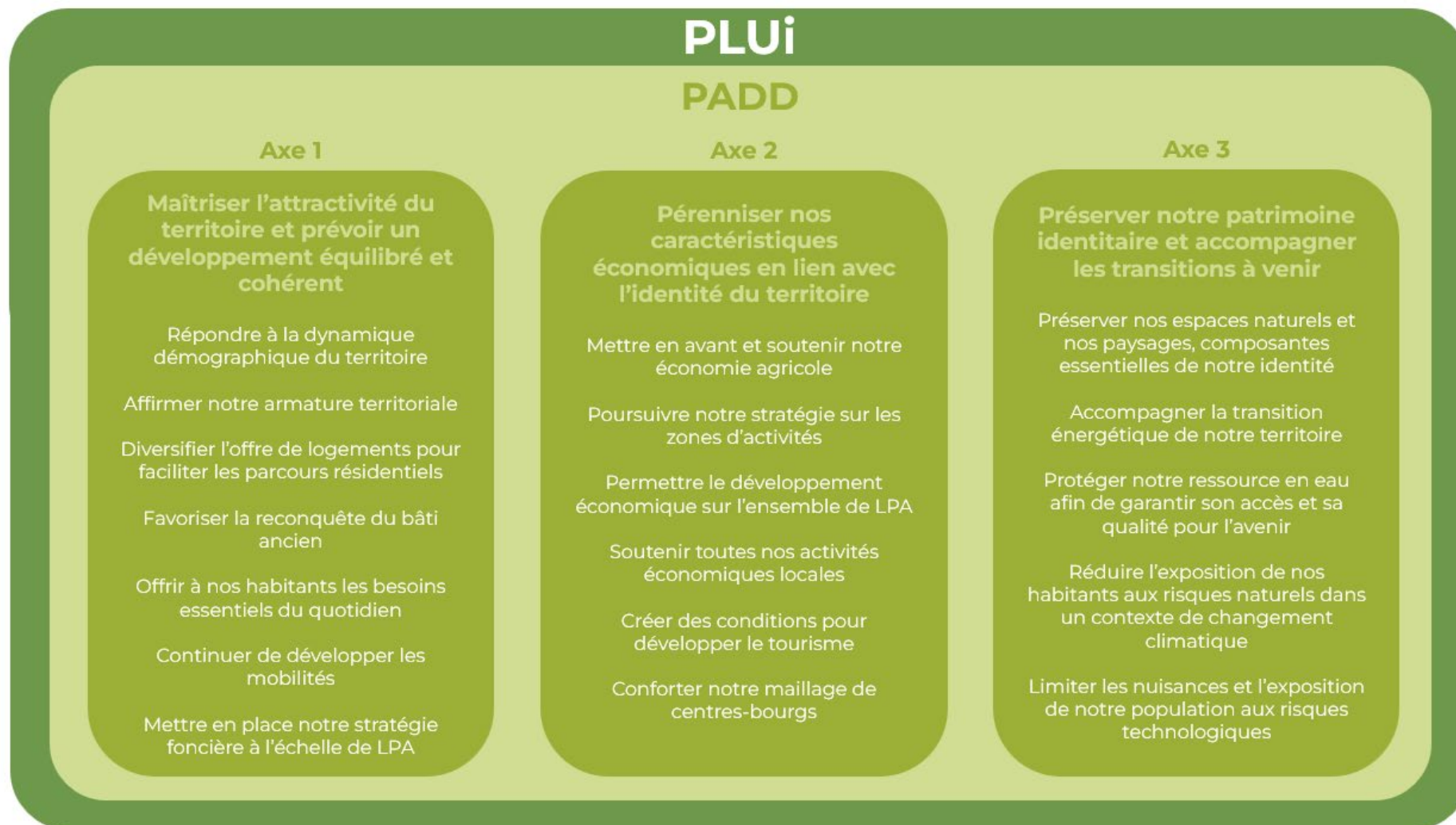


3. La mise en application

a) Le parti d'aménagement à travers le PLUi : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (pièce n°2 du dossier de PLUi) constitue la pièce centrale du document d'urbanisme, celle qui définit les grands objectifs du PLUi dans son application réglementaire.

Le PADD s'appuie à la fois sur la volonté d'un développement cohérent et adapté à chaque territoire mais également sur le souhait de valoriser les atouts de l'intercommunalité. Ainsi, les axes qui le composent traitent des thématiques suivantes : la maîtrise du développement territorial, la valorisation et le soutien de l'économie locale, et la protection des milieux et des populations. Le PADD constitue dès lors la clé d'entrée de la traduction réglementaire du projet de développement de la CC Lieuvin Pays d'Auge puisque les règles appliquées par les différentes pièces du PLUi doivent être compatibles avec les orientations du PADD.





PREAMBULE

b) La définition d'une armature territoriale

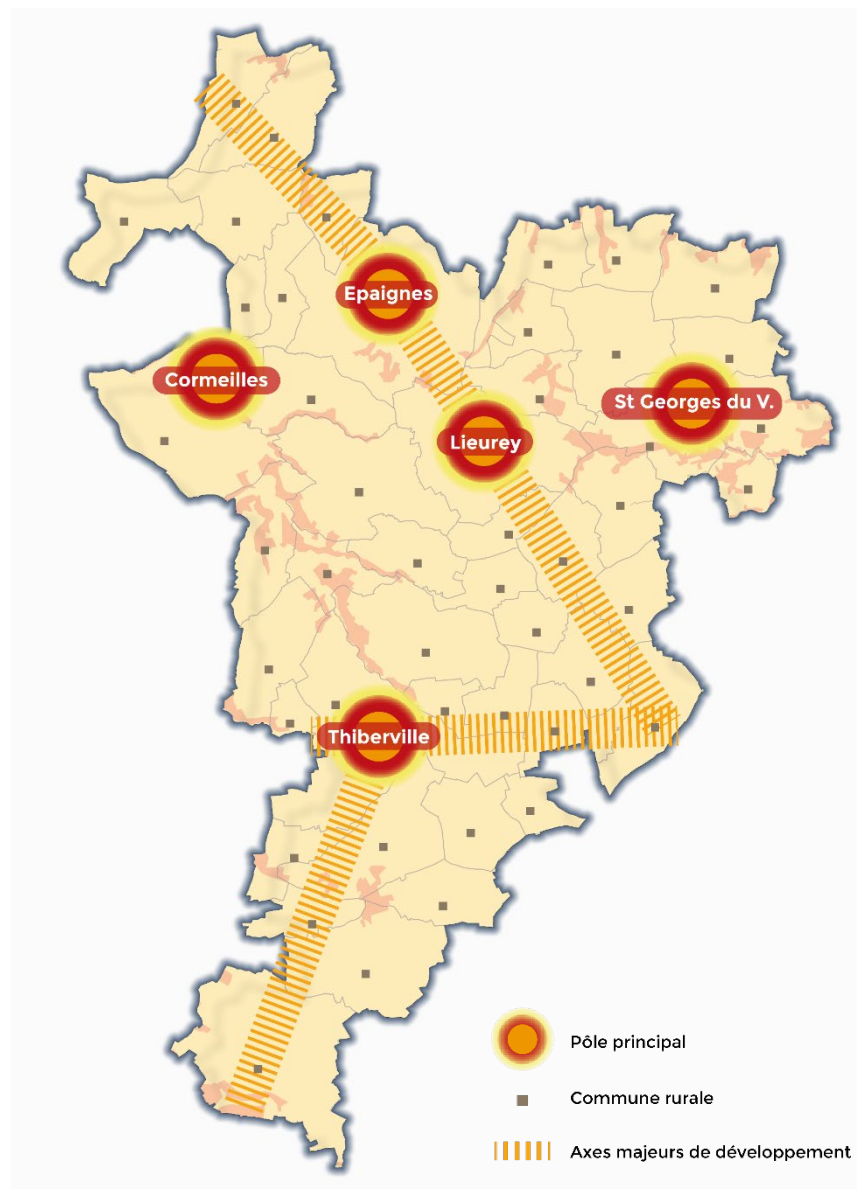
Les objectifs inhérents à l'application d'un document d'urbanisme réglementaire tel que le PLUi nécessitent d'être adaptés en fonction des communes membres et de leurs caractéristiques (dominantes urbaine ou rurale, dynamiques démographique, économique, paysages, environnement...) afin d'être en cohérence avec la réalité et d'aboutir à des résultats efficaces.

Le territoire de la CC Lieuvin Pays d'Auge est composé de cinq pôles principaux : Cormeilles, Epaignes, Lieurey, Saint-Georges-du-Vièvre et Thiberville. On retrouve ici une répartition spatiale cohérente permettant à l'ensemble des habitants d'être toujours à proximité des besoins du quotidien.

Au sein du territoire intercommunal, les polarisations sont principalement observées le long des axes routiers stratégiques. Au nord, la polarisation s'exerce le long de la RD27. Dans la partie centrale, la polarisation s'exerce le long des RD834 et RD613. Enfin, au sud, la polarisation s'exerce le long de la RD147.

La richesse du territoire se retrouve également avec la présence de 46 communes rurales participant activement au cadre de vie de la CC Lieuvin Pays d'Auge.

La carte ci-après synthétise ces éléments et servira de fil conducteur à la stratégie d'aménagement du territoire afin de maintenir ses équilibres territoriaux. Cette structuration est issue du travail des élus.





LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUi



La réflexion autour du développement démographique et de l'habitat du territoire

1. Synthèse du diagnostic démographique

a) Tendances démographiques récentes

Une population en augmentation mais qui se stabilisent

La CC Lieuvin Pays d'Auge était peuplée de 20 456 habitants en 2020, soit une hausse significative de population de 1 936 habitants par rapport à 2009, soit une croissance démographique de +0,8% en moyenne par an. La CC LPA connaît ainsi une dynamique démographique bien plus favorable que celles du département de l'Eure et de la région Normandie (respectivement +0,2% et +0,1% entre 2014 et 2020).

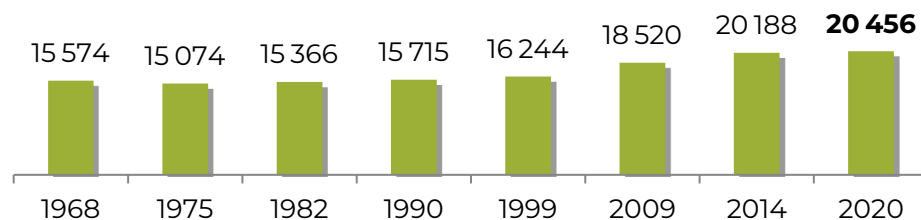
L'analyse faite par infra-territoire dans le rapport de présentation indique des évolutions démographiques inégales entre les communes depuis 2009, entre des hausses (notamment à Le Torpt, Fort-Moville, Martainville, La Lande Saint Léger, Saint-Martin-Saint-Firmin, La Noé-Poulain, Le Mesnil-Saint-Jean, Boissy-Lamberville et La Chapelle-Hareng), des stagnations, mais aussi des baisses de population (notamment à Bailleul-la-Vallée).

La population intercommunale connaît en fait une hausse de population quasi-continue depuis les années 1960 (+31,4% entre 1968 et 2020). Comme l'a montré le diagnostic territorial, le nombre d'habitants est resté plutôt stable entre les années 1960 et 1990, avec tout de même une légère baisse entre 1968 et 1975. Depuis les années 1990, la population a fortement augmenté notamment au cours des années 1990 et 2000 ainsi qu'au cours des années 2010. Bien que toujours dans la tendance à la hausse observée depuis le début des années 1960, les dernières évolutions observées (2014-2020) montre une certaine stabilisation de la population depuis 2014.



LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUi

Evolution de la population intercommunale
(Source : INSEE, 2020)



La hausse d'habitants observée s'explique principalement par un solde naturel qui est systématiquement positif sur la CC Lieuvin Pays d'Auge depuis plus de 50 ans. Ce dynamisme du solde naturel, qui s'exprime sur la majeure partie du territoire intercommunal, indique une attractivité certaine pour les jeunes actifs et pour les familles. De plus, le territoire a bénéficié d'un solde migratoire élevé après l'inauguration du pont de Normandie et qui reste, lui aussi, positif ces dernières années.

b) La démographie et ses caractéristiques au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge

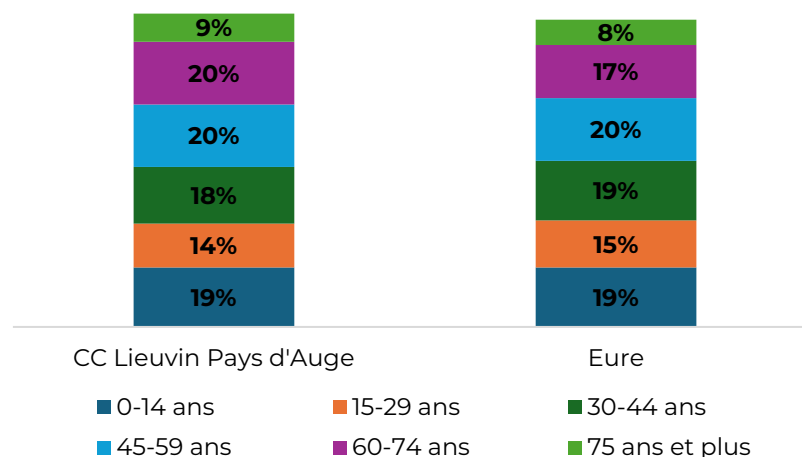
Une population vieillissante mais qui se renouvelle

Comme l'a démontré le diagnostic socio-démographique, la CC Lieuvin Pays d'Auge constitue un territoire attractif pour les jeunes actifs et pour les familles. Bien qu'il arrive à renouveler sa population, le territoire intercommunal n'échappe pas au phénomène de vieillissement de sa population à l'œuvre dans l'ensemble de l'hexagone. La majorité des habitants du territoire se trouvent ainsi parmi les tranches d'âges inférieures à 30 ans (33%), une part toujours en augmentation par rapport à 2009. En parallèle, la proportion de seniors de plus de 60 ans reste correcte (29%) malgré une forte augmentation depuis 2009 (+30,7%).



LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUI

Répartition par tranches d'âges en 2020
(Source : INSEE, 2020)



Ces constats font écho à la volonté de l'intercommunalité de continuer à attirer des familles sur son territoire. Des familles qui incarnent la catégorie de population la plus à même de soutenir le fonctionnement des commerces, des services de proximité et des équipements publics (notamment scolaires et sportifs) et de limiter les impacts liés au vieillissement de la population.

Des ménages moins denses

A l'image de l'évolution de la taille moyenne des ménages qui ne cesse de diminuer en France depuis plusieurs décennies, les ménages habitant au sein de la CC LPA sont eux aussi de moins en moins denses. La taille moyenne des ménages de l'intercommunalité est ainsi passée de 2,39 personnes en 2014 à 2,33 personnes en 2020. Une tendance concordante avec celle enregistrée sur le département de l'Eure au cours de la même période.

Les familles avec enfants sont majoritaires sur le territoire intercommunal (38% en 2020). Pour autant, la part des personnes vivant seules représente tout de même 29% des ménages, soit près d'un tiers de la population.



LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUi

Ce constat trouve un écho dans l'analyse du parc de logements. L'évolution des ménages invite à proposer d'autres formes et catégories de logements afin de rendre le parc immobilier mieux adapté aux besoins et aux attentes des habitants.

De manière générale, les pôles concentrent des ménages moins denses. En effet, ces communes, plus urbaines, proposent les services de proximité et les équipements les mieux adaptés aux personnes âgées vivant seules ou sans enfant à charge. Il apparaît également que les communes situées au centre de l'intercommunalité affichent une densité moyenne par ménage inférieure au reste du territoire.

Cette dynamique engendre, à terme, une hausse du nombre de ménages pour une population équivalente, nécessitant un nombre plus important de logements.

Un taux de chômage plutôt faible sur le territoire

L'intercommunalité affiche un taux de chômage de 10,1% en 2020, soit un chiffre inférieur à la moyenne nationale (12,7%), induisant une moindre difficulté d'accès à l'emploi pour les habitants de la CC LPA, que ce soit sur le territoire intercommunal ou à proximité de celui-ci.



LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUi

c) Rappel des principaux enjeux retenus

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
❑ Une position stratégique au cœur de la Normandie avec une bonne desserte et une position centrale au sein des 3 métropoles normandes (Axe Seine). ❑ Une forte croissance démographique confirmant l'attractivité du territoire. ❑ Une bonne répartition spatiale des différents pôles du territoire de LPA. ❑ Un solde naturel positif ces dernières années confirmant l'attrait du territoire pour les familles.	❑ Une attractivité pouvant entraîner une consommation d'espace trop importante. ❑ Un équilibre territorial à maintenir autour des 5 pôles. ❑ Une croissance démographique nécessitant des équipements et services appropriés et correspondants aux besoins ❑ Un équilibre des tranches d'âges à assurer. ❑ Une partie de la population plus fragile économiquement.
ENJEUX	
❑ Canaliser et maîtriser l'attrait de notre territoire situé au cœur des métropoles normandes ❑ Maintenir un équilibre des tranches d'âges dans un contexte de vieillissement de la population en continuant d'accueillir des jeunes ❑ Garantir les besoins nécessaires à chaque tranche d'âges (habitat/service/mobilité)	



2. Synthèse du diagnostic habitat

a) Structure et tendances du parc de logements

Une prédominance de l'habitat individuel et des grands logements

Au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge, 95,6% du parc de logements est constitué de maisons individuelles, révélant le caractère rural du territoire.

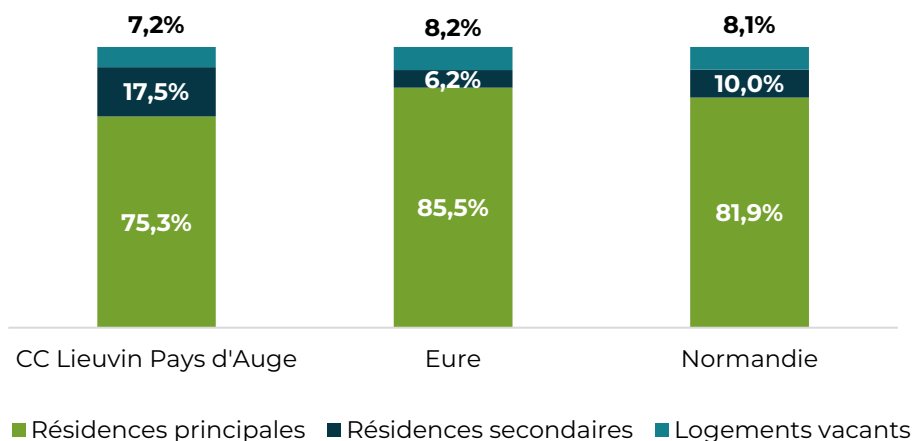
En outre, les logements sont en grande majorité de grandes typologies : 78,2% des logements disposent de quatre pièces ou plus, alors que la taille moyenne des ménages tend plutôt à diminuer (de 2,39 en 2009 à 2,33 en 2020). Cela reflète un besoin de diversification du parc de logements pour s'adapter aux évolutions démographiques.

Une ruralité attractive pour les résidences secondaires malgré une diminution progressive

La proportion de résidences secondaires (17,5%) est élevée comparativement au reste du département (6,2%), du fait du caractère très rural du territoire, qui attire des populations souhaitant par exemple retrouver le calme à la campagne le week-end.

Cela étant dit, à l'échelle de l'ensemble du territoire, on constate une tendance à la diminution du nombre de résidences secondaires.

Répartition des types de logements
(Source : INSEE, 2020)





LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUI

Un taux de vacance faible mais qui augmente

Environ 7,2% des logements de la CC LPA sont vacants en 2020. Entre 2009 et 2020, la vacance a tout de même augmenté de manière significative, passant de 5,3% à 7,2%, soit une hausse de près de deux points. Malgré cette hausse, le taux de vacance recensé au sein de l'intercommunalité reste toutefois relativement correct et inférieur qu'à l'échelle départementale et régionale (respectivement 8,2% et 8,1%).

Une grande partie des logements vacants est issue de la vacance structurelle et donc du long terme en lien notamment avec la présence de logements au-dessus de commerces de centres-bourgs. Le cas de Cormeilles (16%) est le plus frappant avec une vacance structurelle déjà forte à la fin des années 1980 (13%).

Un parc ancien avec des enjeux d'amélioration notamment thermique

On relève que 32% des résidences principales de la CC LPA ont été construites avant 1946, soit près de 10 points de plus que les moyennes régionale et nationale (autour de 20%-25%). Néanmoins, il est important de noter que 20% du parc de logements actuel a été construit depuis la réglementation thermique de 2005.

La rénovation du parc de logements existant pourrait tout de même constituer un enjeu fort pour le territoire pour les dix prochaines années, dans le parc social comme privé.

Une construction neuve en légère baisse

A l'échelle de l'intercommunalité, environ 80 nouveaux logements ont été commencés par an entre 2012 et 2022. Sur l'ensemble des constructions, la majorité concerne des logements individuels purs.

La production de logements au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge est avant tout portée par la commune d'Epaignes (129 logements commencés entre 2012 et 2022). Mais également par Lieurey (65 nouveaux logements), Saint-Georges-du-Vièvre (59 nouveaux logements), Cormeilles (44), Le Torpt (42) et Thiberville (35). Si l'on additionne les logements construits au sein de ces



LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUi

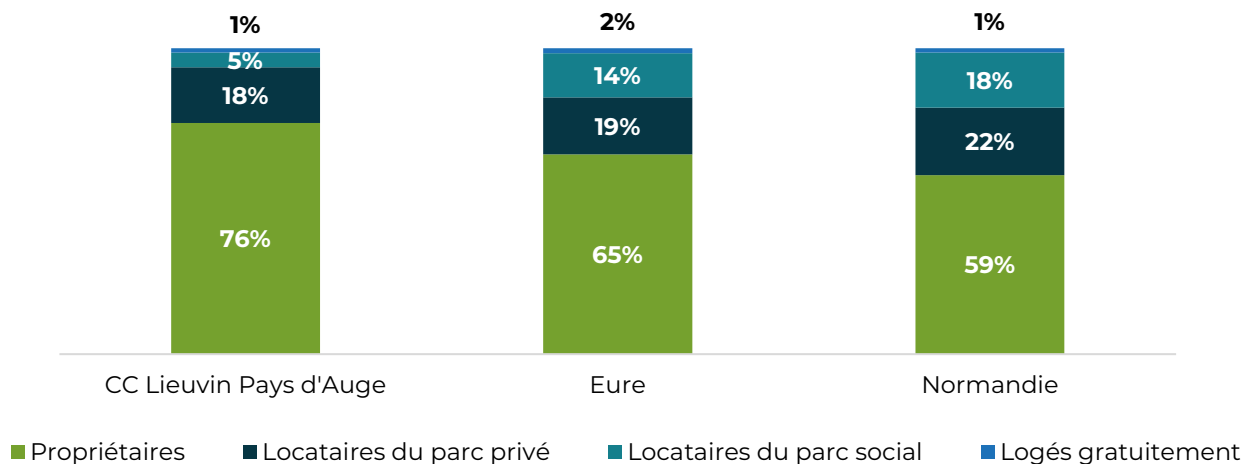
six communes, elles représentent à elles seules près de la moitié du total des logements construits entre 2012 et 2022 sur l'intercommunalité (42,6%). Parmi ces communes, nous retrouvons ainsi les cinq communes pôles de l'intercommunalité, où il n'est pas étonnant que les dynamiques de construction y apparaissent plus fortes que sur le reste de la CC LPA.

Une offre orientée vers l'accession et relativement peu diversifiée

A l'échelle de la CC Lieuvin Pays d'Auge, on compte 76% de propriétaires occupants, soit une proportion relativement supérieure aux moyennes départementale et régionale. A l'inverse, le parc locatif reste assez peu développé : 18% des résidences principales sont occupées par des locataires du parc privé et 5% par des locataires du parc social.

Ce constat a plutôt eu tendance à s'accroître ces dernières années : la part de propriétaires occupants a légèrement augmenté quand le parc locatif a légèrement diminué en proportion. Cependant, nous constatons qu'en volume, le parc locatif a tout de même augmenté ces dix dernières années : +112 logements locatifs privés et +52 logements locatifs sociaux.

Statut d'occupation des résidences principales
(Source : INSEE, 2020)





LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUi

b) Caractéristiques et tendances du marché

Un positionnement attractif pour les ménages actifs

La CC Lieuvin Pays d'Auge est un territoire qui dispose d'une localisation centrale par rapport aux grandes agglomérations et aux bassins d'emplois majeurs normands. De plus, son cadre de vie verdoyant et calme représente un réel atout pour les personnes à la recherche de tranquillité. Avec une moyenne des prix au mètre carré de 1 757€ pour un bien immobilier de type maison, le marché immobilier reste accessible sur le territoire intercommunal pour un certain nombre de ménages, ce qui participe à l'attractivité du territoire et son intérêt, notamment pour les jeunes ménages qui démarrent dans la vie active.

Un offre locative sociale plutôt faible

En 2022, l'ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux représente 522 logements, soit seulement 4,5% du parc de logements intercommunal (6% des résidences principales).

Sans surprise, les logements sociaux sont majoritairement concentrés dans les communs pôles du territoire. Notons d'ailleurs, que Thiberville concentre à elle seule plus de 30% de l'offre totale de logements sociaux suivie par Epaignes qui recense près de 20% de l'offre en son sein.

En termes de typologie, 75,7% des logements sociaux existants sur la CC Lieuvin Pays d'Auge sont des logements de type T3 ou T4. L'offre en logements sociaux sur l'intercommunalité est donc principalement destinée aux familles avec enfants.



LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUi

c) Rappel des principaux enjeux retenus

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
❑ Un taux de résidences principales stable même s'il est moins élevé qu'à l'échelle régionale. ❑ Une diminution des résidences secondaires redonnant au territoire de LPA une image plus attractive pour les ménages actifs. ❑ Des productions de logements de plus en plus groupées contraint ainsi le stéréotype du logement individuel. ❑ Un territoire bien pourvu en logements sociaux accessibles pour les jeunes et les moins jeunes.	❑ Des logements vacants en légère augmentation. ❑ Un socle de logements vacants liés à une vacance structurelle (logements vacants au-dessus de commerces). ❑ Un rythme de construction en diminution. ❑ Une faible diversité du parc de logements dans ses typologies. ❑ Un besoin de petits logements dans les pôles proposant commerces et services. ❑ Anticiper les besoins liés au vieillissement d'une partie de la population.
ENJEUX	
❑ Répondre aux besoins réels des habitants dans les typologies de logements à créer ou à rénover ❑ Mettre en place une stratégie spatiale dans la répartition des futurs logements à produire ❑ Trouver un compromis entre les ambitions intercommunales et les objectifs chiffrés de réduction de consommation d'espace ❑ Favoriser le développement de projets intergénérationnels	



1. Synthèse du diagnostic socio-économique

a) Principales observations en matière d'activités économiques

Un nombre d'emplois qui diminuent et qui reste bien inférieur au nombre d'actifs

L'activité économique sur l'intercommunalité apparaît comme étant en légère perte de vitesse depuis 2009 si l'on se réfère à l'évolution du nombre d'emploi : entre 2009 et 2020, le nombre d'emplois a diminué de -0,3%, soit -13 emplois. Par ailleurs, la CC LPA affiche un nombre d'emplois deux fois moins important que son nombre d'actifs.

Cela étant dit, la dynamique de création d'entreprises semble plus prospère depuis ces dernières années que dans le passé, indiquant tout de même un développement croissant sur le territoire intercommunal.

Les pôles urbains comme Epaignes, Lieurey, Cormeilles et Thiberville sont ceux qui offrent le plus grand nombre d'emplois. Un constat qui s'explique principalement par le développement important de l'activité et des entreprises sur des zones dédiées (5 zones d'activités) ainsi qu'à la multiplicité et la diversité des commerces, services et équipements qui sont localisés au sein de ces pôles urbains.

Un secteur agricole qui reste bien présent

Alors qu'il connaît un déclin à l'échelle nationale, le secteur agricole reste fort et générateur d'emplois sur la CC Lieuvin Pays d'Auge, affichant également une certaine stabilité ces dernières années (14% du total des emplois en 2014 et 2020). En termes d'emplois dans l'agriculture, la CC LPA se situe loin devant les autres territoires de comparaison (tous à 3% en 2020). Cette part très élevée illustre la place importante que tient l'activité agricole au sein du territoire et le potentiel élevé de l'intercommunalité dans ce domaine.



LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUi

Un secteur tertiaire prédominant et en développement

Le secteur tertiaire représente la majorité des entreprises du territoire (70% en 2020). Le nombre de services aux entreprises et aux particuliers est en augmentation depuis quelques années et explique cette montée en puissance. Pour autant, malgré un nombre important d'établissements, la part d'actifs employés dans le secteur reste inférieure à celle mesurée à l'échelle nationale (64% contre 79% en 2020).

Le secteur industriel et de la construction en net déclin

Tout comme à l'échelle nationale, le secteur industriel et celui de la construction connaissent un net déclin sur la CC LPA, affichant une baisse significative ces dernières années (respectivement -37,7% et -24,2% d'emplois entre 2009 et 2020).

Le secteur industriel emploie en proportions plus de deux fois moins d'actifs sur l'intercommunalité que dans le département de l'Eure et dans la Normandie (8% contre 19% et 16% en 2020), preuve d'une industrie peu développée dans cette partie de la Normandie.

A contrario, malgré une baisse importante, le secteur de la construction emploie deux fois plus d'actifs sur l'intercommunalité qu'au sein des autres territoires de comparaison (13% contre 6% à 7% en 2020).

Des emplois proposés en adéquation avec le niveau de qualification des actifs résidants

De manière globale, les emplois proposés par les entreprises installées sur le territoire correspondent aux actifs habitant les communes de l'intercommunalité. Le diagnostic socio-économique a montré que le niveau de formation et de qualification de ces actifs résidants était plutôt de faible niveau et correspond en partie aux attentes des entreprises spécialisées dans l'agriculture, l'artisanat, la logistique et l'industrie.

Néanmoins, une large partie des actifs vivant au sein de l'intercommunalité travaillent dans des entreprises localisées hors de la CC LPA, ce qui explique le nombre important de migrations quotidiennes entre le domicile et le lieu de travail.



LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUI

Un soutien affiché au commerce

Le nombre d'emplois dans le secteur du commerce et des services est en légère hausse entre 2009 et 2020 (+2%). La CC LPA affiche une volonté de soutenir et de développer davantage le commerce sur son territoire, notamment le commerce de proximité.

Un territoire agricole – une activité à préserver

Le secteur agricole est très développé au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge. Les emplois liés à l'agriculture représenté 14% du total des emplois disponibles sur l'intercommunalité. L'agriculture intercommunale est principalement spécialisée dans la polyculture et le polyélevage (notamment l'élevage bovin, avicole et équin ainsi que la production de céréales divers tels que le blé, le maïs et le colza).

Les projets de développement (activités, logements...) entraînent une pression foncière sur une activité agricole qui occupe aujourd'hui près de 72% de la superficie du territoire.

La préservation des terres agricoles revêt un enjeu majeur pour l'avenir, mais il en va de même pour la pérennité des sites d'exploitation, en leur laissant la possibilité d'adapter leur fonctionnement et leurs installations à l'évolution de l'activité et des pratiques agraires.

Un territoire qui souhaite maintenir et développer davantage son potentiel touristique

La CC Lieuvin Pays d'Auge jouit d'une richesse évidente sur le plan patrimonial, environnemental et naturel sur lequel s'appuie des activités diverses. La forte présence de la nature, entre le Pays d'Auge, le Lieuvin et la vallée de la Calonne, constitue un potentiel évident pour le tourisme et les loisirs multiples dont l'intercommunalité veut tirer profit pour accroître son attractivité touristique, notamment via le développement du tourisme vert.



LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUi

Afin de servir les intérêts touristiques du territoire, le patrimoine recensé, bâti ou naturel, mérite d'être préservé à l'avenir. De même, les chemins et parcours de randonnées pédestres, cyclables ou encore équestres sont à préserver, voire à développer davantage. Enfin, la CC LPA dispose d'une offre limitée d'hébergements touristiques hors hébergement chez des particuliers, ce qui peut représenter un frein au développement touristique de l'intercommunalité.



LES CHOIX RETENUS POUR LA CONSTRUCTION DU PLUi

b) Rappel des principaux enjeux retenus

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
❑ Un territoire qui attire de plus en plus les actifs et qui confirme son rôle de territoire d'ortoir au cœur de trois métropoles normandes. ❑ Cinq pôles territoriaux de LPA concentrant une majeure partie de l'emploi à travers les zones d'activités et la vie commerçante. ❑ Une vie commerçante de qualité et diversifiée avec une bonne répartition spatiale autour des 5 pôles du territoire. ❑ Un emploi agricole nettement au-dessus de la moyenne par rapport aux territoires voisins, au département et la région. ❑ Un territoire au fort potentiel touristique se structurant année après année en s'appuyant sur le nouveau schéma de développement touristique.	❑ Un territoire qui attire de plus en plus les actifs et qui confirme son rôle de territoire d'ortoir au cœur de trois métropoles normandes. ❑ De nombreux flux journaliers d'actifs vers l'A13 (Pont-Audemer/Le Havre) mais aussi vers Bernay et Lisieux. ❑ Une part importante de l'emploi public sur le territoire. ❑ Des zones d'activités arrivant à saturation dont les extensions sont en cours ou prévues.
ENJEUX LIES A L'EMPLOI	
❑ Continuer d'accueillir de nouveaux artisans en renforçant l'attractivité des zones existantes ❑ Travailler sur la réduction des flux domicile/travail ❑ Adapter notre territoire aux évolutions du télétravail et l'apparition éventuelle des tiers lieux ❑ Intégrer pleinement le développement économique dans notre stratégie de réduction de consommation d'espace ❑ Réutiliser nos friches pour participer activement au développement économique	



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR



Rappel de la hiérarchie des normes applicables en droit de l'urbanisme

1. Rappel du cadre réglementaire

a) Principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT

Pour rappel, la CC Lieuvin Pays d'Auge n'est couverte par aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). De ce fait, les communes de l'intercommunalité sont soumises à la règle « d'urbanisation limitée ».

Comme le prévoit l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme, « *Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :*

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

prévu à l'article L. 123-1, et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

Néanmoins, l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme précise qu'« il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L.143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

b) La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux

Comme le prévoit l'article L.131-6 du Code de l'urbanisme, « en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L.131-1.

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L.131-2.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L.131-1. »

Pour rappel, l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme indique que « les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 et les documents d'urbanisme uniques mentionnés à l'article L.146-1 sont compatibles avec :



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

- 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;*
- 2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L.4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;*
- 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L.123-1 ;*
- 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*
- 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4424-9 du code général des collectivités territoriales ;*
- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L.333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;*
- 7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L.331-3 du code de l'environnement ;*
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-1 du code de l'environnement ;*
- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L.212-3 du code de l'environnement ;*
- 10° Les objectifs et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement ;*



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

- 11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodomes prévues à l'article L.112-4 ;
- 12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L.515-3 du code de l'environnement ;
- 13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L.219-1 du code de l'environnement ;
- 14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L.621-1 du code minier ;
- 15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L.371-3 du code de l'environnement ;
- 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- 17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L.1214-9 du code des transports ;
- 18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L.350-1 du code de l'environnement. »

Enfin, l'article L.131-2 précise que « les schémas de cohérence territoriale et les documents d'urbanisme uniques mentionnés à l'article L. 146-1 prennent en compte :

- 1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L.4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
- 2° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics. »

c) Rappel du cadre réglementaire du SRADDET

Pour rappel, l'article L.4251-2 du Code général des collectivités territoriales indique que « les objectifs et les règles générales du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires :



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

1° Respectent les règles générales d'aménagement et d'urbanisme à caractère obligatoire prévues au livre 1er du code de l'urbanisme ainsi que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols ;

2° Sont compatibles avec :

a) Les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ;

b) Les objectifs et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation prévus à l'article L.566-7 du même code ;

c) Les mesures du plan national de prévention des déchets qui visent à prévenir et à réduire l'incidence de certains produits en plastique sur l'environnement, en particulier le milieu aquatique, et sur la santé humaine ;

d) Les objectifs de développement des énergies renouvelables et de récupération, exprimés par filière dans la programmation pluriannuelle de l'énergie, mentionnés à l'article L.141-3 du code de l'énergie et les objectifs régionaux mentionnés à l'article L.141-5-1 du même code ;

3° Prennent en compte :

a) Les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national répondant aux conditions fixées aux articles L. 102-1 et L. 102-12 du code de l'urbanisme ;

b) Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau définies à l'article L. 211-1 du code de l'environnement ;

c) Les projets de localisation des grands équipements, des infrastructures et des activités économiques importantes en termes d'investissement et d'emploi ;



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

- d) Les orientations de protection, de mise en valeur et de développement durable de la charte d'un parc national et la carte des vocations correspondante ;*
- e) Le schéma interrégional d'aménagement et de développement de massif dans chacune des régions comprenant des zones de montagne, au sens de l'article 3 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;*
- f) La stratégie nationale de développement à faible intensité de carbone, dénommée : " stratégie bas-carbone ", prévue par l'article L. 222-1-B du code de l'environnement ;*
- g) Les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques définies par le document-cadre prévu à l'article L. 371-2 du même code. »*

En l'absence de SCoT, le PLUi doit être compatible avec les règles générales opposables du SRADDET et doit prendre en compte ses objectifs, conformément à l'article L.4251-3 du Code général des collectivités territoriales : « *Les schémas de cohérence territoriale et, à défaut, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, ainsi que les plans de mobilité, les plans climat-air-énergie territoriaux et les chartes des parcs naturels régionaux :*

1° Prennent en compte les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;

2° Sont compatibles avec les règles générales du fascicule de ce schéma, pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables.

Lorsque les documents mentionnés au premier alinéa sont antérieurs à l'approbation du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, ils prennent en compte les objectifs du schéma et sont mis en compatibilité avec les règles générales du fascicule lors de la première révision qui suit l'approbation du schéma. »



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

2. Les documents de rang supérieur qui concernent le PLUi

Le présent rapport s'attache à démontrer la compatibilité directe du PLUi avec les documents de rang supérieur. Le PLUi doit ainsi être compatible avec les documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Normandie ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau normands ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Risle et Charentonne ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie.

Concernant le SDAGE, le SAGE et le PGRI, la compatibilité et la prise en compte par le PLUi sont traitées à travers le volet « *Evaluation environnementale* » du dossier.

Le PLUi doit, enfin, être en conformité avec le document suivant :

- Le PPRI de la Basse Vallée de la Touques.

Le règlement du PLUi renvoie à l'application de ce document dont le périmètre est, par ailleurs, annexé au dossier de PLUi.



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR



Justification de la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur

1. La compatibilité du PLUi avec le SRADET de la Région Normandie

a) Rappel

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Région Normandie a été adopté par le Conseil Régional de Normandie le 25 mars 2024 et approuvé par le préfet de la Région Normandie le 28 mai 2024 rendant l'ensemble du schéma modifié juridiquement opposable.

Son application s'effectue sur l'ensemble des communes constitutives de la Région Normandie.

b) La compatibilité du PLUi avec les règles du SRADET

Les règles suivantes sont inscrites et détaillées dans le Fascicule des règles générales de la Région Normandie.

Règles du SRADET	Objectifs associés	Traduction à travers le PLUi
R1 : Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire <u>Autre objectif :</u> Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels	Se reporter au document « 1E. Evaluation environnementale ».



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

R2 : 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	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 3 : Limiter les impacts du changement climatique <u>Autres objectifs :</u> Obj. 10 : Protéger les espaces naturels littoraux Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels Obj. 48 : Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique	Se reporter au document « 1E. Evaluation environnementale ».
R3 : 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)	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire <u>Autres objectifs :</u> Obj. 62 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux littoraux Obj. 63 : Restaurer et préserver le réseau de pelouses calcicoles Obj. 64 : Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés Obj. 65 : Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité	Se reporter au document « 1E. Evaluation environnementale ».



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

R8 : Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes, renforcer le maillage territorial et favoriser l'intermodalité par le développement d'infrastructures, d'équipements et de services cyclables

Obj. 67 : Préserver les milieux rares et singuliers

Objectif de référence :

Obj. 43 : Créer les conditions d'une intermodalité efficace

Autres objectifs :

Obj. 42 : Améliorer l'offre de mobilité

Obj. 12 : Développer de nouvelles coopérations interrégionales

Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels

Le PADD porte un volet mobilités qui répond directement aux objectifs du SRADDET concernant l'intermodalité et l'amélioration de l'offre en mobilité. A travers l'Axe 1, Objectif 6, il prévoit de développer les infrastructures de modes actifs (liaisons cyclables, cheminements piétons), de les articuler entre les zones d'habitat, d'activités et de services, et de s'appuyer sur le plan de mobilités pour renforcer les alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, autopartage, transport à la demande). Il intègre aussi une dimension touristique avec le développement de liaisons cyclables sécurisées et la préservation des sentiers et itinéraires de randonnées ou encore équestres, ce qui renforce le maillage et la cohérence des mobilités douces.

Règlement :

Les règles relatives à la desserte par les voies publiques ou privées imposent que les accès, voiries et aménagements soient adaptés à l'usage, à la sécurité et à la circulation, y compris pour les liaisons douces. Le règlement précise que la largeur et l'aménagement des voies doivent tenir compte des déplacements non motorisés. Cette exigence rejoint l'objectif du SRADDET de structuration de réseaux favorables aux mobilités actives, même si le règlement n'aborde pas directement les véloroutes à l'échelle régionale.

En parallèle, le règlement graphique identifie des emplacements réservés dédiés aux mobilités douces qui permettront de favoriser l'usage de modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme.

OAP sectorielles :

Un certain nombre d'OAP Sectorielles intègrent explicitement des cheminements piétons et cyclables, en accompagnement des voiries internes ou en liaison avec des équipements existants (écoles, espaces publics, futurs espaces paysagers). Ces prescriptions traduisent la volonté de sécuriser et de favoriser les déplacements doux à l'échelle des secteurs de



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

		projet, en cohérence avec l'objectif du SRADDET de structuration des mobilités actives. Le principe de voiries partagées ou de desserte interne limitée contribue également à apaiser les circulations et à favoriser des usages multimodaux.
R9 : Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 42 : Améliorer l'offre de mobilité <u>Autre objectif :</u> Obj. 43 : Créer les conditions d'une intermodalité efficace	Le PADD traite l'accessibilité et l'organisation des déplacements comme un levier de cohérence entre le développement économique et les mobilités, ce qui s'aligne avec les objectifs du SRADDET d'amélioration de l'offre de mobilité et d'intermodalité. D'un côté, l'Axe 2, Objectif 2, vise la consolidation et l'organisation des zones d'activités, en rappelant que leur développement doit intégrer l'accessibilité et l'intégration environnementale. De l'autre, l'Axe 1, Objectif 6, encourage le développement des alternatives à l'autosolisme et des liaisons modes actifs reliant les zones d'habitat, d'activités et de services. Le lien SRADDET/PADD se fait donc par la mise en cohérence des polarités économiques avec des formes de déplacements moins dépendantes de l'automobile. <u>Règlement :</u> Le règlement écrit conditionne toute constructibilité à une desserte effective par les voies et les réseaux. Les zones à urbaniser ne peuvent être ouvertes que si les capacités des réseaux sont suffisantes ou programmées. De plus, les règles relatives à la desserte par les voies publiques ou privées imposent que les accès, voiries et aménagements soient adaptés à l'usage, à la sécurité et à la circulation, y compris pour les liaisons douces. Le règlement précise que la largeur et l'aménagement des voies doivent tenir compte des déplacements non motorisés. Cette logique réglementaire vise à éviter les développements urbains déconnectés des infrastructures et générateurs de dépendance automobile ainsi qu'à favoriser la structuration de réseaux favorables aux mobilités actives. En parallèle, le règlement graphique identifie des emplacements réservés dédiés aux mobilités douces qui permettront de favoriser l'usage de modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme. <u>OAP :</u> Les OAP Sectorielles conditionnent systématiquement l'aménagement des secteurs à une organisation claire des accès et de la desserte, avec une mutualisation des accès lorsque cela est possible afin de limiter les sorties sur les voiries existantes. Les opérations d'ensemble sont privilégiées pour assurer une cohérence de la desserte interne et éviter



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

		des développements fragmentés. Cette approche vise à éviter des projets d'urbanisation mal desservis et générateurs de dépendance automobile. De plus, un certain nombre d'OAP Sectorielles intègrent des règles qui encourage le développement d'aménagements destinés aux déplacements doux (cheminements piétons et cyclables), en accompagnement des voiries internes ou en liaison avec des équipements existants (écoles, espaces publics, futurs espaces paysagers). Ces prescriptions traduisent la volonté de sécuriser et de favoriser les déplacements doux à l'échelle des secteurs de projet, en cohérence avec l'objectif du SRADDET de structuration des mobilités actives. Le principe de voiries partagées ou de desserte interne limitée contribue également à apaiser les circulations et à favoriser des usages multimodaux.
R10 : 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	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 42 : Améliorer l'offre de mobilité <u>Autre objectif :</u> Obj. 43 : Créer les conditions d'une intermodalité efficace	Le PADD confirme, en cohérence avec les objectifs du SRADDET, que le développement urbain doit s'accompagner d'une réflexion sur les mobilités alternatives. En effet, l'Axe 1, Objectif 6, insiste sur le renforcement des alternatives à l'autosolisme (covoiturage, autopartage, transport à la demande) et sur le développement d'infrastructures favorables aux modes actifs. En parallèle, l'Axe 1, Objectif 2, contribue indirectement à cette logique : en renforçant les pôles structurants (commerces, services, équipements...), le PADD favorise une organisation spatiale où les déplacements de proximité et les alternatives peuvent être plus efficaces. <u>Règlement :</u> Le règlement écrit conditionne toute constructibilité à une desserte effective par les voies et les réseaux. Les zones à urbaniser ne peuvent être ouvertes que si les capacités des réseaux sont suffisantes ou programmées. De plus, les règles relatives à la desserte par les voies publiques ou privées imposent que les accès, voiries et aménagements soient adaptés à l'usage, à la sécurité et à la circulation, y compris pour les liaisons douces. Le règlement précise que la largeur et l'aménagement des voies doivent tenir compte des déplacements non motorisés. Cette logique réglementaire vise à éviter les développements urbains déconnectés des infrastructures et générateurs de dépendance automobile ainsi qu'à favoriser la structuration de réseaux favorables aux mobilités actives. En parallèle, le règlement graphique identifie des emplacements réservés dédiés aux mobilités douces qui permettront de favoriser l'usage de modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme.



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

R15 : Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale

Objectif de référence :

Obj. 28 : Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural

Autre objectif :

Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif

OAP :

Les OAP Sectorielles conditionnent systématiquement l'aménagement des secteurs à une organisation claire des accès et de la desserte, avec une mutualisation des accès lorsque cela est possible afin de limiter les sorties sur les voiries existantes. Les opérations d'ensemble sont privilégiées pour assurer une cohérence de la desserte interne et éviter des développements fragmentés. Cette approche vise à éviter des projets d'urbanisation mal desservis et générateurs de dépendance automobile. De plus, un certain nombre d'OAP Sectorielles intègrent des règles qui encourage le développement d'aménagements destinés aux déplacements doux (cheminements piétons et cyclables), en accompagnement des voiries internes ou en liaison avec des équipements existants (écoles, espaces publics, futurs espaces paysagers). Ces prescriptions traduisent la volonté de sécuriser et de favoriser les déplacements doux à l'échelle des secteurs de projet, en cohérence avec l'objectif du SRADDET de structuration des mobilités actives. Le principe de voiries partagées ou de desserte interne limitée contribue également à apaiser les circulations et à favoriser des usages multimodaux.

Le PADD apparaît comme très aligné avec la règle SRADDET sur l'agriculture de proximité. En effet, dans l'Axe 2, Objectif 1, affiche la volonté de valoriser la CC LPA en tant que pôle agricole stratégique. Ainsi, le PADD affirme la nécessité de sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural du territoire intercommunal, de préserver les espaces agricoles productifs, de maintenir la diversité des filières et d'organiser les filières de production et de distribution locale et le développement des circuits courts. De plus, le PADD insiste sur l'importance de limiter le mitage et les conflits d'usages. Enfin, le PADD assume la nécessité de limiter l'urbanisation s'étendant sur les secteurs agricoles afin de les préserver, de garantir leur productivité sur le long terme et de réduire les conflits.

Règlement :

Les objectifs du SRADDET concernant l'activité agricole sont mis en œuvre à travers les zones agricoles qui sont strictement encadrées par le règlement en termes de possibilités d'évolution du bâti et d'usages. Les zones agricoles (A) sont strictement dédiées au développement des activités agricoles et aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole, avec une limitation très forte des autres usages. Les sous-secteurs agricoles identifiés graphiquement (Ah, Ap et Az) permettent des adaptations très ciblées sans



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

R16 : Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres villes, des centres bourgs et des centres de quartier

Objectif de référence :

Obj. 24 : Renforcer les polarités normandes pour un maillage équilibré

Autre objectif :

Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif

remettre en cause la vocation principale des espaces. Les destinations autorisées au sein de ces sous-secteurs sont strictement limitées à quelques usages très encadrés (l'habitat en zone Ah, les extensions des bâtiments agricoles existants en zone Ap et les extensions des activités non agricoles existantes en zone Az). Cette hiérarchisation claire des zones contribue à la lutte contre le mitage et à la préservation durable des espaces agricoles. Enfin, les changements de destination des bâtiments agricoles, lorsqu'ils existent, permettent une réutilisation ponctuelle du bâti existant sans remise en cause de la vocation agricole des sols. De plus, ceux-ci sont soumis à avis conforme de la CDPENAF, traduisant une prise en compte directe des objectifs régionaux de préservation du foncier agricole et de soutien aux fonctions productives.

OAP :

Les OAP Sectorielles contribuent indirectement à la préservation des espaces agricoles en organisant l'urbanisation en continuité du bâti existant, avec des franges paysagères marquant clairement la limite entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. La création de transitions végétalisées et la limitation des extensions diffuses participent à la réduction du mitage et à la protection des terres agricoles.

L'OAP TVB prend en compte les espaces agricoles non seulement comme espaces de production, mais aussi comme supports de biodiversité, notamment via la sous-trame bocagère (haies, prairies, picanes). Elle souligne également les menaces liées à l'intensification agricole, à la disparition des haies et à l'usage des intrants chimiques, et insiste sur la nécessité de préserver ces éléments structurants.

Le PADD répond à la logique de renforcement des polarités et des centralités via l'armature territoriale et la stratégie commerciale. L'Axe 1, Objectif 2, vise à affirmer les cinq pôles principaux et la volonté d'y pérenniser les commerces, services et équipements. L'Axe 2, Objectif 6, développe une stratégie intercommunale du commerce : maintenir la fonctionnalité commerçante des centres-bourgs, favoriser l'implantation en centre-bourg et la reprises des locaux vacants, et maintenir un équilibre entre les commerces de proximité et les grandes surfaces. Le PADD, par ces orientations, affirme également l'idée que la conciliation des usages, notamment au sein des pôles, contribue à une utilisation plus économe du foncier et limite les implantations dispersées.



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

		<u>Règlement :</u> Le règlement graphique identifie des zones où l'installation de commerces, d'activités tertiaires et/ou artisanales est autorisée et à privilégier, c'est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où la mixité fonctionnelle est importante ou attendue (en particulier au sein des zones Ua, Ub, Uc, Uh, Up, Ut, Uz, 1AUh et 1AUz). Le règlement graphique comporte également des linéaires de diversité commerciale à préserver (L.151-16 du Code de l'urbanisme), où le changement de destination en habitat est interdit. Ces dispositions apparaissent alors comme un soutien aux objectifs régionaux qui vise à prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-bourgs. <u>OAP :</u> L'OAP Commerce impose une localisation prioritaire des commerces dans les centres-bourgs, avec un encadrement strict des surfaces de vente selon le niveau de centralité et une interdiction de création commerciale en dehors des secteurs préférentiels. Elle privilégie le réinvestissement des locaux vacants, limite l'artificialisation des sols et encadre les modes d'implantation des commerces. Elle recommande une insertion urbaine et architecturale qualitative, une accessibilité favorisant les modes doux et une gestion mutualisée du stationnement, afin de renforcer l'attractivité et la fonctionnalité des centralités. De nombreuses OAP Sectorielles sont localisées au sein des communes pôles du territoire, au sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent implicitement la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent de par les zones dans lesquelles elles se situent (Ub, 1AUh et 1AUz).
R17 : Définir les secteurs d'implantation des équipements commerciaux en centre-ville et en périphérie des centralités urbaines et préciser leurs conditions d'installation	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages <u>Autre objectif :</u> Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif	Sans entrer dans une cartographie prescriptive (qui relève d'autres pièces du PLUi), le PADD fixe des orientations qui rejoignent l'objectif SRADDET de limitation de l'artificialisation et conciliation des usages, notamment à travers l'Axe 2, Objectif 6, qui insiste sur la priorité aux centralités, le maintien de l'équilibre entre commerces de proximité et grandes surfaces et la reprise des locaux vacants. Autrement dit, le PADD pose un cadre de localisation préférentielle des équipements commerciaux ainsi qu'une logique de régulation qui fonde les conditions d'installation.



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

R18 : Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires

Objectif de référence :

Obj. 28 : Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural

Autres objectifs :

Obj. 37 : Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations

Règlement :

Le règlement graphique identifie des zones où l'installation de commerces est autorisée et à privilégier, c'est notamment le cas pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) où la mixité fonctionnelle est importante ou attendue (en particulier au sein des zones Ua, Ub, Uc, Uh, Up, Ut, Uz, 1AUh et 1AUz). Le règlement graphique comporte également des linéaires de diversité commerciale à préserver (L.151-16 du Code de l'urbanisme), où le changement de destination en habitat est interdit. Ces dispositions apparaissent alors comme un soutien aux objectifs régionaux qui vise à prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-bourgs.

OAP :

L'OAP Commerce impose une localisation prioritaire des commerces dans les centres-bourgs, avec un encadrement strict des surfaces de vente selon le niveau de centralité et une interdiction de création commerciale en dehors des secteurs préférentiels. Elle privilégie le réinvestissement des locaux vacants, limite l'artificialisation des sols et encadre les modes d'implantation des commerces. Elle recommande une insertion urbaine et architecturale qualitative, une accessibilité favorisant les modes doux et une gestion mutualisée du stationnement, afin de renforcer l'attractivité et la fonctionnalité des centralités.

De nombreuses OAP Sectorielles sont localisées au sein des communes pôles du territoire, au sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. Une grande partie de celles-ci encouragent implicitement la mixité fonctionnelle au sein des sites qu'elles couvrent de par les zones dans lesquelles elles se situent (Ub, 1AUh et 1AUz).

Le PADD encourage fortement la valorisation du patrimoine et des paysages. En effet, l'Axe 3, Objectif 1, prévoit l'identification et la protection du patrimoine remarquable (monuments historiques/abords, manoirs, châteaux...) et du patrimoine vernaculaire (puits, lavoirs, colombiers) ainsi que la protection et la valorisation des paysages (qualité des entrées de bourg, prescriptions de végétalisation, intégration) et des éléments naturels constitutifs de la TVB (forêts, bocage, vergers, coteaux calcaires, zones humides, cours d'eau, mares). L'Axe 1, Objectif 4, complète ce lien par la rénovation du patrimoine bâti et la mise en valeur du patrimoine identitaire.

Règlement :



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

Obj. 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire

Obj. 9 : Valoriser les atouts du littoral normand

Le règlement écrit intègre de nombreuses dispositions applicables à toutes les zones en faveur de la qualité paysagère et patrimoniale, notamment des protections du patrimoine bâti, paysager et végétal ainsi que des secteurs de changement de destination. Les EBC, les haies protégées et les franges paysagères identifiées contribuent à la préservation et à la valorisation des paysages et de l'identité territoriale. La protection et le changement de destination ciblés sur des bâtiments existants contribuent, quant à eux, à la valorisation du patrimoine bâti et rural, en limitant la construction neuve et en favorisant la reconversion. Les travaux et aménagements sur les éléments protégés sont d'ailleurs strictement encadrés par le règlement écrit (déclaration préalable, permis de démolir, prescriptions architecturales). Ces règles sont particulièrement structurantes en zones U, A et N, où elles encadrent fortement les possibilités d'évolution du bâti et des espaces non bâtis, ce qui répond pleinement à l'objectif du SRADDET de sauvegarde et de valorisation du patrimoine comme composante de l'attractivité territoriale et de l'identité régionale.

OAP :

L'ensemble des OAP Sectorielles impose une cohérence architecturale et paysagère avec les formes urbaines existantes : gabarits modérés, hauteurs limitées, implantation respectueuse du tissu bâti, adaptation à la pente et à la topographie. Les prescriptions concernant la préservation et/ou l'implantation d'éléments naturels (transitions paysagères de qualité, alignements d'arbres, haies et talus plantés, clôtures végétales, essences locales...) participent à la valorisation des paysages et à la préservation de l'identité des bourgs et villages, en adéquation avec les objectifs SRADDET de protection du patrimoine et des paysages.

L'OAP TVB met fortement en avant la valeur paysagère et patrimoniale des haies bocagères, des lisières forestières, des vallées humides et des mares. Ces éléments sont décrits comme constitutifs de l'identité rurale et bocagère du Lieuvin Pays d'Auge. Ainsi, les prescriptions visant à conserver les éléments naturels du territoire et à maintenir les transitions paysagères qualitatives (lisières de 15 à 20m, végétalisation des interfaces urbain/agricole) répondent aux objectifs du SRADDET de protection et de valorisation des paysages et du patrimoine naturel. ✓



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

R19 : Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé

Objectif de référence :

Obj. 38 : Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural

Autres objectifs :

Obj. 41 : Améliorer le confort et la qualité environnementale des logements

Obj. 36 : Diminuer l'exposition aux polluants atmosphériques pour améliorer la qualité de vie et la santé des Normands

Le PADD aborde des déterminants de santé par plusieurs entrées : cadre de vie, qualité environnementale, réduction des nuisances et des risques. L'Axe 3 (Objectifs 1, 4 et 5) vise préservation des composantes structurantes de la trame verte (bocage, vergers, forêts...) et de la trame bleue (vallées humides, cours d'eau, mares, zones humides), la réduction de l'exposition aux risques naturels (inondation, ruissellement...) et à la prévention face à l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances. De même, il vise à intégrer la question des pollutions dans la revalorisation des friches et à anticiper les nuisances dans la localisation et la conception des aménagements. En parallèle, l'Axe 1, Objectif 6, encourage les mobilités actives (marche/vélo) et les alternatives à l'autosolisme, des orientations qui favorisent une activité physique ainsi qu'une meilleure qualité de l'air (réduction des polluants atmosphériques) et qui se révèlent donc bénéfiques pour la santé.

Règlement :

Le règlement graphique intègre écrit identifie et protège explicitement les boisements classés (EBC), haies, alignements d'arbres, vergers, arbres remarquables, mares et zones humides au titre des articles L.113-1 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit, quant à lui, fixe des dispositions protégeant ces éléments naturels (interdiction, déclaration préalable ou de compensation écologique). Cette approche réglementaire vise à maintenir la continuité écologique, y compris en contexte urbanisé, et à limiter toute dégradation irréversible des structures végétales et hydrauliques contribuant à la biodiversité ordinaire et donc à la santé des populations de manière indirecte. La prise en compte graphique et réglementaire des zones humides, des cours d'eau, des bandes de recul, des secteurs à enjeux hydrauliques ainsi que la gestion des eaux usées et pluviales participent également à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé, en assurant une protection forte de la ressource en eau dans toutes les zones du PLUi. En effet, les dispositions du règlement interdisent ou limitent les aménagements susceptibles de porter atteinte à la ressource en eau (interdiction du drainage et du remblaiement des zones humides, encadrement strict des rejets, obligation de raccordement à l'assainissement collectif lorsque celui-ci existe...) et garantissent une protection durable des milieux aquatiques, contribuant ainsi à la protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

En parallèle, les règles relatives aux risques naturels et technologiques, à la desserte, à l'accessibilité, à la gestion des nuisances et à la protection des milieux naturels participent à un cadre de vie plus sûr et plus sain. La différenciation des zones et les prescriptions



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

R20 : 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

Objectif de référence :

Obj. 40 : Définir les conditions permettant des parcours résidentiels différenciés

Autre objectif :

Obj. 1 : Accompagner les mutations socio-démographiques

associées permettent d'éviter l'exposition des populations aux aléas majeurs. En zone U et AU, les destinations incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le voisinage résidentiel sont exclues ou strictement encadrées, ce qui garantit un cadre de vie conforme aux objectifs de santé publique du SRADDET. De plus, toute destination autorisée doit intégrer une gestion rigoureuse de l'eau et limiter l'imperméabilisation des sols. En zone A, les destinations autorisées doivent respecter les règles hydrauliques et environnementales afin de limiter l'impact des aménagements agricoles sur les milieux et les populations. En zone N, les possibilités d'aménagement sont très limitées afin de préserver les fonctions écologiques et hydrologiques de ces espaces.

Enfin, les emplacements réservés dédiés aux voiries, cheminements doux, équipements ou ouvrages publics participent à l'amélioration de l'accessibilité, de la sécurité et du cadre de vie.

OAP :

L'OAP TVB aborde indirectement les enjeux de santé à travers l'amélioration du cadre de vie et la réduction des nuisances environnementales. La présence renforcée de la nature dans les espaces urbanisés, la gestion naturelle des eaux pluviales, la limitation du ruissellement et la préservation de la qualité des milieux aquatiques contribuent à un environnement plus sain pour les habitants. Le document souligne également le rôle des continuités écologiques et des espaces naturels dans le bien-être humain, sans toutefois développer une approche explicite de l'urbanisme favorable à la santé. Il contribue néanmoins aux objectifs du SRADDET en matière de qualité de vie et de prévention des risques environnementaux.

A travers l'Axe 1, Objectif 1, le PADD fixe un cap démographique (+1 500 à +2 000 habitants à horizon 2040) et une production de logements en adéquation avec ces estimations (production neuve, reconquête de la vacance et réhabilitation du bâti existant). En parallèle, l'Axe 1, Objectif 3, détaille la diversification souhaitée au sein du territoire intercommunal pour répondre aux mutations socio-démographiques et aux parcours résidentiels différenciés : logements abordables pour jeunes actifs, typologies variées, densités adaptées, logement de plain-pied et petites typologies, et développement d'une offre adaptée aux personnes âgées (médicalisée ou non) à proximité des services. Enfin,



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

		l'Axe 1, Objectif 5, vise à compléter l'offre en équipements et en services afin de répondre aux besoins essentiels de la population (services, santé, accessibilité). <u>Règlement :</u> Le règlement graphique identifie des zones où les nouvelles constructions de logements sont autorisées, la zone U et la zone AU en particulier. Les zones Ua, Ub, Uc, Uh et Up favorisent davantage la diversité des logements étant les zones urbaines les plus étendues et les plus denses, et bénéficiant d'une proximité avec les différents équipements, commerces et services. De ce fait, elles concentrent des profils divers aux besoins variés. Ainsi, certaines zones (Ua, Ub, Uc, Uh, Up, 1AUh et Ah) participent au parcours résidentiel en proposant des opportunités diverses en termes de mode de vie qui répondent aux différents besoins des ménages (habitat en centre-ville ou au sein de hameau). <u>OAP :</u> De nombreuses OAP Sectorielles sont localisées au sein des communes pôles du territoire, au sein des bourgs ou en limite de ceux-ci, ce qui induit une certaine mixité fonctionnelle. De plus, la majorité des OAP dédiées à la création de logements indique une densité à respecter au sein du secteur identifié, des densités qui tiennent compte de l'environnement du site afin de préserver l'équilibre général des zones où elles se situent. En parallèle, une grande majorité des OAP visent également la création de nouveaux logements avec des typologies variées s'adaptant à une grande variété de profils et favorisant ainsi la mixité sociale au sein de la CC LPA (notamment des logements individuels, groupés ou collectifs, des logements locatifs et/ou sociaux, des logements pour les personnes âgées).
R21 : 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	<u>Objectif de référence :</u> Obj 4bis : Territorialiser la réduction de la consommation foncière et s'inscrire dans la perspective du ZAN <u>Autres objectifs :</u> Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif	Le PADD reprend une trajectoire chiffrée explicite, fortement convergente avec l'orientation du SRADDET concernant la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN). En effet, au sein de l'Axe 1, Objectif 7, il annonce une réduction de 56,7% de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2030, puis une poursuite de la trajectoire jusqu'en 2040, avec un plafond de 90ha maximum sur 2021-2040 (toutes vocations confondues). Il précise aussi que cette moyenne à l'échelle intercommunale devra être « <i>traduite de manière adaptée selon l'armature du territoire</i> » (formes urbaines, équipements, services, rythme de



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

forestiers affichés pour la période 2021 – 2030 dans le tableau figurant dans la partie prescriptive de la présente règle

Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels
Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages

développement), ce qui correspond pleinement à l'esprit de territorialiser les possibilités de développement en fonction des secteurs et de leurs caractéristiques. La mobilisation des friches, la reconquête de la vacance, la réhabilitation du bâti ancien ainsi que la conciliation des usages par le développement des équipements, services et commerces en fonction de l'armature territoriale sont autant d'orientations qui renforcent également la cohérence du PADD avec les objectifs du SRADDET concernant la limitation de l'artificialisation des sols et des impacts sur la biodiversité.

Règlement :

Sans fixer d'objectifs chiffrés, le règlement écrit et le zonage contribuent à la sobriété foncière et à la réduction de la consommation d'ENAF par la hiérarchisation des zones, la limitation des extensions en zones naturelles et agricoles et la protection renforcée des espaces naturels (EBC, zones humides et éléments paysagers).

En effet, la structuration du territoire en zones U, AU, A et N constitue en elle-même un levier de sobriété foncière. Le règlement limite strictement l'urbanisation aux zones U et AU, tout en protégeant fortement les zones A et N. De plus, la création de sous-secteurs spécifiques permet d'adapter finement les règles sans remettre en cause la vocation principale des zones A ou N. Cette différenciation limite les droits à construire et évite l'ouverture excessive de nouveaux espaces à l'urbanisation. Enfin, les contraintes fortes pesant sur les zones naturelles, humides et boisées réduisent également les possibilités d'artificialisation.

En zone U, la concentration des destinations urbaines limite l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation, ce qui participe indirectement à l'objectif SRADDET de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'ENAF. En zone AU, les destinations ne sont pas librement ouvertes : leur réalisation est conditionnée (capacités des réseaux, conditions d'aménagement), ce qui restreint l'étalement urbain et s'inscrit dans la trajectoire SRADDET de réduction de la consommation foncière. En zone A, l'interdiction quasi générale des destinations non agricoles empêche l'urbanisation diffuse et garantit une très faible consommation d'ENAF, en cohérence avec les objectifs régionaux. En zone N, l'exclusion quasi totale des destinations urbaines ou économiques nouvelles assure une protection maximale des espaces naturels, en parfaite cohérence avec la réduction de la consommation d'ENAF.



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

En parallèle, les emplacements réservés permettent d'anticiper les besoins en équipements et infrastructures sans ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Les changements de destination, quant à eux, favorisent la réutilisation du bâti existant, notamment agricole ou patrimonial, sans création de nouvelles surfaces artificialisées. Enfin, les protections graphiques des zones agricoles et naturelles limitent fortement l'artificialisation. L'ensemble de ces dispositifs contribue à une maîtrise foncière ciblée, limitant les extensions diffuses et s'inscrivant dans l'objectif SRADDET de sobriété foncière.

OAP:

Les OAP constituent un levier majeur de la stratégie de sobriété foncière. Les choix de localisation de l'urbanisation future associés au principe de densification, à la fixation de densités minimales, au recours aux opérations d'ensemble et à la limitation des surfaces imperméabilisées contribuent à optimiser l'usage du foncier dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, dans une logique pleinement cohérente avec les objectifs du SRADDET de réduction de la consommation d'ENAF et de trajectoire vers le ZAN. Ainsi, de nombreuses OAP Sectorielles sont localisées au sein des communes pôles du territoire, au sein des bourgs ou en limite de ceux-ci. De plus, la majorité des OAP dédiées à la création de logements indique une densité à respecter au sein du secteur identifié, des densités qui tiennent compte de l'environnement du site afin de préserver l'équilibre général des zones où elles se situent. Enfin, l'OAP Densification permet de fixer le minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable identifié à travers le diagnostic territorial. Cette densité varie en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée.

Sans fixer d'objectifs chiffrés, l'OAP TVB contribue indirectement à la sobriété foncière en renforçant la protection qualitative des espaces naturels existants. En imposant la préservation de certains milieux et éléments naturels (zones humides, lisières forestières, continuités écologiques, haies...), elle limite les possibilités d'artificialisation et encourage une meilleure prise en compte des fonctionnalités écologiques dans les projets.



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

R22 : 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

Objectif de référence :

Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages

Autres objectifs :

Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif

Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels

Le PADD met en place une logique de sobriété foncière qui rejoint directement les objectifs du SRADDET. En effet, le PADD développe une stratégie foncière qui associe différentes orientations et objectifs liés principalement à la mobilisation de l'existant, la lutte contre l'urbanisation diffuse et la réduction de la consommation d'ENAF. Tout d'abord, le PADD (Axe 1, Objectifs 2, 4 et 7) vise à organiser une évolution démographique en cohérence avec les capacités du territoire (réseaux, ressources et équipements). Le PADD entend ainsi affirmer les cinq polarités principales de l'intercommunalité (Cormeilles, Epaignes, Lieurey, Thiberville et Saint Georges du Vièvre) et favoriser la conciliation des usages en confortant l'offre en équipements, commerces et services dans les pôles majeurs du territoire mais également au sein des centres-bourgs de manière générale. Concernant l'évolution de l'activité économique au sein du territoire, le PADD (Axe 2, Objectif 2) affirme la volonté de prioriser l'aménagement des zones d'activités existantes et de développer les zones d'activités existantes ou nouvelles sous maîtrise foncière, c'est-à-dire d'aménager progressivement les zones d'activités et de plafonner leur extension (10ha). Le PADD affirme la volonté d'intégrer pleinement la réduction de la consommation d'ENAF dans la stratégie économique intercommunale. Cela passe notamment par l'optimisation du foncier disponible au sein des zones d'activités existantes, la mise en valeur des extensions des zones d'activités (accessibilité, cadre de vie et intégration des enjeux environnementaux), la requalification des zones d'activités existantes et la mutation des friches économiques. Enfin, à travers l'Axe 2, Objectif 6, le PADD entend mettre en place une stratégie intercommunale sur le commerce qui passe par le maintien de la fonctionnalité commerçante des centres-bourgs principaux, l'implantation préférentielle des commerces en centre-bourg et la favorisation de la reprise des locaux commerçants vacants. L'ensemble de ces orientations et objectifs relèvent d'une stratégie intercommunale qui vise une utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages et de limiter la consommation foncière, l'artificialisation des sols et donc l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels ou agricoles.

Règlement :

Le règlement graphique est construit de sorte à limiter l'étalement urbain, l'artificialisation de zones non urbanisées et à favoriser la conciliation des usages. En effet, le règlement graphique identifie des zones déjà urbanisées où la majorité des nouvelles constructions



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

sont autorisées (U et AU), favorisant une logique de concentration de l'urbanisation ainsi qu'une certaine centralité au sein de ces zones en associant différents usages. Au sein des autres zones (A et N), les nouvelles constructions sont très restreintes afin de limiter la consommation d'espace et l'artificialisation du sol sur ces secteurs à forts enjeux. De plus, le règlement graphique identifie un certain nombre de bâtiments autorisés à changer de destination.

En parallèle, les emplacements réservés permettent d'anticiper les besoins en équipements et infrastructures sans ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Les changements de destination, quant à eux, favorisent la réutilisation du bâti existant sans création de nouvelles surfaces artificialisées. Enfin, les protections graphiques des zones agricoles et naturelles limitent fortement l'artificialisation. L'ensemble de ces dispositifs contribue à une maîtrise foncière ciblée, limitant les extensions diffuses et conciliant différents usages.

OAP:

Les OAP constituent un levier majeur de la stratégie de sobriété foncière. Les choix de localisation de l'urbanisation future associés au principe de densification, à la fixation de densités minimales, au recours aux opérations d'ensemble et à la limitation des surfaces imperméabilisées contribuent à optimiser l'usage du foncier dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, dans une logique pleinement cohérente avec les objectifs du SRADDET de réduction de la consommation d'ENAF et de trajectoire vers le ZAN. Ainsi, de nombreuses OAP Sectorielles sont localisées au sein des communes pôles du territoire, au sein des bourgs ou en limite de ceux-ci, ce qui induit une cohérence dans l'extension urbaine à venir ainsi qu'une certaine mixité fonctionnelle. De plus, la majorité des OAP dédiées à la création de logements indique une densité à respecter au sein du secteur identifié, des densités qui tiennent compte de l'environnement du site afin de préserver l'équilibre général des zones où elles se situent. Enfin, l'OAP Densification permet de fixer le minimum de logement à produire au sein du foncier potentiellement densifiable identifié à travers le diagnostic territorial. Cette densité varie en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée.

L'OAP TVB participe à une réflexion globale sur l'usage du foncier à travers la prise en compte des fonctionnalités écologiques des sols. Le document insiste sur la nécessité de préserver les sols vivants, les milieux humides, les haies et les espaces boisés, en tant que



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

R23 : Privilégier la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes

Objectif de référence :

Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages

Autre objectif :

Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif

supports essentiels de biodiversité, de régulation hydrologique et de qualité paysagère. Les prescriptions relatives à l'infiltration des eaux pluviales, à la limitation de l'imperméabilisation et à la gestion naturelle des sols traduisent une approche qualitative de l'usage du foncier, visant à concilier aménagement et respect des écosystèmes.

Le PADD s'inscrit nettement dans la logique du SRADDET de sobriété foncière appliquée au développement économique. A travers l'Axe 2, Objectif 2, il prévoit ainsi de conforter et de renforcer les zones d'activités existantes, d'aménager progressivement ces zones, et surtout d'« *intégrer pleinement la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans la stratégie économique* ». Il cite explicitement l'optimisation du foncier disponible dans les zones existantes et la facilitation de la requalification des zones d'activités et de la mutation des friches économiques. L'ensemble de ces orientations permettant ainsi de limiter l'artificialisation des sols et de favoriser la conciliation des usages en organisant le développement économique dans un cadre foncier maîtrisé.

Règlement :

Le règlement graphique identifie plusieurs zones dédiées à l'implantation et au développement des activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales (Uz). Ces zones sont relativement restreintes afin de favoriser la densification. En parallèle, le règlement graphique n'intègre qu'une seule zone d'ouverture à l'urbanisation dédiée à ces mêmes activités (1AUz), localisée en continuité d'une zone d'activité existante afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises. Le PLUi privilégie alors clairement la requalification des zones d'activité économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, conformément aux objectifs du SRADDET.

Le règlement écrit autorise l'implantation de bâtiments liés aux activités économiques au sein des zones mentionnées précédemment, notamment les bâtiments liés aux activités industrielles, les entrepôts et les bureaux d'entreprises. De plus, l'artisanat et commerces de détail et de gros sont également autorisés au sein de ces zones.



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

		<u>OAP:</u> Une OAP sectorielle concerne une zone dédiée à l'activité économique. Elle permet ainsi de favoriser l'implantation de celle-ci dans un secteur stratégique et d'encadrer son développement, notamment en y imposant des règles et/ou recommandations particulières.
R26 : 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	<u>Objectif de référence:</u> Obj. 47 : Préserver la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, de la Terre à la Mer	Se reporter au document « 1E. Evaluation environnementale ».
R27 : Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols	<u>Objectif de référence:</u> Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages <u>Autres objectifs:</u> Obj. 4 : Foncier : poser la conciliation des usages comme impératif Obj. 48 : Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique	Le PADD porte très explicitement la réduction de l'imperméabilisation, en cohérence avec la logique du SRADDET de limitation de l'artificialisation des sols et de réduction des risques liés à l'eau. L'Axe 3, Objectifs 3 et 4 mentionnent la volonté de réduire l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux de surfaces. Pour cela, le PADD évoque plusieurs moyens d'y parvenir : matériaux perméables, végétalisation, noues, gestion des eaux pluviales à la parcelle, juste dimensionnement des espaces imperméabilisés, et hydraulique douce (mares, fossés, haies sur talus). L'ensemble construit un lien clair entre la lutte contre l'imperméabilisation et la prévention du ruissellement et des inondations. <u>Règlement:</u> Le règlement impose, pour l'ensemble des zones, une gestion maîtrisée du ruissellement, la recherche de l'infiltration à la parcelle et l'utilisation de revêtements perméables, notamment pour les stationnements de plus de six places. De même, le règlement intègre des interdictions dans les zones humides ou à risques. Ces prescriptions s'appliquent aussi bien aux zones urbaines qu'aux zones à urbaniser, agricoles ou naturelles, contribuant directement à l'objectif SRADDET de limitation de l'imperméabilisation. Les destinations autorisées doivent respecter les règles de gestion des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation, ce qui oriente les formes urbaines vers des projets plus sobres. Au sein de la majorité des zones du règlement et du zonage, les possibilités



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

R33 : Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences règlementaires en vigueur

Objectif de référence :

Obj. 51 : Economiser l'énergie grâce à la sobriété et l'efficacité énergétique

Autres objectifs :

Obj. 69 : Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

Obj. 52 : Augmenter la part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques de la Normandie

d'aménagement sont d'ailleurs limitées afin de préserver les fonctions hydrologiques et les sols.

Enfin, le règlement graphique intègre des protections graphiques des haies, talus et zones humides, qui participent à la régulation naturelle du ruissellement. Ces éléments paysagers jouent un rôle hydraulique (frein au ruissellement, infiltration), ce qui rend leur protection cohérente avec les objectifs SRADDET de limitation de l'imperméabilisation et de gestion durable des eaux pluviales.

OAP :

Les OAP Sectorielles intègrent des prescriptions systématiques concernant l'imperméabilisation des sols : maintien d'espaces en pleine terre, recours à des revêtements poreux ou végétalisés pour les stationnements et limitation des surfaces imperméabilisées au strict nécessaire. Cette approche contribue à la fois à la gestion des eaux pluviales, à la réduction des risques de ruissellement et à la qualité environnementale des projets.

L'OAP TVB, quant à elle, intègre des prescriptions détaillées en matière de gestion des eaux pluviales : priorité à l'infiltration, recours aux matériaux perméables pour les stationnements, création de noues, jardins de pluie et bassins paysagers. L'exigence de gérer les eaux à l'échelle de la parcelle ou de l'opération, en tenant compte des surfaces amont, participe à une limitation effective de l'imperméabilisation et du ruissellement, conformément aux objectifs régionaux. **V**

Le PADD développe des orientations qui visent une transition énergétique cohérente avec les objectifs du SRADDET de sobriété, d'efficacité et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES). En effet, dans l'Axe 3, Objectif 2, le PADD vise la sobriété et l'efficacité énergétiques des bâtiments (réflexion bioclimatique, isolation performante), encourage l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable (EnR) dans les constructions et la rénovation énergétique du patrimoine. Il annonce aussi le souhait de développer le photovoltaïque (en priorité au sein des bâtiments, ombrières et friches) et les projets communautaires liés aux ressources locales (notamment la filière bois-énergie).



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

	Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels Obj. 49 : Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages	<u>Règlement :</u> Le règlement intègre les évolutions législatives récentes en matière de production d'énergies renouvelables, notamment pour les parkings (ombrières photovoltaïques) et le pré-équipement pour la mobilité électrique. Il encadre également les projets d'énergies renouvelables en zone naturelle (zone Nr), ce qui témoigne d'une prise en compte réglementaire des objectifs régionaux de transition énergétique, sous réserve de compatibilité environnementale. <u>OAP :</u> Les OAP Sectorielles imposent l'intégration des principes de bioclimatisme dans l'implantation des constructions, avec une orientation majoritairement est/ouest afin d'optimiser les apports solaires. La prise en compte de la topographie, la possibilité de constructions semi-enterrées ou décalées, et la limitation des terrassements contribuent à une meilleure performance énergétique globale, en cohérence avec les objectifs régionaux de sobriété et d'efficacité énergétique. Se reporter au document « 1E. Evaluation environnementale ».
R35 : Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets...)	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 65 : Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité <u>Autre objectif :</u> Obj. 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire	
R36 : 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	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 64 : Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés <u>Autres objectifs :</u>	Se reporter au document « 1E. Evaluation environnementale ».



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

	Obj. 46 : Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels Obj. 48 : Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique Obj. 5 : Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire	
R37 : Tendre à une alimentation en énergie renouvelable d'au moins 50% de la consommation totale d'énergie, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux	<u>Objectif de référence :</u> Obj. 70 : Produire et stocker de l'énergie à partir de sources renouvelables, et développer des réseaux adaptés <u>Autres objectifs :</u> Obj. 2 : Lutter contre le changement climatique Obj. 27 : Promouvoir les complémentarités entre territoires urbains et ruraux Obj. 48 : Réduire les risques liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique Obj. 51 : Economiser l'énergie grâce à la sobriété et à l'efficacité énergétique Obj. 69 : Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre	Se reporter au document « 1E. Evaluation environnementale ».



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

R39 : Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et en « ombrière » de parking. Limiter leur installation au sol :

aux seuls terrains artificialisés des sites dégradés (friches industrielles, sites et sols pollués, anciens centres de stockage de déchets ultimes fermés depuis moins de 10 ans, carrières en fin d'exploitation) sous réserve :

o qu'ils ne fassent pas ou n'aient pas fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, paysagère ou écologique

o et qu'ils ne puissent pas être réhabilités pour y implanter de l'habitat et/ou des activités économiques

o et qu'ils ne soient pas inscrits au sein des trames vertes et bleues

et aux délaissés portuaires et aéroportuaires (1).

Par dérogation, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pourra être envisagée pour des îles habitées non

Objectif de référence :

Obj. 70 : Produire et stocker de l'énergie à partir de sources renouvelables, et développer des réseaux adaptés

Autres objectifs :

Obj. 2 : Lutter contre le changement climatique

Obj. 61 : Maintenir et restaurer les ensembles bocagers, identité forte de la Normandie

Obj. 65 : Préserver les espaces boisés et leur fonctionnalité

Obj. 69 : Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

Se reporter au document « 1E. Evaluation environnementale ».



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

interconnectées avec le continent.

R40 : Proposer des mesures relatives à la localisation des infrastructures et des activités (ainsi qu'aux constructions et rénovations de bâtiments) visant à diminuer l'exposition des populations aux polluants atmosphériques

Objectif de référence :

Obj. 71 : Améliorer la qualité de l'air régional, en mobilisant tous les secteurs d'activité

Autre objectif :

Obj. 36 : Diminuer l'exposition aux polluants atmosphériques pour améliorer la qualité de vie et la santé des Normands

Se reporter au document « 1E. Evaluation environnementale ».



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUï ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES



Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1. La construction du PADD

a) La méthodologie employée et les objectifs recherchés

Le PADD a été élaboré sur la base des constats, enjeux et perspectives dégagés par les diagnostics territorial, environnemental et agricole présentés dans le rapport de présentation du PLUi.

Souhaitant construire un projet véritablement partagé avec les acteurs locaux, la collectivité a organisé de nombreux temps d'échanges, de débat et de concertation tout au long de son élaboration. Des ateliers thématiques et sectoriels ont été mis en place afin de découper le territoire en ensembles cohérents et de favoriser une participation la plus large possible des élus. Ce format a permis à chacun de s'exprimer, de confronter les points de vue et d'enrichir collectivement les orientations du projet.

Le PADD constitue ainsi le fruit d'un travail approfondi et d'une réflexion collective conduite par les élus du territoire intercommunal, traduisant une vision commune pour le développement futur de la CC.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge est organisé autour de trois axes eux-mêmes déclinés en objectifs et orientations. Le premier axe du PADD met en avant la volonté de l'intercommunalité de maîtriser l'attractivité du territoire en prévoyant un développement équilibré et cohérent notamment de l'habitat et des mobilités. L'axe deux du PADD affirme l'importance de pérenniser les caractéristiques économiques en lien avec l'identité du territoire en soutenant l'agriculture, et permettre un développement des zones d'activités mais que, également un développement économique sur l'ensemble du territoire. Enfin l'axe trois du PADD met l'accent sur la nécessité de préserver le patrimoine identitaire et accompagner les transitions à venir en préservant notamment les paysages agricoles et accompagner la transition énergétique sur le territoire.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La répartition des orientations données par le PADD s'est faite en tenant compte des spécificités du territoire et des souhaits des élus de la CC LPA. L'objectif étant de soutenir le développement du territoire sur les sujets traités par le document d'urbanisme, tout en respectant les caractéristiques de chaque commune, tant sur le plan de l'urbanisme que de la démographie, de la protection de l'environnement, de l'activité agricole, ou encore en tenant compte des équipements et des services publics existants. Le PADD, dans sa construction, veille ainsi à maintenir l'équilibre qui a été défini pour le territoire intercommunal, entre les pôles principaux et les communes rurales qui affichent chacun leurs spécificités et des objectifs à leur échelle.

b) Rappel des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de trois axes, comprenant les objectifs suivants :

- **Axe 1 – Maîtriser l'attractivité du territoire et prévoir un développement équilibré et cohérent**

- 1.1 Répondre à la dynamique démographique du territoire
- 1.2 Affirmer notre armature territoriale
- 1.3 Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels
- 1.4 Favoriser la reconquête du bâti ancien
- 1.5 Offrir à nos habitants les besoins essentiels du quotidien
- 1.6 Continuer de développer les mobilités
- 1.7 Mettre en place notre stratégie foncière à l'échelle de LPA



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

- **Axe 2 – Pérenniser nos caractéristiques économiques en lien avec l'identité du territoire**

- 2.1 Mettre en avant et soutenir notre économie agricole
- 2.2 Poursuivre notre stratégie sur les zones d'activités
- 2.3 Permettre le développement économique sur l'ensemble de LPA
- 2.4 Soutenir toutes nos activités économiques locales
- 2.5 Créer des conditions pour développer le tourisme
- 2.6 Conforter notre maillage de centres-bourgs

- **Axe 3 – Préserver notre patrimoine identitaire et accompagner les transitions à venir**

- 3.1 Préserver nos espaces naturels et nos paysages, composantes essentielles de notre identité
- 3.2 Accompagner la transition énergétique de notre territoire
- 3.3 Protéger notre ressource en eau afin de garantir son accès et sa qualité pour l'avenir
- 3.4 Réduire l'exposition de nos habitants aux risques naturels dans un contexte de changement climatique
- 3.5 Limiter les nuisances et l'exposition de notre population aux risques technologiques



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

2. Le respect du cadre législatif et de son application règlementaire

a) Rappel des dernières évolutions législatives

Les lois Grenelle et la loi Alur

Les lois Grenelle de 2009 et 2010, ainsi que la loi Alur de mars 2014 ont réformé le contenu et la façon d'élaborer des documents d'urbanisme tels que les Plans Locaux d'Urbanisme. Désormais, la coopération intercommunale est fortement encouragée afin d'aboutir à des projets plus cohérents et à une application des règles d'urbanisme plus équitable et justifiée. La loi Alur a en effet engagé le transfert de la compétence relative à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire jusqu'ici détenue par les communes vers les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et dont fait partie la CC Lieuvin Pays d'Auge. Dès lors que le transfert de compétence a été voté par le Conseil communautaire, l'EPCI peut décider d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appliquant sur l'intégralité de son territoire. C'est la décision qui a été prise par la CC LPA.

Les principales modifications apportées par les lois Grenelle et Alur portent sur le renforcement de la prise en compte de l'environnement au sein des projets d'aménagement, la réduction de la consommation des terres naturelles et agricoles par l'urbanisation et pour cela sur l'encouragement à la densification des espaces urbanisés.

Les lois Grenelle ont permis de mettre en avant le concept dit de « Trame Verte et Bleue », traité à travers l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi. À la suite de cela, les régions ont été chargées d'élaborer un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dont l'objectif était d'identifier les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue régionale, entre les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Les PLU sont ensuite chargés de préciser cette analyse à l'échelle du territoire sur lequel ils s'appliquent, pour veiller à ce que leurs règles permettent la préservation de la TVB locale.

La loi Alur est venue modifier le contenu du règlement des PLU. Cette loi a supprimé la possibilité de réglementer la superficie minimale des terrains constructibles et le coefficient d'occupation du sol, pour encourager à la densification urbaine et limiter ainsi les besoins en foncier nouveau pour le développement de l'urbanisation. À la suite de l'application de la loi Alur, un PLU doit désormais afficher à travers son PADD un objectif chiffré de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

par l'urbanisation qu'il permet. Cet objectif se doit ainsi de comparer la consommation d'espaces estimée pour les années à venir avec la consommation d'espaces constatée au cours des années qui ont précédé l'élaboration du document d'urbanisme.

La loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN

Issue des travaux de la Convention Citoyenne pour le Climat, la loi Climat & Résilience couvre un large spectre de mesures pour lutter contre le dérèglement climatique. Elle vise à entraîner des changements structurels dans nos services publics, l'éducation de nos enfants, notre urbanisme, nos déplacements, nos modes de consommation et notre justice. Elle comprend des mesures pour :

- des citoyens mieux informés, une publicité plus encadrée,
- la réduction des emballages,
- le soutien aux énergies renouvelables,
- des villes moins polluées,
- la limitation des lignes aériennes intérieures,
- des logements moins énergivores,
- la réduction de l'artificialisation des terres,
- une alimentation plus durable,
- un renforcement de la protection judiciaire de l'environnement.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Dans le domaine particulier de la planification de l'urbanisme, la loi Climat & Résilience porte un ensemble de mesures qui ont pour objectif l'utilisation économe de l'espace :

- recyclage du foncier,
- limitation de l'urbanisme commercial,
- densification,
- échéancier de l'ouverture des zones à urbaniser,
- meilleure évaluation des plans en cours de mise en œuvre...

Parmi ces mesures, la loi fixe des objectifs supra de consommation d'espace et d'artificialisation des sols. Au niveau national, elle fixe l'objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN), avec une étape à 2031 : réduire le rythme de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031, de 50% par rapport à la période 2011-2021.

b) L'application de la loi à travers le PADD du PLUi

A travers son Axe 1, le PADD affiche également un objectif de modération de 56,7% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2030. A travers cet objectif, la CC des VAM rappelle sa volonté de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols dans les années à venir et de favoriser la densification et le renouvellement urbain en donnant le détail des actions à mener pour y parvenir. Sur ce point, le PADD répond aux dernières évolutions législatives en matière d'aménagement du territoire.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

A travers son Axe 3, le PADD fixe un objectif de protection des espaces naturels et des éléments qui composent la Trame Verte et Bleue locale. Il est question de la protection des réservoirs de biodiversité du territoire (zones humides, grands massifs boisés, boisements, haies...) ainsi que des corridors écologiques (berges des cours d'eau, ripisylves, coteaux, prairies...) et éléments naturels associés.

3. Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

a) Les principes fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

b) Le respect de ces principes par le PADD

Principe 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

A travers l'Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD organise l'accueil de population de manière équilibrée entre les espaces urbains et ruraux. Il s'appuie sur une armature territoriale structurée autour de cinq polarités principales, tout en permettant à l'ensemble des communes de s'inscrire dans la dynamique démographique intercommunale. Cette organisation vise à maintenir la vitalité des communes rurales, à garantir l'accès aux services et équipements du quotidien et à éviter une concentration excessive de la croissance sur quelques secteurs seulement, contribuant ainsi à un développement harmonieux du territoire.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain :

Le PADD, à travers l'Axe 1 (Objectifs 2, 4 et 7) privilégie un développement fondé sur le renouvellement urbain et la valorisation de l'existant. Il encourage la reconquête de la vacance structurelle, la réhabilitation du bâti ancien, la restructuration des espaces déjà urbanisés et la revitalisation des centres-bourgs par le maintien des commerces, services et équipements structurants. Les changements de destination sont envisagés de manière encadrée afin de redonner une fonction aux bâtiments inoccupés lorsque les conditions techniques et fonctionnelles sont réunies. Cette stratégie permet de limiter l'urbanisation diffuse, de lutter contre le mitage du paysage et de contenir l'étalement urbain.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :

La maîtrise de la consommation foncière constitue un enjeu majeur du PADD. A travers l'Axe 1 (Objectif 7), le PADD fixe des objectifs chiffrés de réduction significative de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), tout en plafonnant les surfaces susceptibles d'être consommées à l'échelle intercommunale. Le projet privilégie l'optimisation du foncier existant, la mobilisation des friches identifiées et la limitation stricte de l'urbanisation en secteurs agricoles et naturels, afin de préserver les terres productives, les milieux naturels et les paysages caractéristiques du territoire (Axe 2, Objectif 1 et Axe 3, Objectif 1).

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel :

Le PADD, à travers l'Axe 1 (Objectif 4) et l'Axe 2 (Objectifs 1 et 2), affirme la volonté de préserver et de valoriser le patrimoine bâti et paysager, qu'il soit remarquable ou vernaculaire, en tant que composante essentielle de l'identité du Pays d'Auge. Il prévoit la protection des ensembles urbains et du bâti ancien, tout en recherchant une conciliation entre les enjeux patrimoniaux et l'amélioration des performances énergétiques des constructions traditionnelles. Cette approche permet d'assurer la transmission du patrimoine culturel tout en l'adaptant aux usages contemporains.

e) Les besoins en matière de mobilité :

Au sein de l'Axe 1 (Objectif 6), le PADD intègre pleinement les besoins en mobilité au projet de territoire. En effet, le PADD articule les politiques d'habitat et de déplacements afin de réduire la dépendance à la voiture individuelle et de favoriser les alternatives à l'autosolisme. Il prévoit le développement des mobilités actives, du covoiturage, de l'autopartage et du transport à la demande, tout en renforçant les liaisons entre les pôles, les zones d'habitat, les secteurs d'activités et les sites touristiques. Cette approche contribue à un fonctionnement plus sobre et plus durable du territoire.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Principe 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

A travers l'Axe 3 (Objectif 1), le PADD accorde une attention particulière à la qualité des formes urbaines et paysagères. Il prévoit des prescriptions visant à garantir une bonne intégration des constructions dans leur environnement, en s'appuyant sur les structures paysagères locales telles que le bocage, les haies, les vergers et les vallées. Une attention spécifique est portée à la qualité des entrées de bourgs et à la cohérence des aménagements au sein des espaces urbanisés, afin d'améliorer durablement le cadre de vie et l'image du territoire.

Principe 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] :

Le PADD, à travers l'Axe 1 (Objectifs 3 et 5) vise une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins présents et futurs de la population. Il favorise l'accueil des jeunes actifs, des familles, des seniors et des personnes en perte d'autonomie, en développant des typologies variées, des logements abordables et des formes d'habitat compatibles avec les enjeux paysagers et environnementaux. La localisation préférentielle des logements à proximité des services et équipements contribue à une certaine mixité sociale et générationnelle.

En parallèle, l'Axe 2 (Objectifs 2, 3, 4 et 5) du PADD soutient également la diversité des fonctions urbaines et rurales en intégrant le soutien à l'économie locale et le développement économique, commercial, touristique et de services dans un projet global. Il vise un développement organisé du territoire et une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. Le PADD encourage également le développement d'une desserte numérique de qualité (Axe 2, Objectif 3) et la prise en compte des enjeux de performance énergétique (Axe 3, Objectif 2).

Enfin, l'Axe 1 (Objectif 6) vise à développer les mobilités alternatives à l'autosolisme (notamment le covoiturage, l'autopartage et le transport à la demande) et les infrastructures favorisant les modes actifs au quotidien (liaisons cyclables, cheminements piétons) entre les zones d'habitat, les zones d'activités et les zones d'équipements et de services, contribuant ainsi à la diminution des obligations de déplacements motorisés.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Principe 4° La sécurité et la salubrité publiques :

A travers l'Axe 3 (Objectifs 3, 4 et 5), les orientations du PADD intègrent les exigences de sécurité et de salubrité publiques en conditionnant le développement urbain aux capacités des réseaux et des équipements collectifs, notamment en matière d'assainissement et d'alimentation en eau. Le projet prévoit également une meilleure prise en compte des risques naturels et technologiques dans projets d'aménagement, le renforcement des dispositifs de défense contre l'incendie et l'accessibilité des équipements essentiels (Axe 1, Objectif 5), contribuant ainsi à la protection des personnes et des biens.

Principe 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

Au sein de l'Axe 3 (Objectifs 4 et 5), le PADD adopte une démarche préventive en limitant l'urbanisation dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés, tels que les inondations, les cavités ou les mouvements de terrain, et en prenant en compte l'aggravation potentielle de certains risques liée au changement climatique. Il intègre également la prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances dans la localisation et la conception des projets, notamment lors de la requalification de friches potentiellement polluées.

Principe 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

A travers l'Axe 3 (Objectifs 1 et 3), le PADD intègre la protection des milieux naturels et de la biodiversité comme un enjeu majeur pour le territoire. Le PADD prévoit la préservation et la restauration des éléments de la trame verte et bleue, incluant les forêts, le bocage, les zones humides, les cours d'eau et les mares. Ainsi, il valorise les fonctions écologiques, paysagères et hydrauliques de ces éléments et intègre des mesures visant à préserver la qualité de l'eau, des sols et des ressources naturelles, contribuant au maintien et à la remise en bon état des continuités écologiques.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Principe 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme :

Au sein de l'Axe 1 (Objectif 7), les orientations du PADD s'inscrivent pleinement dans l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols. La réduction importante de la consommation foncière, la priorité donnée au renouvellement urbain, à la densification maîtrisée et à la mobilisation du bâti existant traduisent une trajectoire cohérente avec l'objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Principe 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

Le PADD vise à limiter l'urbanisation dans les secteurs exposés aux risques naturels identifiés, en tenant compte également de l'aggravation potentielle de certains risques liée au changement climatique (Axe 3, Objectif 4). En parallèle, le PADD accompagne la transition énergétique du territoire en favorisant la sobriété et l'efficacité énergétiques des bâtiments, la rénovation énergétique du bâti existant et le développement des énergies renouvelables adaptées aux caractéristiques locales, notamment le photovoltaïque et la filière bois-énergie (Axe 3, Objectif 2). Il contribue également à la réduction des émissions de gaz à effet de serre par la limitation des déplacements motorisés et par une organisation territoriale plus sobre et plus résiliente face au changement climatique (Axe 1, Objectif 6).

Principe 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales :

Au sein de l'Axe 1 (Objectifs 3 et 5), le PADD prend en compte le principe de conception universelle en favorisant l'accessibilité des logements, des équipements et des services sur l'ensemble du territoire. Le développement de logements adaptés, leur localisation à proximité des centralités et des services, ainsi que l'amélioration de l'accessibilité des mobilités et des équipements



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

publics contribuent à une meilleure inclusion des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie, tant en milieu urbain que rural.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement du PLUi

1. L'organisation du plan de zonage et son application

A travers l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal, la CC LPA s'est trouvée face à la difficulté de parvenir à un consensus répondant à la fois au projet de territoire intercommunal, au cadre législatif en vigueur, ainsi qu'aux souhaits de chaque commune du territoire.

La volonté de constituer une base réglementaire homogène entre ses différentes communes membres a permis d'aboutir à la définition de ce PLUi. Les pièces réglementaires du document ne sont pour autant pas uniformes car il ne s'agissait pas non plus d'ignorer les spécificités à la fois urbaines et rurales du territoire. Pour autant le choix de l'intercommunalité s'est porté sur la définition d'un zonage limitant le nombre de zones et de sous-secteurs avec le souhait de faciliter ainsi la lecture du plan et d'éviter la multiplication des règles qui pourrait donner l'impression d'un document d'urbanisme morcelé.

a) Présentation des différentes zones du PLUi

Présentation générale

Conformément au Code de l'urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CC Lieuvin Pays d'Auge répartit le droit du sol à travers quatre types de zones :

- La zone urbaine (U) ;
- La zone à urbaniser (AU) ;
- La zone agricole (A) ;
- La zone naturelle (N).



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Présentation des zones

La zone urbaine (U) :

La zone urbaine (U) a pour vocation principale de favoriser la mixité des constructions, tout en veillant à leur compatibilité avec un environnement résidentiel. Cette zone, qui combine à la fois des bâtiments anciens et plus récents, peut accueillir des constructions destinées à diverses activités et services compatibles avec l'habitat.

La zone U couvre les secteurs déjà urbanisés au moment de l'approbation du PLUi, ainsi que ceux équipés d'infrastructures publiques et de réseaux (électricité, eau potable, protection incendie) existants ou en cours d'aménagement, à condition que leur capacité soit suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone urbaine du PLUi de la CC LPA comprend 8 secteurs, chacun défini selon une vocation principale ou une forme urbaine spécifique à préserver ou à développer :

- **La zone Ua : zone urbaine à caractère ancien avec une certaine mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements)**

La zone Ua est une zone urbaine à caractère ancien avec une certaine mixité fonctionnelle (habitat, commerces, services, équipements). Elle comprend les espaces historiques, au caractère urbain affirmé, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est marquée par la présence dominante de bâti ancien, à l'identité architecturale forte. Elle se caractérise par une organisation dense du bâti et des espaces publics. Elle est marquée par des alignements bâtis ou clôtures traditionnelles à l'alignement des voies.

La zone Ua présente une mixité de fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations. Elle a vocation à accueillir un renouvellement urbain et à poursuivre l'accueil de constructions, dans le respect de ses caractéristiques traditionnelles.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

- **La zone Ub : zone urbaine résidentielle à implantation mixte (en limite ou en retrait)**

La zone Ub est une zone urbaine à dominante résidentielle. Elle comprend les secteurs urbanisés de manière moins compacte et moins structurée, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub est équipée en voies et réseaux. Elle est partiellement desservie par des réseaux d'assainissement collectif.

Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui de la zone Ua, généralement en retrait ou limite des voies. La zone Ub a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

- **La zone Uc : zone urbaine résidentielle à implantation exclusivement en retrait**

La zone Uc est une zone urbaine à dominante résidentielle. Elle comprend les secteurs urbanisés de manière moins compacte et moins structurée, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone Uc est équipée en voies et réseaux. Elle est partiellement desservie par des réseaux d'assainissement collectif.

Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui de la zone Ua, généralement en retrait des voies. La zone Uc a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

- **La zone Ue : zone urbaine à vocation d'équipements**

La zone Ue est une zone urbaine destinée principalement à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend les secteurs occupés ou réservés aux équipements nécessaires au fonctionnement et à l'attractivité du territoire (équipements scolaires, sportifs, culturels, administratifs, techniques ou de services).



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Ue est située dans des secteurs desservis par les voies et réseaux existants, dont la capacité est suffisante pour répondre aux besoins des constructions à implanter. Elle est majoritairement raccordée aux réseaux d'assainissement collectif.

Elle se caractérise par des formes urbaines et des implantations adaptées à la nature et aux usages des équipements, avec des constructions pouvant présenter des emprises et des gabarits spécifiques. La zone Ue a vocation à permettre l'évolution, l'extension et la création d'équipements, ainsi que l'implantation d'usages complémentaires compatibles avec cette vocation, sans générer de nuisances excessives pour les secteurs environnants.

- **La zone Uh : zone urbaine de faible densité à dominante résidentielle**

La zone Uh est une zone urbaine à dominante résidentielle caractérisée par une faible densité de construction. Elle correspond à des secteurs principalement composés d'habitat individuel implanté sur des parcelles de grande taille, présentant un tissu urbain peu compact et une présence marquée d'espaces libres et végétalisés.

La zone Uh est desservie par les voies et réseaux existants, dont la capacité est suffisante pour répondre aux besoins des constructions autorisées. Elle est partiellement desservie par des réseaux d'assainissement collectif.

La zone Uh a vocation à évoluer de manière maîtrisée, en préservant son caractère résidentiel et paysager, par des opérations de densification limitée et compatibles avec les formes urbaines existantes, ainsi que par l'accueil d'équipements ou d'activités de faible ampleur compatibles avec la proximité de l'habitat.

- **La zone Up : zone urbaine au caractère patrimonial d'intérêt**

La zone Up est une zone urbaine à caractère patrimonial d'intérêt. Elle regroupe les noyaux bâtis anciens qui présentent un intérêt architectural, et bien souvent compris au sein d'un périmètre monument historique.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

- **La zone Ut : zone urbaine à vocation d'hébergement touristique**

La zone Ut est une zone urbaine destinée principalement à l'accueil d'activités d'hébergement touristique. Elle comprend le secteur à urbaniser pour de la résidence de tourisme à Saint-Pierre de Cormeilles.

Elle se caractérise par des formes urbaines et des implantations adaptées à l'activité touristique, pouvant présenter des gabarits, des emprises et des modes d'occupation du sol spécifiques, tout en veillant à une insertion paysagère et architecturale de qualité. La zone Ut a vocation à permettre la création, l'évolution et la modernisation des hébergements touristiques, ainsi que l'implantation d'équipements, de services et d'activités complémentaires compatibles avec cette vocation, sans générer de nuisances excessives pour les secteurs environnants.

- **La zone Uz : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales**

La zone Uz est une zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales. Elle comprend les principales zones économiques du territoire et secteurs d'activités, équipées en voies et réseaux.

Cette zone a vocation à permettre le développement des activités économiques et l'accueil de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone à urbaniser (AU) :

La zone « AU » est une zone non bâtie qui peut être utilisée à des fins agricoles, ou présenter un caractère naturel ou de friche urbaine. Son ouverture à l'urbanisation vise à répondre aux objectifs de la communauté de communes, tant en termes de développement de l'habitat que de développement économique. Il ne s'agit pas systématiquement d'une extension urbaine, certaines zones AU peuvent être situées au sein de l'enveloppe urbaine, dans des secteurs dont la superficie et l'emplacement ne justifient pas un classement en zone U.

Chaque zone « AU » est systématiquement régie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci détermine les usages et les modes d'occupation du sol au sein de la zone AU, en compatibilité avec les dispositions du règlement et dans le respect des critères définis par l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme.

Les zones AU finalement sélectionnées l'ont été après l'évaluation de plusieurs critères. L'objectif des élus était de choisir les zones les mieux adaptées pour répondre aux enjeux du PADD, notamment en matière de démographie, d'habitat et d'économie, tout en tenant compte des besoins spécifiques du territoire et de ses bassins de vie. Il s'agissait également d'ouvrir ou de maintenir l'ouverture de zones accessibles, avec un impact limité sur les espaces naturels et agricoles, la préservation des paysages et des ressources naturelles. En ce sens, la délimitation des zones « AU » a toujours pris en compte la protection des espaces sensibles tels que les ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ou espaces boisés, ainsi que la Trame Verte et Bleue. Lorsque ces zones exercent une influence, avérée ou potentielle, sur le milieu naturel, les OAP associées doivent garantir la préservation des milieux et le maintien des corridors écologiques identifiés.

La zone urbaine du PLUi de la CC LPA comprend 3 secteurs, qui se différencient principalement par leurs vocations futures et leurs localisations :

- **La zone 1AUh : zone à urbaniser à dominante d'habitat**

La zone 1AUh est une zone à urbaniser à dominante d'habitat. Elle comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

- **La zone 1AUe : zone à urbaniser à dominante d'équipements**

La zone Aue est une zone à urbaniser à dominante d'équipements. Elle comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **La zone 1AUz : zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales**

La zone 1AUz est une zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales. Elle comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone agricole (A) :

La zone agricole englobe les secteurs dédiés à soutenir l'activité agricole et son développement. Elle n'est pas destinée à accueillir de nouvelles constructions de logements, sauf dans certains hameaux, où les « dents creuses » pourraient être comblées si l'opportunité se présente. Cette zone n'a pas pour objectif de favoriser le développement d'activités économiques autres qu'agricoles, à l'exception des hameaux isolés situés en zone agricole, où des activités telles que l'artisanat, le commerce de proximité ou l'hébergement touristique pourraient être autorisées, à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole dominante.

La zone agricole du PLUi de la CC LPA comprend 4 secteurs, qui se différencient principalement par leurs vocations actuelles et/ou futures (dont 3 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) - article L151-13 du Code de l'urbanisme) :

▪ La zone A : zone agricole

La zone A correspond à des espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres. Des constructions isolées et des hameaux habités sont également classés en zone A.

Elle a pour objectif de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle autorise principalement la construction de bâtiments nécessaires aux activités agricoles, ainsi que l'évolution des bâtiments existants, conformément à l'approbation du PLUi. Toutefois, elle ne s'applique pas à la réglementation des pratiques agricoles, domaine qui échappe au champ d'application du PLUi.

Le règlement de la zone A est conçu de manière flexible afin de ne pas restreindre de manière excessive les activités agricoles. L'objectif du PLUi est de favoriser l'évolution de ces activités, en permettant leur diversification et en améliorant leur efficacité. Dans cette optique, les règles d'urbanisme applicables en zone A sont maintenues relativement simples. Par exemple, la hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 15 mètres, une règle établie en concertation avec les exploitants agricoles et la Chambre d'Agriculture de Normandie.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

▪ **La zone Ah : hameau constitué en zone agricole et autorisant les constructions nouvelles sous conditions**

La zone Ah est une zone agricole correspondant à des hameaux constitués, identifiés pour leur caractère bâti existant et leur organisation urbaine distincte des espaces agricoles environnants. Elle regroupe des secteurs comportant un nombre et une densité de constructions suffisants pour justifier une évolution limitée du bâti, sans remettre en cause la vocation agricole des espaces qui les entourent.

La zone Ah est desservie par les voies et réseaux existants, dont la capacité est suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.

Elle se caractérise par un tissu bâti discontinu, composé majoritairement de constructions à usage d'habitation et d'annexes, s'inscrivant dans un environnement agricole et paysager de qualité. La zone Ah a vocation à permettre l'implantation de nouvelles constructions, ainsi que l'évolution et la densification mesurée du bâti existant, dans le respect des formes urbaines du hameau, de l'insertion paysagère et de la préservation des terres agricoles et des activités qui s'y exercent.

▪ **La zone Ap : zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères**

La zone AP est une zone agricole à vocation de protection renforcée, identifiée en raison de la qualité et de la sensibilité de ses paysages, de ses espaces ouverts et de son rôle structurant dans l'identité du territoire. Elle comprend des secteurs agricoles dont la préservation est essentielle au maintien des continuités paysagères, des vues, des reliefs et des ambiances rurales.

Elle se caractérise par une constructibilité très limitée, strictement encadrée afin de préserver les qualités paysagères du site. Sont autorisées uniquement les constructions et installations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles soient justifiées par les besoins de l'activité, qu'elles présentent une insertion paysagère et architecturale de qualité et qu'elles n'altèrent pas les caractéristiques des paysages protégés. La zone AP a vocation à garantir la protection durable de ces espaces agricoles et paysagers, en excluant toute autre destination ou usage incompatible avec cet objectif.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

- **La zone Az : activité artisanale isolée dans un espace à dominante agricole**

La zone Az est une zone d'activité non agricole située dans l'espace agricole. Elle comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone agricole et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone naturelle (N) :

La zone naturelle a pour objectif principal la protection du milieu naturel sur le territoire de la CC des VAM, ainsi que de ses richesses écologiques et paysagères. Elle préserve la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, en valorisant leur intérêt esthétique, historique ou écologique, notamment en ce qui concerne les exploitations forestières ou les espaces naturels. Sont également classés en zone naturelle les espaces qui ne sont ni urbanisés ni agricoles.

Cette zone vise à soutenir la Trame Verte et Bleue locale en protégeant les réservoirs de biodiversité (boisements, haies, bosquets, mares, zones humides...) et en maintenant les corridors écologiques. Le règlement de la zone N interdit la quasi-totalité sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme, et n'autorise que les sous-destinations restantes sous réserve que les constructions envisagées ne compromettent pas le caractère naturel et paysager des sites, en particulier leur aspect boisé lorsqu'il est présent.

La zone naturelle du PLUi de la CC LPA comprend 7 secteurs, qui se différencient principalement par leurs vocations actuelles et/ou futures (dont 6 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) - article L.151-13 du Code de l'urbanisme) :

- **La zone N : zone naturelle**

La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ou de la présence de risques naturels.

- **La zone Ne : zone naturelle à vocation d'équipements**

La zone Ne comprend les zones naturelles à vocation d'équipements. Elle comprend les espaces de loisirs et les jardins ouvriers.

Le règlement y autorise des installations légères en lien avec la vocation de la zone.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

- **La zone Nj : zone naturelle de jardin**

La zone Nj comprend les secteurs naturels de jardin.

- **La zone Np : zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques**

La zone Np est une zone naturelle identifiée pour la qualité et la sensibilité de ses paysages, de ses milieux naturels et de ses espaces ouverts. Elle comprend des secteurs dont la préservation contribue au maintien des continuités écologiques, des ambiances paysagères et de l'identité naturelle du territoire, tout en présentant une vocation d'accueil touristique encadrée.

Elle se caractérise par une constructibilité strictement limitée et fortement encadrée. Peuvent être autorisées, sous conditions, les constructions et installations à usage de logement, de restauration, d'hôtellerie et d'autres formes d'hébergement touristique, à condition qu'elles soient directement liées à la valorisation du site, qu'elles présentent une insertion paysagère et environnementale de qualité, qu'elles respectent les équilibres écologiques et qu'elles n'altèrent pas les caractéristiques naturelles et paysagères du secteur. La zone Np a vocation à permettre un développement touristique maîtrisé, compatible avec la préservation durable des milieux naturels.

- **La zone Nr : zone naturelle dédiée à la production d'énergies renouvelables**

La zone Nr est une zone naturelle identifiée pour accueillir des projets de production d'énergie renouvelable, correspondant à des sites dont les caractéristiques physiques et paysagères sont compatibles avec ce type d'usage. Elle comprend des secteurs dédiés à l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et des équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Elle se caractérise par une constructibilité strictement limitée. Sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, ainsi que les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les locaux



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

techniques ou industriels des administrations publiques et assimilés. Toute autre destination ou usage est interdite afin de garantir la cohérence du projet et la protection de l'environnement naturel. La zone Nr a vocation à permettre le développement maîtrisé de la production d'énergie renouvelable sur le territoire intercommunal, tout en préservant les qualités naturelles et paysagères du site.

- **La zone Nt : zone naturelle touristique**

La zone Nt est une zone naturelle touristique. Elle comprend les sites de loisirs et/ou d'hébergement touristique actuellement existants ou en projet sur le territoire, pour lesquels le règlement permet un développement modéré, en équilibre avec les objectifs de protection des espaces naturels.

- **La zone Nz : activité artisanale isolée dans un espace à dominante naturelle**

La zone Nz est une zone d'activité non agricole située dans l'espace naturelle. Elle comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone naturelle et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités.

b) Organisation du plan de zonage

Le règlement graphique du PLUi est présenté à travers un plan unique de zonage, regroupant l'ensemble des informations nécessaires à l'application du règlement. Ce plan centralise à la fois le zonage et les prescriptions associées, afin de faciliter la lecture et la compréhension des règles applicables sur le territoire de la CC de Lieuvin Pays d'Auge.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Il présente tout d'abord le zonage lui-même, incluant les différentes zones identifiées ainsi que les prescriptions relatives aux destinations des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité autorisées ou interdites par le règlement écrit. Le plan indique également les emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l'urbanisme), les bâtiments pouvant changer de destination (L.151-11 du CU) et les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6, L.151-7 et R.151-8 du CU), ainsi que les linéaires commerciaux à préserver (L.151-16 du CU) et les zones humides y sont également indiqués.

Enfin, le plan identifie le patrimoine protégé, qu'il soit naturel ou bâti. Pour le patrimoine naturel, sont représentés les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (haies, arbres remarquables, talus, mares, zones humides, espaces boisés d'intérêt). Pour le patrimoine bâti, architectural et historique, le plan localise les éléments ponctuels, isolés ou ensembles de constructions, notamment ceux liés à la Reconstruction, conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du CU.

c) Les principales évolutions du zonage par rapport aux documents d'urbanisme communaux et leurs justifications

L'évolution des zones à travers le PLUi

La volonté de la Communauté de Communes étant d'éviter la multiplication des sous-secteurs et régimes d'application de règles particulières en fonction des communes, le règlement du PLUi a permis de regrouper différentes zones des documents d'urbanisme communaux et leur dénomination au sein des zones présentées dans la partie précédente.

Certains secteurs, jusqu'ici classés en zone à urbaniser par les documents d'urbanisme communaux, sont désormais classés en zone urbaine par le PLUi qui tient compte aussi bien des constructions réalisées au cours des dernières années que des constructions et des projets à venir mais ayant déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire) acceptée par l'autorité compétente en matière d'instruction. Les secteurs sur lesquels s'appliquent un certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) en cours de validité au moment de l'arrêt du PLUi octroie également un droit à bâtir pris en compte par le plan de zonage qui classe dès lors le ou les terrains concernés en zone constructible pour la réalisation du projet.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Inversement, certains secteurs, jusqu'ici classés en zone à urbaniser par les documents d'urbanisme communaux, sont désormais classés en zones agricole, naturelle ou bien sont restées tout simplement en zones à urbaniser dans le PLUi. Il en est de même pour certaines zones Ah qui sont passées en zones A dans le PLUi. Toutefois, on peut supposer que ces zones à urbaniser étaient peut-être trop nombreuses et trop optimistes quant à la réelle capacité du territoire à s'étendre, ce qui ne correspond pas forcément à ses besoins.

L'évolution des prescriptions à travers le PLUi

Le plan de zonage du PLUi reprend certaines prescriptions appliquées à travers les documents d'urbanisme communaux, tels que les emplacements réservés, les protections patrimoniales, les protections d'éléments naturels et paysagers, les secteurs d'OAP, etc. Le PLUi intègre parmi ces prescriptions celles que les communes ont souhaité maintenir. Concernant les emplacements réservés, une partie a pu être maintenue, tandis que d'autres ont été retirés, soit parce qu'ils ont fait l'objet d'une acquisition par les communes, soit parce qu'ils n'avaient plus d'utilité. Les diverses protections (patrimoine bâti et éléments naturels) ont presque toutes été conservées par le PLUi et s'appliquent désormais au titre des nouveaux articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme, modifié en décembre 2015.

De manière globale, sur l'ensemble du territoire intercommunal, l'intégralité des données géographiques mises à disposition sur le Géoportail de l'urbanisme (zonage, prescriptions) ont permis de constituer une base de départ pour la construction du zonage et précisément des prescriptions (ponctuelles, linéaires et surfaciques).

d) La répartition des zones dans le règlement graphique du PLUi

Le règlement graphique du PLUi du Lieuvin Pays d'Auge traduit une organisation du territoire très largement fondée sur la préservation des espaces agricoles et naturels. Sur une superficie totale de 41 233 hectares, les zones agricoles représentent près de 80,9 % du territoire, confirmant le rôle structurant de l'agriculture dans l'identité, l'économie et les paysages du territoire. Les zones naturelles couvrent quant à elles 15,7 % de la superficie, constituant une trame écologique et paysagère majeure, destinée



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

à protéger les milieux naturels, les boisements, les vallées et les espaces sensibles. L'urbanisation est fortement contenue, avec seulement 3,3 % du territoire classé en zones urbaines, correspondant aux bourgs, villages et principaux secteurs bâtis. Les zones à urbaniser ne représentent que 0,09 % du territoire, traduisant une stratégie de développement reposant prioritairement sur la densification, le renouvellement urbain et la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Cette répartition témoigne d'un projet de territoire résolument orienté vers la sobriété foncière, la maîtrise de l'étalement urbain et la valorisation durable des ressources agricoles et environnementales.

Surfaces zones PLUi		
Zones	ha	% CC LPA
ZONE URBAINE		
Ua	78	0,19%
Ub	552	1,34%
Uc	159	0,39%
Ue	37	0,09%
Uh	401	0,97%
Up	19	0,05%
Ut	5	0,01%
Uz	111	0,27%
Total zones U	1 363	3,31%
ZONE A URBANISER		
1AUh	29	0,07%
1AUe	2	0,01%
1AUz	7	0,02%
Total zones AU	38	0,09%

ZONE AGRICOLE		
A	32 979	79,98%
Ah	90	0,22%
Ap	265	0,64%
Az	20	0,05%
Total zones A	33 353	80,89%
ZONE NATURELLE		
N	5986	14,52%
Ne	28	0,07%
Nj	64	0,16%
Np	382	0,93%
Nr	3	0,01%
Nt	12	0,03%
Nz	2	0,005%
Total zones N	6478	15,71%
TOTAUX		
	41 233	100%



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

2. L'organisation du règlement et son application

a) La structuration du règlement

La nouvelle forme du règlement

Le règlement du PLUi reprend la nouvelle organisation des règlements de Plans Locaux d'Urbanisme mise en place à la suite de la refonte du Livre 1er du Code de l'urbanisme et la promulgation des décrets n°2015-1782 et n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et n°2016-6 du 5 janvier 2016.

Désormais, le règlement du PLUi se distingue de celui des anciens PLU et POS, à commencer par la forme. L'organisation du règlement en 14 articles distincts est remplacée par une structuration autour des trois grandes parties suivantes :

- Usage des sols et destination des constructions
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Équipement et réseaux

Il s'agit davantage d'une réorganisation du règlement plutôt que d'une réelle révolution dans la façon d'écrire la règle. Ce changement ayant avant tout pour but de faciliter la lecture et la compréhension des règles applicables pour le pétitionnaire.

Les évolutions du règlement sur le fond

Désormais, le règlement se réfère obligatoirement à la liste des cinq destinations et des 23 sous-destinations données respectivement par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme pour interdire ou autoriser dans chaque zone les constructions, usages des sols et natures d'activités.

La loi Alur du 27 mars 2014 a par ailleurs supprimé la possibilité de réglementer la surface minimum des terrains à bâtir et le coefficient d'occupation du sol, dans l'optique de favoriser la densification urbaine et de réduire la consommation des espaces



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

agricoles et naturels pour le développement urbain. En application de la loi, le PLUi ne traite donc plus de ces règles, à la différence des précédents documents d'urbanisme communaux. Pour maintenir malgré tout une capacité d'action vis-à-vis de la densité bâtie, la CC Lieuvain Pays d'Auge a fait le choix d'appliquer un coefficient d'espace non aménageable minimal qui varie en fonction des zones et de la superficie des unités foncières. A cela s'ajoute, pour certaines zones, des règles d'emprise au sol maximale des constructions, permettant ainsi d'ouvrir la possibilité à la densification urbaine de manière maîtrisée et adaptée en fonction des secteurs, tout en assurant le maintien d'espaces non bâtis.

b) La composition du règlement

Le choix a été fait de réduire le règlement du PLUi au strict nécessaire concernant les règles écrites. La volonté des élus de la CC Lieuvain Pays d'Auge a été de supprimer les phrases trop longues, peu claires et rendant finalement complexe la compréhension de la règle et donc son application. Les règles jugées trop « mathématiques » n'ont également pas été retenues dans le cadre de l'élaboration du règlement car jugées comme étant parfois difficiles à interpréter et à justifier.

Le règlement cherche désormais à suivre une application plus directe, en affichant un caractère davantage adapté à l'urbanisme opérationnel et plus à même de favoriser les projets innovants.

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites sont présentées sous forme de tableau de façon que la règle applicable soit synthétique et lisible pour le pétitionnaire.

Le règlement écrit s'organise de la manière suivante. Nous retrouvons, tout d'abord, une partie explicative sur le fonctionnement et l'organisation du règlement du PLUi (en rappelant notamment que ce dernier est en lien directe avec le règlement graphique, aussi appelé le plan de zonage). Ensuite, nous retrouvons une partie regroupant les dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble des zones du règlement graphique. Enfin, nous retrouvons, les unes à la suite des autres, les parties correspondant aux grands types de zones (zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelles) au sein desquelles se trouvent les dispositions qui s'appliquent spécifiquement à chaque zone.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Le renvoi aux dispositions générales est opéré à travers le règlement de chaque zone, selon la thématique traitée. L'objectif est d'éviter la répétition des règles, pour permettre ainsi d'alléger le règlement de chaque zone et d'en faciliter la lecture et la compréhension.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

c) La justification des règles appliquées par le PLUi

La zone urbaine (U)

La zone Ua :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des centralités de bourgs regroupant logements, commerces de proximité, services, activités artisanales compatibles et équipements d'intérêt collectif. ▪ Une mixité fonctionnelle marquée, avec une dominante résidentielle associée à des activités accueillant du public. ▪ Présence possible d'hébergements touristiques et hôteliers intégrés au tissu urbain existant.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie relativement élevée, caractéristique des centres anciens et des cœurs de bourgs. ▪ Une ambiance urbaine affirmée, à dominante minérale, avec peu d'espaces verts privés. ▪ Les plantations et espaces paysagers sont principalement situés dans l'espace public ou en cœur d'îlot.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu urbain continu et structuré. ▪ Des constructions majoritairement implantées à l'alignement des voies ou en limite séparative. ▪ Un bâti souvent mitoyen, formant des fronts bâtis continus le long des rues et places.
Hauteur	▪ Des hauteurs variables selon le contexte bâti existant. ▪ Des constructions généralement comprises entre RDC+1 et RDC+2, pouvant ponctuellement atteindre RDC+3 dans les secteurs les plus structurés du centre-bourg.
Aspect des constructions	▪ Un bâti traditionnel de centre-bourg, majoritairement en maçonnerie (pierre, enduit), à l'architecture homogène. ▪ Des volumes simples et compacts, sans décrochements excessifs. ▪ Des toitures principalement à pans, couvertes de matériaux traditionnels (tuiles, ardoises selon le contexte local).



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Préserver les tissus anciens des centres-bourgs tout en permettant leur évolution (rénovation, réhabilitation, extensions et surélévations maîtrisées). ▪ Accompagner une densification raisonnée, compatible avec l'ambiance urbaine et patrimoniale du noyau ancien. ▪ Maintenir et renforcer la vitalité commerciale et de services de proximité, en confortant les centralités existantes. ▪ Permettre l'évolution limitée de certaines activités économiques compatibles avec un environnement urbain résidentiel.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ De structurer les centres-bourgs par une zone urbaine dense, à vocation mixte, avec des constructions implantées majoritairement à l'alignement des voies, afin de préserver les fronts bâtis continus. ▪ De ne pas réglementer l'emprise au sol, tout en imposant un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de garantir la perméabilité des sols, allant de 30% à 75% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 300m²). ▪ De limiter la hauteur des constructions à 13m au faîtage ou 7m à l'acrotère, correspondant à des gabarits urbains de type R+2, avec adaptation possible au bâti existant. ▪ D'encadrer les caractéristiques architecturales et les aspects extérieurs, afin d'assurer une insertion qualitative des constructions nouvelles, extensions et réhabilitations dans le tissu ancien. ▪ De réglementer les clôtures et les aménagements en façade, dans l'objectif de préserver la qualité des espaces publics et la cohérence urbaine. ▪ D'adapter les normes de stationnement privé au contexte contraint des centres-bourgs, en tenant compte de l'offre publique existante.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Ub :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs d'urbanisation plus récents, principalement à vocation résidentielle. ▪ Une dominante de logements individuels, avec possibilité d'activités de services, d'artisanat ou d'équipements compatibles avec l'habitat. ▪ Présence ponctuelle de petits équipements ou services de proximité.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie intermédiaire, inférieure à celle des centres-bourgs mais supérieure aux secteurs pavillonnaires diffus. ▪ Une ambiance résidentielle plus aérée, avec une place plus importante accordée aux espaces verts privés. ▪ Une transition entre le tissu dense des centres-bourgs et les secteurs plus périphériques.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu urbain plus lâche et moins continu qu'en zone Ua. ▪ Des constructions implantées majoritairement en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. ▪ Une organisation souvent structurée par des lotissements ou des opérations d'ensemble.
Hauteur	▪ Des hauteurs généralement limitées, correspondant principalement à des constructions de type RDC+1. ▪ Possibilité ponctuelle de RDC+2 selon le contexte urbain et les règles locales.
Aspect des constructions	▪ Un bâti résidentiel contemporain ou semi-récent, à l'architecture plus diversifiée. ▪ Des volumes simples, adaptés au tissu pavillonnaire. ▪ Des toitures majoritairement à pans, avec une intégration recherchée dans l'environnement urbain et paysager existant.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Accompagner le développement résidentiel des extensions urbaines en continuité des centres-bourgs. ▪ Permettre une urbanisation maîtrisée, conciliant accueil de nouveaux logements et qualité du cadre de vie. ▪ Maintenir une ambiance résidentielle tout en autorisant des fonctions compatibles (services, équipements de proximité).
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ D'encadrer le développement résidentiel en continuité des centres-bourgs, dans une logique de transition entre tissu dense et secteurs pavillonnaires. ▪ De limiter l'emprise au sol à 30% maximum, afin de préserver des espaces libres sur les parcelles. ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de garantir la perméabilité des sols, allant de 40% à 75% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 300m²). ▪ De plafonner la hauteur des constructions à 9m au faîtage, correspondant à des gabarits résidentiels modérés. ▪ D'encadrer l'implantation, l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une insertion harmonieuse dans les quartiers résidentiels.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Uc :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs d'urbanisation récente à dominante résidentielle pavillonnaire. ▪ Une vocation quasi exclusivement dédiée à l'habitat individuel. ▪ Des activités, services ou équipements admis uniquement lorsqu'ils sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie modérée à faible. ▪ Une ambiance résidentielle marquée, calme et aérée. ▪ Une forte présence d'espaces verts privatifs (jardins, haies, plantations).
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu urbain discontinu et peu dense. ▪ Des constructions implantées en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. ▪ Une organisation souvent issue de lotissements ou d'opérations pavillonnaires structurées.
Hauteur	▪ Des hauteurs limitées, correspondant majoritairement à des constructions de type RDC+1. ▪ Des volumes maîtrisés afin de préserver l'homogénéité et la qualité résidentielle du secteur.
Aspect des constructions	▪ Un bâti pavillonnaire contemporain ou récent. ▪ Des formes architecturales simples, répétitives ou standardisées selon les opérations. ▪ Des toitures principalement à pans, intégrées dans un cadre paysager résidentiel.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Préserver le caractère pavillonnaire des secteurs résidentiels récents. ▪ Limiter la densification afin de maintenir un cadre de vie aéré et végétalisé. ▪ Garantir la tranquillité et la qualité résidentielle des quartiers.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ De préserver le caractère pavillonnaire des quartiers résidentiels à faible densité. ▪ De limiter l'emprise au sol à 30% maximum, afin de préserver des espaces libres sur les parcelles. ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de garantir la perméabilité des sols, allant de 40% à 75% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 300m²). ▪ De limiter la hauteur des constructions à 9m au faîtage, afin de garantir une homogénéité volumétrique. ▪ De réglementer l'implantation, l'architecture, les clôtures et le stationnement, pour préserver la qualité du cadre de vie.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Ue :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs dédiés principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. ▪ Implantation d'équipements scolaires, sportifs, culturels, administratifs ou techniques. ▪ Des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie variable selon la nature des équipements présents. ▪ Une ambiance fonctionnelle, souvent ponctuée de vastes emprises non bâties. ▪ Une présence importante d'espaces ouverts, paysagers ou de stationnement.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu urbain peu dense et non continu. ▪ Des constructions implantées de manière libre sur la parcelle, sans logique d'alignement systématique. ▪ Des emprises foncières importantes, souvent en rupture avec les tissus résidentiels voisins.
Hauteur	▪ Des hauteurs variables selon les besoins fonctionnels des équipements. ▪ Des constructions généralement de faible à moyenne hauteur, adaptées à leur usage.
Aspect des constructions	▪ Une architecture principalement fonctionnelle. ▪ Des volumes simples et lisibles, adaptés à l'usage des bâtiments. ▪ Une attention portée à l'intégration paysagère et à la qualité des espaces extérieurs.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Réserver des secteurs spécifiques à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. ▪ Permettre l'évolution et l'adaptation des équipements existants aux besoins de la population. ▪ Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des équipements.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ De réserver des secteurs dédiés aux équipements et services publics. ▪ De ne pas fixer de règle d'emprise au sol ni de hauteur maximale, afin de permettre l'adaptation fonctionnelle des équipements. ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal de 10% pour les unités foncières supérieures à 1 500m² (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 1 500m²) afin de préserver la perméabilité des plus grands terrains. ▪ D'encadrer l'insertion architecturale et paysagère des constructions et l'organisation du stationnement.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Uh :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des hameaux existants identifiés comme pouvant accueillir une densification limitée. ▪ Une vocation principalement résidentielle, avec possibilité d'activités compatibles avec l'habitat. ▪ Des extensions et constructions nouvelles autorisées sous réserve de respecter le caractère du hameau.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie faible à modérée. ▪ Une ambiance rurale et résidentielle marquée. ▪ Un cadre paysager très présent, avec une forte relation au milieu naturel et agricole environnant.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu bâti lâche et discontinu. ▪ Des constructions implantées de manière non systématique, souvent en retrait des voies. ▪ Une organisation du bâti héritée du développement historique du hameau.
Hauteur	▪ Des constructions de faible hauteur, généralement de type RDC+1. ▪ Une volumétrie maîtrisée afin de préserver l'échelle du hameau.
Aspect des constructions	▪ Un bâti traditionnel rural ou résidentiel diffus. ▪ Des volumes simples, intégrés au paysage environnant. ▪ Des matériaux et teintes visant une insertion harmonieuse dans le contexte rural.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Permettre une évolution limitée des hameaux existants. ▪ Accueillir de nouveaux logements de manière mesurée, sans remettre en cause le caractère rural des hameaux. ▪ Préserver l'insertion paysagère et la morphologie traditionnelle du bâti.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ D'autoriser une densification très maîtrisée des hameaux, sans extension diffuse. ▪ De limiter l'emprise au sol à 30% maximum, afin de préserver le caractère rural de ces hameaux et de préserver des espaces libres sur les parcelles. ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de garantir la perméabilité des sols, allant de 40% à 75% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 300m²). ▪ De limiter la hauteur des constructions à 9m au faîtage, afin de garantir une homogénéité volumétrique. ▪ D'encadrer strictement l'implantation, l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Up :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs urbains ou bâtis présentant des enjeux patrimoniaux et architecturaux forts. ▪ Une vocation mixte associant habitat, activités compatibles et équipements, sous réserve de la préservation du patrimoine. ▪ Des interventions fortement encadrées pour préserver les caractéristiques patrimoniales.
Ambiance densité et	▪ Une densité variable selon les secteurs concernés. ▪ Une ambiance urbaine ou villageoise de qualité, à forte identité patrimoniale. ▪ Une attention particulière portée aux espaces publics et aux abords des constructions.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu urbain structuré, souvent ancien. ▪ Des implantations héritées du bâti existant, généralement en continuité ou en alignement. ▪ Une cohérence d'ensemble à préserver.
Hauteur	▪ Des hauteurs limitées et encadrées, cohérentes avec le bâti existant. ▪ Toute évolution doit respecter l'échelle et les gabarits traditionnels.
Aspect constructions des	▪ Une architecture traditionnelle ou patrimoniale à préserver. ▪ Des matériaux, teintes et formes conformes au caractère historique du secteur. ▪ Une exigence élevée en matière d'intégration architecturale.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Préserver et mettre en valeur les secteurs présentant un intérêt patrimonial et architectural. ▪ Permettre l'évolution du bâti existant tout en respectant son caractère. ▪ Garantir la qualité des espaces publics et des fronts bâtis.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ De préserver les secteurs urbains présentant un intérêt patrimonial et architectural, tout en permettant l'évolution mesurée du bâti existant. ▪ De ne pas réglementer l'emprise au sol, tout en imposant un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de garantir la perméabilité des sols, allant de 30% à 75% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 300m²). ▪ De limiter la hauteur des constructions à 13m au faîtage, en cohérence avec les gabarits du bâti existant et l'identité patrimoniale des secteurs concernés, avec adaptation possible au bâti existant. ▪ D'encadrer strictement l'implantation, l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin de préserver la qualité architecturale, urbaine et paysagère de ces secteurs sensibles.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Ut :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs spécifiquement dédiés aux activités et équipements touristiques. ▪ Accueil d'hébergements touristiques, de structures de loisirs, d'équipements liés au tourisme et à l'accueil du public. ▪ Des constructions et installations directement liées à la vocation touristique du site.
Ambiance et densité	▪ Une densité bâtie variable selon les sites et les projets. ▪ Une ambiance de loisirs ou de villégiature, souvent en lien étroit avec le paysage naturel ou le cadre rural. ▪ Une alternance entre espaces bâtis et espaces ouverts paysagers.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu bâti peu dense et non continu. ▪ Des implantations souvent libres sur la parcelle, adaptées aux usages touristiques. ▪ Une organisation spatiale privilégiant les cheminements, les espaces collectifs et les vues paysagères.
Hauteur	▪ Des hauteurs généralement modérées. ▪ Des constructions de faible à moyenne hauteur afin de limiter l'impact visuel dans le paysage.
Aspect des constructions	▪ Une architecture liée à l'accueil du public et aux loisirs. ▪ Des volumes simples et lisibles. ▪ Une attention particulière portée à l'intégration paysagère et à la qualité architecturale des équipements.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Favoriser le développement maîtrisé des activités touristiques. ▪ Valoriser les sites à potentiel touristique tout en préservant leur environnement. ▪ Assurer une bonne intégration paysagère des équipements touristiques.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ L'accueil maîtrisé des équipements et hébergements touristiques. ▪ De limiter l'emprise au sol à 15% maximum, afin de préserver des espaces libres sur les parcelles. ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de garantir la perméabilité des sols, allant de 5% à 10% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 800m²). ▪ De limiter la hauteur des constructions à 5m au faîtage, pour limiter l'impact visuel. ▪ D'encadrer strictement l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Uz :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs dédiés aux activités économiques, artisanales, industrielles, logistiques et tertiaires. ▪ Implantation d'entreprises, de locaux d'activités, d'entrepôts, de bureaux et de services associés. ▪ Des équipements nécessaires au fonctionnement des activités économiques.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie variable, souvent liée à la taille des parcelles et aux besoins des entreprises. ▪ Une ambiance fonctionnelle et productive. ▪ Des espaces extérieurs largement dédiés aux circulations, au stationnement et aux manœuvres.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu bâti peu structuré et non continu. ▪ Des constructions implantées librement sur de grandes parcelles. ▪ Une organisation fonctionnelle des sites, priorisant l'accessibilité et la logistique.
Hauteur	▪ Des hauteurs adaptées aux besoins techniques et fonctionnels des activités. ▪ Des gabarits pouvant être plus importants que dans les zones résidentielles.
Aspect des constructions	▪ Une architecture majoritairement fonctionnelle et technique. ▪ Des volumes simples et massifs. ▪ Une intégration paysagère recherchée en limite de zone et en interface avec les secteurs habités.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Accueillir et développer les activités économiques sur des secteurs dédiés. ▪ Éviter les conflits d'usage avec les zones résidentielles. ▪ Assurer une organisation fonctionnelle et lisible des zones d'activités.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ L'accueil des activités économiques sur des secteurs dédiés. ▪ De ne pas réglementer l'emprise au sol, tout en imposant un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de garantir la perméabilité des sols, allant de 5% à 10% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 800m²). ▪ De limiter la hauteur des constructions à 15m au faîtage, pour permettre l'implantation de certaines activités tout en limitant l'impact visuel. ▪ D'encadrer strictement l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone à urbaniser (AU)

La zone 1AUe :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs destinés à l'accueil futur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. ▪ Des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements projetés. ▪ Une urbanisation conditionnée à la réalisation préalable ou concomitante des équipements et réseaux.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie variable selon la nature des équipements à implanter. ▪ Une ambiance fonctionnelle, avec de larges emprises foncières. ▪ Une part importante d'espaces non bâtis, paysagers ou dédiés aux usages collectifs.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu encore peu structuré, en attente d'urbanisation. ▪ Des constructions implantées de manière libre, en fonction des besoins fonctionnels des équipements. ▪ Une organisation spatiale définie par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Hauteur	▪ Des hauteurs adaptées aux usages des équipements projetés. ▪ Des gabarits variables, encadrés par les règles de la zone et les OAP.
Aspect constructions des	▪ Une architecture principalement fonctionnelle. ▪ Des volumes simples et lisibles. ▪ Une attention portée à l'insertion paysagère dans un contexte encore peu urbanisé.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Réserver des secteurs pour l'accueil futur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. ▪ Anticiper les besoins à moyen et long terme en matière d'équipements pour accompagner le développement du territoire. ▪ Garantir une implantation cohérente et maîtrisée des équipements dans leur environnement.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ D'ouvrir à l'urbanisation des secteurs identifiés, en continuité des zones urbaines existantes. ▪ D'assujettir l'urbanisation à la réalisation des voies et réseaux, conformément aux OAP. ▪ D'appliquer des règles de hauteur, d'emprise au sol et d'espace non aménageable similaires à la zone Ue. ▪ D'imposer des opérations d'aménagement d'ensemble, garantissant une organisation cohérente des futurs quartiers.





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone 1AUh :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs destinés à une urbanisation future à dominante résidentielle. ▪ Accueil de logements, avec possibilité de services, équipements ou activités compatibles avec l'habitat. ▪ Une urbanisation progressive conditionnée à la réalisation des équipements et réseaux.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie maîtrisée, définie par les OAP. ▪ Une ambiance résidentielle nouvelle, en continuité des tissus urbains existants. ▪ Une place importante accordée aux espaces verts et aux espaces publics.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu urbain en création, structuré par des opérations d'aménagement d'ensemble. ▪ Des implantations organisées selon un schéma global (voiries, îlots, espaces publics). ▪ Une logique de continuité avec les zones urbaines existantes.
Hauteur	▪ Des hauteurs généralement limitées, cohérentes avec les tissus résidentiels voisins. ▪ Une volumétrie encadrée afin d'assurer une bonne intégration urbaine.
Aspect des constructions	▪ Une architecture résidentielle contemporaine. ▪ Des volumes simples et cohérents à l'échelle du quartier. ▪ Une attention portée à la qualité architecturale et paysagère des nouvelles opérations.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Accompagner l'extension de l'urbanisation résidentielle en continuité des zones urbaines existantes. ▪ Accueillir de nouveaux logements dans un cadre organisé et maîtrisé. ▪ Favoriser la création de quartiers équilibrés, intégrant habitat, espaces publics et espaces verts.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ D'ouvrir à l'urbanisation des secteurs identifiés, en continuité des zones urbaines existantes. ▪ D'assujettir l'urbanisation à la réalisation des voies et réseaux, conformément aux OAP. ▪ D'appliquer des règles de hauteur, d'emprise au sol et d'espace non aménageable similaires à la zone Uh. ▪ D'imposer des modalités d'aménagement (opérations d'ensemble, uniques ou multiples) qui cadrent davantage l'organisation des futurs quartiers.





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone 1AUz :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs destinés à l'accueil futur d'activités économiques, artisanales, industrielles ou tertiaires. ▪ Implantation de locaux d'activités, d'entrepôts, de bureaux et de services associés. ▪ Une ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation des équipements et réseaux nécessaires.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie variable selon les besoins des activités. ▪ Une ambiance fonctionnelle et productive. ▪ Une organisation privilégiant les circulations, le stationnement et la logistique.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu encore non bâti, structuré par des projets d'aménagement d'ensemble. ▪ Des constructions implantées librement sur de grandes parcelles. ▪ Une organisation définie par les OAP et les besoins fonctionnels des entreprises.
Hauteur	▪ Des hauteurs adaptées aux contraintes techniques et économiques des activités. ▪ Des gabarits pouvant être plus importants que dans les secteurs résidentiels.
Aspect des constructions	▪ Une architecture principalement fonctionnelle et technique. ▪ Des volumes simples et rationnels. ▪ Une intégration paysagère recherchée en périphérie des zones et en interface avec les secteurs voisins.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Anticiper le développement futur des activités économiques sur des secteurs identifiés. ▪ Offrir des réserves foncières adaptées aux besoins des entreprises. ▪ Organiser le développement économique de manière fonctionnelle et maîtrisée.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ D'ouvrir à l'urbanisation des secteurs identifiés, en continuité des zones urbaines existantes. ▪ D'assujettir l'urbanisation à la réalisation des voies et réseaux, conformément aux OAP. ▪ D'appliquer des règles de hauteur, d'emprise au sol et d'espace non aménageable similaires à la zone Uz. ▪ D'imposer des opérations d'aménagement d'ensemble, garantissant une organisation cohérente des futurs quartiers.





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone agricole (A)

La zone A :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des espaces agricoles à fort potentiel agronomique, biologique ou économique. ▪ Une vocation prioritairement dédiée à l'exploitation agricole. ▪ Les constructions et installations sont strictement limitées à celles nécessaires à l'activité agricole.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie très faible. ▪ Une ambiance rurale et agricole dominante. ▪ De vastes espaces ouverts, faiblement urbanisés.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu bâti très dispersé. ▪ Des constructions isolées, implantées en fonction des contraintes agricoles et foncières. ▪ Une absence de continuité urbaine.
Hauteur	▪ Des hauteurs adaptées aux besoins des bâtiments agricoles. ▪ Des gabarits pouvant être importants pour les constructions d'exploitation, tout en restant encadrés.
Aspect constructions des	▪ Une architecture fonctionnelle liée à l'activité agricole. ▪ Des volumes simples, souvent de grande emprise. ▪ Une intégration paysagère recherchée afin de limiter l'impact visuel dans le paysage rural.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Préserver les espaces agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. ▪ Garantir la pérennité et le développement des exploitations agricoles. ▪ Limiter strictement l'urbanisation afin d'éviter le mitage des espaces agricoles.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ De préserver les terres agricoles en limitant strictement l'urbanisation. ▪ De réserver les constructions nouvelles aux besoins de l'activité agricole. ▪ D'autoriser uniquement les extensions des habitations existantes et le changement de destinations de certains bâtiments. ▪ De ne pas réglementer l'emprise au sol pour les constructions à vocation agricole. ▪ De limiter l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation : - à 80m² pour les extensions (réalisable et une ou plusieurs fois et renouvelable tous les 10 ans à partir de la date d'approbation du PLUi). - à 100m² pour les annexes et dépendances (à date d'approbation du PLUi). ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de préserver les espaces ouverts et de garantir la perméabilité des sols, allant de 40% à 75% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 300m² et pour les bâtiments agricoles). ▪ De limiter la hauteur des constructions agricoles à 15m au faîtage, afin de limiter l'impact paysager des bâtiments agricoles. ▪ D'encadrer strictement l'implantation, l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Ah :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des hameaux situés en zone agricole, identifiés comme pouvant accueillir une densification très limitée. ▪ Une vocation principalement résidentielle, tout en maintenant la fonction agricole environnante. ▪ Des constructions nouvelles autorisées de manière encadrée.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie faible. ▪ Une ambiance rurale et résidentielle. ▪ Une forte présence du paysage agricole dans l'environnement immédiat.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu bâti lâche et discontinu. ▪ Des implantations respectant la morphologie existante du hameau. ▪ Une urbanisation limitée, sans extension diffuse.
Hauteur	▪ Des constructions de faible hauteur, généralement de type RDC+1. ▪ Une volumétrie maîtrisée afin de préserver l'échelle du hameau.
Aspect des constructions	▪ Un bâti à caractère rural ou traditionnel. ▪ Des matériaux et teintes compatibles avec l'architecture locale. ▪ Une attention particulière portée à l'insertion paysagère.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Permettre une évolution très limitée des hameaux situés en zone agricole. ▪ Accueillir de nouveaux logements de manière encadrée, sans remettre en cause la vocation agricole des espaces environnants. ▪ Préserver le caractère rural et la morphologie traditionnelle des hameaux.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ Une évolution très encadrée des hameaux en zone agricole. ▪ De limiter l'emprise au sol à 20% maximum, afin de préserver le caractère rural de ces hameaux et de préserver des espaces libres sur les parcelles. ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de garantir la perméabilité des sols, allant de 50% à 80% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 300m²). ▪ De limiter la hauteur des constructions à 9m au faîtage, afin de garantir une homogénéité volumétrique. ▪ D'encadrer strictement l'implantation, l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Ap :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs agricoles présentant de forts enjeux paysagers. ▪ Une vocation agricole prioritaire associée à une protection renforcée des paysages. ▪ Les constructions sont très strictement limitées afin de préserver les qualités paysagères.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie quasi inexistante. ▪ Une ambiance rurale et paysagère marquée. ▪ Des paysages ouverts et identitaires à préserver.
Tissu urbain et implantation	▪ Une absence de tissu urbain structuré. ▪ Des constructions rares et isolées, lorsqu'elles sont autorisées. ▪ Une implantation très encadrée pour limiter l'impact visuel.
Hauteur	▪ Des hauteurs très limitées. ▪ Des gabarits discrets, adaptés à la sensibilité paysagère du site.
Aspect constructions des	▪ Une architecture sobre et discrète. ▪ Des volumes simples et intégrés au paysage. ▪ Une exigence forte en matière d'insertion paysagère.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhait pour la zone	▪ Protéger les espaces agricoles présentant des enjeux paysagers majeurs. ▪ Préserver les paysages identitaires du territoire. ▪ Limiter au strict nécessaire les constructions et aménagements.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ Une protection renforcée des paysages agricoles remarquables. ▪ D'autoriser uniquement les extensions des bâtiments agricoles existants. ▪ De ne pas réglementer l'emprise au sol, tout en imposant un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de préserver les espaces ouverts et de garantir la perméabilité des sols, allant de 40% à 75% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 300m² et pour les bâtiments agricoles). ▪ De limiter la hauteur des extensions à la hauteur du bâtiment initial auxquelles elles sont rattachées, afin de garantir une homogénéité volumétrique. ▪ D'encadrer strictement l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Az :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs agricoles accueillant des activités économiques non agricoles isolées. ▪ Implantation d'activités artisanales, industrielles ou tertiaires spécifiques en milieu rural. ▪ Des constructions liées au fonctionnement de ces activités.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie faible à modérée. ▪ Une ambiance productive en milieu rural. ▪ Un contraste entre activités économiques et environnement agricole.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu bâti ponctuel et isolé. ▪ Des constructions implantées librement sur de grandes parcelles. ▪ Une organisation fonctionnelle des sites.
Hauteur	▪ Des hauteurs adaptées aux besoins techniques des activités. ▪ Des gabarits pouvant être importants tout en restant encadrés.
Aspect des constructions	▪ Une architecture principalement fonctionnelle. ▪ Des volumes simples et rationnels. ▪ Une intégration paysagère recherchée.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Accueillir certaines activités économiques non agricoles isolées en milieu rural. ▪ Éviter leur implantation au sein des zones urbaines ou naturelles sensibles. ▪ Encadrer leur développement afin de limiter les impacts sur l'environnement agricole.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ D'accueillir certaines activités économiques non agricoles isolées. ▪ De limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles à 200 m² maximum, hors bâti existant. ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de préserver les espaces ouverts et de garantir la perméabilité des sols, allant de 25% à 50% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 800m²). ▪ De limiter la hauteur des constructions à 15m au faîtage, afin de garantir une homogénéité volumétrique. ▪ D'encadrer strictement l'implantation, l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone naturelle (N)

La zone N :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des espaces naturels à préserver en raison de leurs qualités environnementales, écologiques ou paysagères. ▪ Une vocation prioritaire de protection des milieux naturels. ▪ Les constructions et installations sont très fortement limitées et strictement encadrées.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie quasi inexistante. ▪ Une ambiance naturelle dominante. ▪ Des espaces ouverts ou boisés à forte valeur écologique.
Tissu urbain et implantation	▪ Une absence de tissu urbain structuré. ▪ Des constructions rares et isolées lorsqu'elles sont autorisées. ▪ Une implantation visant à minimiser l'impact sur les milieux naturels.
Hauteur	▪ Des hauteurs très limitées. ▪ Des gabarits discrets et adaptés à l'environnement naturel.
Aspect constructions des	▪ Une architecture sobre et peu visible. ▪ Des volumes simples et intégrés au site naturel. ▪ Une insertion paysagère et environnementale prioritaire.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Préserver les espaces naturels et forestiers présentant des enjeux écologiques, paysagers ou environnementaux. ▪ Limiter fortement l'urbanisation afin de maintenir les fonctionnalités écologiques et les continuités naturelles. ▪ Prévenir les risques naturels et protéger les ressources naturelles.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ De préserver les espaces naturels et forestiers, en interdisant l'essentiel des constructions nouvelles. ▪ D'autoriser uniquement les extensions des habitations et bâtiments agricoles existants. ▪ D'autoriser le changement de destinations de certains bâtiments. ▪ De limiter l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation : - à 80m² pour les extensions (réalisable et une ou plusieurs fois et renouvelable tous les 10 ans à partir de la date d'approbation du PLUi). - à 100m² pour les annexes et dépendances (à date d'approbation du PLUi). ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de préserver les espaces naturels et de garantir la perméabilité des sols, allant de 40% à 75% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 300m²). ▪ De limiter la hauteur des extensions à la hauteur du bâtiment initial auxquelles elles sont rattachées, afin de limiter l'impact paysager. ▪ D'encadrer strictement l'implantation, l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Ne :

Présentation de la zone

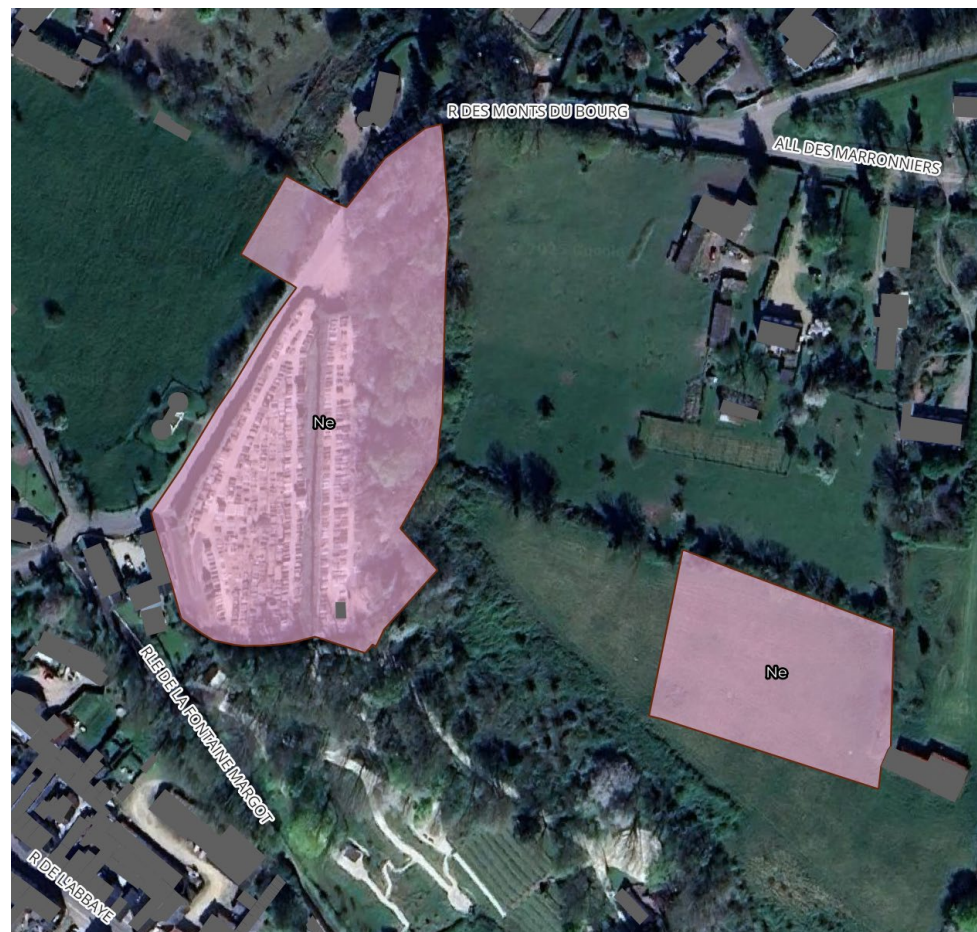
Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs naturels destinés à accueillir des équipements ou aménagements portés par la collectivité. ▪ Des installations nécessaires à des usages collectifs spécifiques. ▪ Une compatibilité recherchée entre équipements et préservation des milieux.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie faible. ▪ Une ambiance naturelle ponctuellement aménagée. ▪ Une large place accordée aux espaces non bâtis.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu non urbain, ponctué d'équipements isolés. ▪ Des implantations adaptées aux usages collectifs et aux contraintes naturelles. ▪ Une organisation spatiale maîtrisée.
Hauteur	▪ Des hauteurs limitées. ▪ Des constructions de faible gabarit afin de réduire l'impact visuel.
Aspect des constructions	▪ Une architecture fonctionnelle et discrète. ▪ Des volumes simples. ▪ Une intégration paysagère renforcée.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Permettre l'implantation ponctuelle d'équipements ou d'aménagements portés par la collectivité. ▪ Répondre à des besoins spécifiques tout en préservant le caractère naturel des sites. ▪ Garantir une compatibilité entre équipements et enjeux environnementaux.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ L'accueil ponctuel d'équipements publics d'intérêt collectif en milieu naturel. ▪ De ne pas fixer de règle d'emprise au sol ni de hauteur maximale ni d'implantation, afin de permettre l'adaptation fonctionnelle des équipements. ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal de 10% pour les unités foncières supérieures à 1 500m² (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 1 500m²) afin de préserver la perméabilité des plus grands terrains.





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Nj :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs de jardins identifiés comme espaces à préserver de toute densification. ▪ Une vocation paysagère et écologique forte. ▪ Les constructions y sont très strictement limitées.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie quasi nulle. ▪ Une ambiance végétale et paysagère dominante. ▪ Des espaces de respiration au sein ou en périphérie des zones urbanisées.
Tissu urbain et implantation	▪ Une absence de tissu urbain. ▪ Des espaces ouverts continus ou fragmentés. ▪ Une protection visant à éviter toute urbanisation future.
Hauteur	▪ Des hauteurs très limitées, lorsqu'une construction est admise à titre exceptionnel. ▪ Des gabarits discrets.
Aspect des constructions	▪ Une architecture inexistante ou très secondaire. ▪ Des aménagements légers et peu visibles. ▪ Une priorité donnée au végétal.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Préserver les jardins et espaces végétalisés de toute densification ou artificialisation. ▪ Maintenir des espaces de respiration paysagère au sein ou en périphérie des zones urbanisées. ▪ Conserver les fonctions écologiques et paysagères de ces espaces.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ La préservation stricte des jardins et espaces végétalisés. ▪ D'autoriser uniquement les extensions des habitations existantes. ▪ De limiter l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation : - à 80m² pour les extensions (réalisable et une ou plusieurs fois et renouvelable tous les 10 ans à partir de la date d'approbation du PLUi). - à 100m² pour les annexes et dépendances (à date d'approbation du PLUi). ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de préserver les espaces naturels et de garantir la perméabilité des sols, allant de 40% à 75% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 300m²). ▪ De limiter la hauteur des extensions à la hauteur du bâtiment initial auxquelles elles sont rattachées, afin de limiter l'impact paysager. ▪ D'encadrer strictement l'implantation, l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Np :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des propriétés bâties ou non présentant un intérêt paysager ou patrimonial particulier. ▪ Une vocation de préservation du caractère et de l'identité des sites. ▪ Les évolutions sont strictement encadrées.
Ambiance et densité	▪ Une densité bâtie faible. ▪ Une ambiance paysagère et patrimoniale de qualité. ▪ De vastes emprises foncières.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu bâti ponctuel et isolé. ▪ Des implantations héritées de l'existant. ▪ Une organisation spatiale à préserver.
Hauteur	▪ Des hauteurs limitées et cohérentes avec le bâti existant. ▪ Une volumétrie encadrée.
Aspect des constructions	▪ Une architecture soignée et patrimoniale. ▪ Des matériaux et teintes traditionnels. ▪ Une exigence élevée d'intégration paysagère.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Préserver les propriétés présentant un intérêt paysager ou patrimonial remarquable. ▪ Maintenir l'identité et le caractère des sites bâtis ou non bâtis concernés. ▪ Permettre l'évolution limitée du bâti existant sans altérer les qualités du site.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ La préservation des propriétés remarquables. ▪ D'autoriser uniquement les extensions de certaines constructions existantes (habitations, restauration, hôtels et autres hébergements touristiques). ▪ De limiter l'emprise au sol des constructions existantes : - à 80m² pour les extensions (réalisable et une ou plusieurs fois et renouvelable tous les 10 ans à partir de la date d'approbation du PLUi). - à 100m² pour les annexes et dépendances (à date d'approbation du PLUi). ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de préserver les espaces naturels et de garantir la perméabilité des sols, allant de 40% à 75% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 300m²). ▪ De limiter la hauteur des extensions à la hauteur du bâtiment initial auxquelles elles sont rattachées, afin de limiter l'impact paysager. ▪ D'encadrer strictement l'implantation, l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Nr :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs naturels identifiés pour l'accueil de projets de production d'énergies renouvelables. ▪ Implantation d'ouvrages et d'installations énergétiques. ▪ Une compatibilité recherchée avec les enjeux environnementaux et paysagers.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie faible. ▪ Une ambiance technique en milieu naturel. ▪ Des aménagements ponctuels.
Tissu urbain et implantation	▪ Une absence de tissu urbain classique. ▪ Des installations implantées de manière ponctuelle et encadrée. ▪ Une organisation liée aux contraintes techniques.
Hauteur	▪ Des hauteurs adaptées aux équipements énergétiques. ▪ Des gabarits pouvant être importants selon la nature des installations.
Aspect des constructions	▪ Une architecture technique et fonctionnelle. ▪ Des ouvrages spécifiques (mâts, équipements techniques). ▪ Une intégration paysagère recherchée, notamment en lisière et en co-visibilité.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Permettre l'implantation de projets de production d'énergies renouvelables sur des secteurs identifiés. ▪ Contribuer aux objectifs de transition énergétique du territoire. ▪ Encadrer ces projets afin de limiter leurs impacts environnementaux et paysagers.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ L'implantation ciblée d'installations de production d'énergies renouvelables. ▪ De ne pas fixer de règle d'emprise au sol ni de hauteur maximale ni d'implantation ni coefficient d'espace non aménageable minimal, afin de permettre l'adaptation fonctionnelle des équipements.





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Nt :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs naturels destinés à accueillir exclusivement des hébergements touristiques légers, tels que campings et logements insolites. ▪ Des installations légères nécessaires à l'accueil du public (sanitaires, locaux techniques, accueil), directement liées au fonctionnement de ces hébergements. ▪ Une compatibilité recherchée entre activités touristiques et préservation des milieux naturels et paysagers.
Ambiance et densité	▪ Une densité bâtie très faible. ▪ Une ambiance naturelle et de loisirs, ponctuellement aménagée. ▪ Une large place accordée aux espaces non bâtis et aux espaces paysagers.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu non urbain, caractérisé par des implantations ponctuelles et dispersées d'hébergements touristiques légers. ▪ Des implantations adaptées aux contraintes naturelles du site. ▪ Une organisation spatiale maîtrisée visant à limiter l'impact sur les milieux naturels.
Hauteur	▪ Des hauteurs strictement limitées. ▪ Des constructions et installations de faible gabarit afin de réduire l'impact visuel dans le paysage.
Aspect des constructions	▪ Une architecture légère, démontable ou réversible, adaptée à un usage touristique temporaire. ▪ Des volumes simples et discrets. ▪ Une intégration paysagère renforcée, notamment par le maintien de la végétation existante et un traitement soigné des abords.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Accueillir des hébergements touristiques légers en milieu naturel. ▪ Encadrer strictement leur implantation afin de limiter l'artificialisation des sols. ▪ Préserver le caractère naturel et paysager des sites concernés.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ L'accueil maîtrisé des hébergements touristiques légers. ▪ De limiter l'emprise au sol à 15% maximum, afin de préserver des espaces libres sur les parcelles. ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de garantir la perméabilité des sols, allant de 40% à 75% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 300m²). ▪ De limiter la hauteur des constructions à 5m au faîtage, pour limiter l'impact paysager. ▪ D'encadrer strictement l'implantation, l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

La zone Nz :

Présentation de la zone

Ce qu'on trouve au sein de cette zone Destination des constructions	▪ Des secteurs naturels accueillant des activités économiques non agricoles isolées. ▪ Implantation d'activités spécifiques incompatibles avec les zones urbaines. ▪ Des constructions liées au fonctionnement de ces activités.
Ambiance densité et	▪ Une densité bâtie faible à modérée. ▪ Une ambiance productive en milieu naturel. ▪ Un contraste entre activité économique et environnement naturel.
Tissu urbain et implantation	▪ Un tissu bâti ponctuel et isolé. ▪ Des constructions implantées librement sur de grandes parcelles. ▪ Une organisation fonctionnelle des sites.
Hauteur	▪ Des hauteurs adaptées aux besoins techniques des activités. ▪ Des gabarits encadrés afin de limiter l'impact visuel.
Aspect des constructions	▪ Une architecture principalement fonctionnelle. ▪ Des volumes simples. ▪ Une intégration paysagère renforcée.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification de l'application des règles

Souhaits pour la zone	▪ Accueillir certaines activités économiques isolées. ▪ Limiter leur implantation à des secteurs précisément identifiés. ▪ Préserver le caractère naturel des espaces environnants.
Dispositifs réglementaires Projet PLUi	Le projet de PLUi prévoit : ▪ D'accueillir certaines activités économiques non agricoles isolées. ▪ De limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles à 200 m² maximum, hors bâti existant. ▪ D'imposer un coefficient d'espace non aménageable minimal afin de préserver les espaces ouverts et de garantir la perméabilité des sols, allant de 25% à 50% selon la taille de l'unité foncière (non réglementé pour les unités foncières inférieures à 800m²). ▪ De limiter la hauteur des constructions à 15m au faitage, afin de garantir une homogénéité volumétrique. ▪ D'encadrer strictement l'implantation, l'architecture, les clôtures et le stationnement, afin d'assurer une intégration paysagère de qualité.





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

3. La traduction des orientations du PADD à travers le règlement du PLUi

Axe 1 – Maîtriser l'attractivité du territoire et prévoir un développement équilibré et cohérent	
Objectifs du PADD	Traduction graphique et réglementaire
Objectif 1 : répondre à la dynamique démographique du territoire	Dans le zonage - Le plan de zonage ouvre à l'urbanisation de nouvelles zones à vocation première d'habitat (1AUh) qui permet la production d'une offre d'habitat diversifiée de façon à favoriser l'accueil et l'installation de population. Dans le règlement - Le règlement des zones urbaines et à urbaniser précédemment mentionnées contribue à la mixité sociale et fonctionnelle en autorisant la réalisation de logements diversifiés, adaptés à l'accueil de différents profils de population, ainsi que l'implantation d'équipements et de services nécessaires à la vie quotidienne. Sans se substituer à l'initiative des porteurs de projets, le règlement crée un cadre favorable à l'émergence de projets, notamment de services publics, au sein des zones urbaines, afin de renforcer leur proximité avec les principaux secteurs d'habitat et de soutenir un fonctionnement équilibré du territoire.
Objectif 2 : Affirmer notre Armature territoriale	Dans le zonage - Le PLUi organise le développement urbain en concentrant les zones à urbaniser (AU) dans les communes pôles (Cormeilles, Épaignes, Thiberville, Lieurey et Saint-Georges-du-Vivère), afin de privilégier un développement cohérent, maîtrisé et proche des services. Dans les autres communes, les possibilités d'urbanisation sont volontairement limitées, tandis que les espaces agricoles et naturels sont largement protégés par un classement en zones A et N, représentant environ 96 % du territoire. Des linéaires commerciaux sont également identifiés dans les centres-bourgs pour préserver et renforcer l'activité économique de proximité. Dans le règlement - Le règlement des zones urbaines encourage la mixité des fonctions en permettant l'implantation d'activités économiques, commerciales et de services au sein des centres-bourgs. Par ailleurs, une zone spécifiquement dédiée au développement économique est identifiée à Lieurey afin de concentrer l'accueil des activités structurantes du territoire.
Objectif 3 : Diversifier l'offre de logement pour	Dans le zonage



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

faciliter les parcours résidentiels	▪ Zones AU : Leur identification permet d'inscrire les OAP et d'orienter la production de logements variés (individuels, intermédiaires, collectifs), en particulier dans les pôles, favorisant ainsi une offre diversifiée adaptée aux besoins du territoire. • Zones U : Elles facilitent la division parcellaire et le comblement des dents creuses, permettant de densifier les centres-bourgs et de créer de nouveaux logements, contribuant à enrichir l'offre résidentielle existante.
Objectif 4 : Favoriser la reconquête du bâti ancien	Dans le zonage • Le zonage de LPA repère les bâtiments susceptibles de changement de destination : près de 380 constructions sont ainsi identifiées en zones agricole et naturelle, permettant la réhabilitation et la reconversion du bâti agricole ancien. • Le plan de zonage recense également des éléments du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin d'en assurer la préservation et la mise en valeur.
Objectif 5 : Offrir à nos habitants les besoins essentiels du quotidien	Dans le zonage ▪ Les zones urbaines Ua, Ub, Uc et Up permettent le maintien et l'implantation de nouvelles structures dédiées aux services publics sur le territoire de la CC LPA. Par leur localisation et leur caractère multifonctionnel, elles contribuent à assurer une bonne accessibilité aux services de proximité, notamment dans les domaines de la santé et du social. ▪ Le plan de zonage prévoit également l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à dominante d'habitat (1AUh), qui pourront aussi accueillir des équipements et services destinés à la population.
Objectif 6 : Continuer de développer les mobilités	Dans le zonage ▪ Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme afin de permettre la création de liaisons dédiées aux mobilités douces. ▪ Les OAP contribuent également au développement de ces mobilités en intégrant les cheminements doux dans la conception et l'aménagement des sites.
Objectif 7 : Mettre en place notre stratégie foncière à l'échelle de LPA	Dans le zonage ▪ Les zones AU à urbaniser identifiées au zonage du PLUi résultent d'une réflexion menée à l'échelle intercommunale, qui a permis de hiérarchiser et de prioriser le développement des pôles du territoire. Cette stratégie vise à limiter l'urbanisation diffuse, responsable du mitage des paysages et de leur dévalorisation. Dans ce cadre, les communes rurales disposent de capacités limitées de développement en extension : l'effort porte prioritairement sur la mobilisation des dents creuses, les divisions parcellaires et la densification du tissu existant. Par ailleurs, 80 % du territoire est classé en zone agricole et 16 % en zone naturelle, traduisant la forte volonté de préservation de ces espaces. Le projet de territoire cherche ainsi à concilier le développement de l'habitat, des équipements et de l'activité économique avec le maintien de l'activité agricole et la protection des milieux naturels. Cette orientation se traduit par une emprise très limitée des zones à urbaniser, qui ne représentent que 0,09 % du territoire intercommunal.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Axe 2 – Pérenniser nos caractéristiques économiques en lien avec l'identité du territoire	
Objectifs du PADD	Traduction graphique et règlementaire
Objectif 1 : Mettre en avant et soutenir notre économie agricole	Dans le zonage 80 % du territoire est classé en zone agricole, traduisant la forte volonté de préservation de ces espaces. Le plan de zonage n'identifie qu'un nombre très limité de hameaux en zone agricole (Ah) : 38 au total, représentant seulement 0,22 % du territoire. Ces secteurs permettent un développement maîtrisé et encadré de l'urbanisation. La très faible surface de ces zones contribue ainsi à limiter l'urbanisation au sein des espaces agricoles, à réduire les effets de la pression foncière et du mitage, et à atténuer les conflits d'usages entre activités agricoles et résidentielles. Dans le règlement - Le règlement des zones agricole autorise sous conditions les destinations suivantes sous conditions : habitations, commerces et activités de services, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. Cette réglementation favorise la diversification de l'activité agricole.
Objectif 2 : Poursuivre notre stratégie sur les zones d'activités	Dans le zonage - Le zonage du PLUi identifie les secteurs dédiés aux activités sur le territoire. La zone Uz est spécifiquement destinée à l'accueil et au développement des activités économiques et commerciales. Une seule zone de développement économique est prévue au plan de zonage : il s'agit de l'extension de la zone d'activités de Lieurey, située route de Bernay. D'une superficie de 6,54 ha, cette extension vise à permettre l'implantation de nouvelles entreprises ainsi que le développement de celles déjà présentes. Ce choix de développement concentré et localisé s'inscrit pleinement dans la stratégie économique du territoire de LPA, en intégrant l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans le règlement - Le règlement de la zone Uz favorise le développement des zones d'activités du territoire en autorisant un certain nombre de destinations liés aux activités économiques (commerces et activités de services, industries, entrepôts et bureaux).
Objectif 3 : Permettre le développement économique sur l'ensemble de LPA	Dans le zonage Le zonage de LPA identifie des bâtiments pouvant de destination. Près de 380 bâtiments sont identifiés en zone Agricole et Naturelle permettant ainsi la réhabilitation du bâti agricole ancien.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

	Dans le règlement Les bâtiments situés en zones A et N et susceptibles de changer de destination peuvent être réhabilités et transformés en bureaux, locaux ou entrepôts, offrant ainsi des opportunités de développement d'activités économiques.
Objectif 4 : Soutenir toutes nos activités économiques locales	Dans le zonage Le zonage identifie des zones Az et Nz (activité artisanale isolée dans un espace à dominante agricole ou naturel) permettant ainsi le développement des activités artisanales dans les secteurs isolés
Objectif 5 : Créer des conditions pour développer le tourisme	Dans le zonage Le plan de zonage identifie une zone Ut à Saint-Pierre-de-Cormeilles, offrant la possibilité de développer des hébergements touristiques dans un secteur riche sur le plan patrimonial autour de Cormeilles. Par ailleurs, plusieurs zones Nt sont réparties sur l'ensemble du territoire de LPA. Ces zones permettent la création d'activités de loisirs, d'hébergements touristiques et le développement de campings, notamment l'extension du camping de Saint-Georges-du-Vivier. Au nombre de dix, ces zones représentent une opportunité de développement touristique maîtrisé, tout en limitant la consommation foncière et en préservant les qualités environnementales et paysagères du territoire.
Objectif 6 : Conforter notre maillage de centres-bourgs	Dans le zonage Le plan de zonage identifie des linéaires de diversité commerciale à préserver conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, une OAP thématique sur les commerces a été développée afin de localiser les centralités commerciales de type 1 et 2 et de définir des prescriptions relatives à l'intégration urbaine, à la gestion du foncier et aux déplacements. Cette OAP constitue un outil structurant pour favoriser un développement harmonieux et équilibré des commerces sur l'ensemble du territoire de LPA.

Axe 3 – Préserver notre patrimoine identitaire et accompagner les transitions à venir	
Objectifs du PADD	Traduction graphique et réglementaire
Objectif 1 : Préserver nos espaces naturels et nos paysages, composantes essentielles de notre identité	Dans le zonage Le PLUi identifie, à travers son plan de zonage, le patrimoine bâti et végétal au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver ces éléments remarquables. Par ailleurs, certains bois sont classés en Espaces Boisés Classés selon l'article L.113-1, et les mares et zones humides font l'objet d'un recensement spécifique pour protéger leurs fonctions écologiques. L'ensemble de ces mesures contribue à la préservation de la Trame Verte et Bleue.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

	Des zones Ap et Np ont été créées pour protéger le paysage et encadrer l'évolution des constructions existantes. Leur délimitation a été réalisée en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, souvent autour d'éléments classés, afin de garantir une protection renforcée du patrimoine paysager et architectural.
Objectif 2 : Accompagner la transition énergétique de notre territoire	Dans le zonage - Le plan de zonage identifie une zone Nr dédiée à la production d'énergies renouvelables sur la commune du Torpt. D'une superficie de 3,05 ha, cette zone représente une véritable opportunité pour le territoire, en contribuant activement à sa transition énergétique et au développement d'une production d'énergie durable. Dans le règlement - De manière générale, le règlement interdit l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades des constructions en pierres, briques ou pan de bois, afin de favoriser leur rénovation dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles. Par ailleurs, les OAP encouragent, pour les nouvelles constructions, une orientation du bâti optimisée pour tirer parti des principes bioclimatiques, contribuant ainsi à un développement durable et cohérent avec le cadre architectural existant.
Objectif 3 : Protéger notre ressource en eau afin de garantir son accès et sa qualité pour l'avenir	Dans le zonage - Le plan de zonage du PLUi classe 80 % du territoire en zone A et 16 % en zone N, soit un total de 96 % du territoire de LPA, témoignant de la large représentation de ces zones. Ces espaces jouent un rôle essentiel dans la préservation de la ressource en eau, en favorisant son infiltration naturelle dans le sol et en contribuant à la protection des écosystèmes locaux. Dans le règlement - Le règlement impose, notamment en zone urbaine, la création d'un espace libre minimal non aménageable. Cet espace contribue à la percolation des eaux dans le sol, favorisant ainsi la gestion naturelle des eaux pluviales
Objectif 4 : Réduire l'exposition de nos habitants aux risques naturels dans un contexte de changement climatique	Dans le zonage - Le zonage du PLUi est conçu de manière à interdire toute construction dans les zones de présomption de cavités et les zones humides. Pour les zones AU et U qui pourraient inclure ces secteurs, il est précisé que des sondages doivent être réalisés afin de confirmer l'absence de cavités ou de zones humides avant toute implantation. - Les mares, ainsi que les haies et talus, sont repérées dans le plan de zonage afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et de prévenir, ou du moins limiter, le risque d'inondations superficielles. Les OAP contribuent à cet objectif en définissant des orientations pour la plantation de haies et l'aménagement d'espaces verts, renforçant ainsi la gestion durable des eaux et la qualité du cadre paysager. Dans le règlement



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

	Le règlement impose, notamment en zone urbaine, la création d'un espace libre minimal non aménageable. Cet espace contribue à la percolation des eaux dans le sol, favorisant ainsi la gestion naturelle des eaux pluviales
Objectif 5 : Limiter les nuisances et l'exposition de notre population aux risques technologiques	<i>Dans le zonage</i> Les exploitations agricoles sont classées en zones A, tout comme les habitations situées dans le périmètre de réciprocité autour des corps de ferme. Cette mesure vise à prévenir la création de nouvelles habitations susceptibles de générer des conflits d'usage avec les activités agricoles, en raison des nuisances liées aux élevages ou à d'autres types d'exploitation. Elle permet ainsi de protéger le fonctionnement des exploitations tout en conciliant agriculture et aménagement du territoire.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES



Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Présentation des OAP du PLUi

a) Rappel réglementaire

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L.141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6 ».

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. »

b) Description et contenu d'une OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est l'outil le plus opérationnel du Plan Local d'Urbanisme. A travers l'OAP, la Communauté de Communes peut encadrer de façon plus ou moins précise l'aménagement d'un secteur dont les caractéristiques (emplacement, superficie, desserte par les voies et réseaux, etc.) en font un secteur stratégique pour le développement du territoire et pour la création d'habitat, d'activités économiques ou encore d'équipements. Le degré de précision de l'OAP est décidé par la Communauté de Communes elle-même, selon ses attentes et ses objectifs pour le devenir du site concerné et selon sa volonté ou non de veiller à ce que le futur porteur de projet tienne compte de principes incontournables pour l'aménagement du site.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Il n'existe pas de limite géographique à l'application d'une OAP. Celle-ci peut tout aussi bien couvrir de vastes secteurs, comme une parcelle de taille restreinte. Tout dépend en fait des objectifs qui accompagnent la création d'une OAP. Dans tous les cas, une OAP s'applique sur un périmètre précis, matérialisé sur le plan de zonage. Une OAP peut, comme cela vient d'être vu, être définie pour encadrer une future opération d'aménagement. Mais elle peut aussi s'appliquer pour des raisons de protection paysagère ou patrimoniale. Avec sa faculté de s'adapter facilement au secteur sur lequel elle s'applique, l'OAP offre la possibilité de définir des règles plus précises que le règlement du PLUi.

L'OAP s'organise en deux parties : l'une écrite et l'autre schématique. La partie écrite énonce les règles d'aménagement ou de protection/valorisation paysagère ou patrimoniale à respecter à l'intérieur de son périmètre d'application. Le schéma vient quant à lui matérialiser et spatialiser les éléments constituant la partie écrite, en les dessinant sur le secteur couvert par l'OAP. Le schéma n'a pas vocation à faire la règle, dans le sens où il applique avant tout des principes qui demeurent plus ou moins ajustables en fonction des points de vue de chacun. Pour autant, toute intervention sur le secteur couvert devra être compatible avec les principes portés par l'OAP, qu'il s'agisse des règles écrites, comme des informations portées par le schéma. Ces principes ne pourront en aucun cas être ignorés puisque l'OAP est un document opposable aux tiers.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

c) Les OAP du PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge

Commune	Nom de l'OAP	Destination	Surface totale (ha)
Bazoques	OAP RTE des Buissons	Habitat de faible ampleur	0,13
Boissy Lamberville	OAP RTE de Lieuvin	Habitat structurant	0,61
Cormeilles	OAP R Augustin Hebert	Habitat structurant	0,54
Cormeilles	OAP R des Monts du Bourgs	Habitat de faible ampleur	0,83
Cormeilles	OAP RTE de Pont-Audemer	Habitat structurant	1,06
Cormeilles	OAP RTE de Pont-l'Eveque	Habitat structurant	0,78
Epaignes	OAP R des Ecoliers	Habitat structurant	2,37
Fontaine-la-Louvet	OAP R du Louvre	Habitat de faible ampleur	0,61
Fort-Moville	OAP R de la Forge	Habitat de faible ampleur	0,79
Fort-Moville	OAP Haut Fort-Moville	Habitat de faible ampleur	0,56
Fresne-Cauverville	OAP rue du Village	Habitat de faible ampleur	0,52
Heudreville-en-Lieuvin	OAP R du Village	Habitat de faible ampleur	0,52
La Chapelle-Bayvel	OAP R des Simons	Habitat de faible ampleur	0,52
La Lande-Saint-Léger	OAP RTE de la Libération	Habitat de faible ampleur	0,42
Lieurey	OAP CHE de l'Aubertine	Habitat structurant	1,69
Lieurey	OAP RTE de Bernay	Economique	6,54
Lieurey	OAP RTE de Saint-Geogres	Habitat structurant	1,67
Malouy	OAP RTE de Bernay	Habitat de faible ampleur	0,64
Malouy	OAP R du Puits	Habitat de faible ampleur	0,78
Morainville Jouvaux	OAP RTE d'Asnières	Equipement	1,10
Noards	OAP RTE de l'Eglise	Habitat de faible ampleur	0,46
Saint-Etienne-l'Allier	OAP R de la Roseraie	Habitat structurant	1,59
Saint-Germain la Campagne	OAP RTE du Stade	Habitat structurant	1,36
Saint-Germain la Campagne	OAP RTE d'Orbec	Habitat structurant	0,99
Saint-Germain la Campagne	OAP La Croix du Theil	Habitat de faible ampleur	0,45
Saint-Mards-de-Fresne	OAP RTE la Chapelle-les-Grands	Habitat de faible ampleur	0,69
Saint-Martin-Saint-Firmin	OAP R de la Mairie	Habitat de faible ampleur	0,53
Saint-Pierre-de-Cormeilles	OAP RTE de Lisieux	Habitat structurant	2,00
Saint-Pierre-des-Ifs	OAP Grande Rue	Habitat de faible ampleur	0,59
Saint-Simeon	OAP CHE du Marronnier 1	Habitat structurant	1,70
Saint-Simeon	OAP CHE du Marronnier 2	Habitat structurant	0,41
Saint-Sylvestre-de-Cormeilles	OAP RTE de Cormeilles	Habitat de faible ampleur	0,74
Thiberville	OAP CHE de la Belle Epine	Habitat structurant	3,34
Thiberville	OAP R d'Orbec	Habitat structurant	0,70
Thiberville	OAP RTE de Bernay	Equipement	1,19
Thiberville	OAP R du Stade	Habitat structurant	0,70
Vannecrocq	OAP R de la Fontaine Domin	Habitat de faible ampleur	0,37
TOTAL			40,49



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

2. Justification de l'élaboration des OAP du PLUi

Afin d'assurer la lisibilité du rapport et d'éviter toute redondance, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été regroupées par grandes familles fonctionnelles. Chaque OAP est justifiée par rapport aux objectifs du PADD de manière transversale et cohérente, en mettant en évidence sa contribution au développement territorial et à la qualité de vie. Les OAP individuelles renvoient ainsi à la justification correspondant à leur famille d'appartenance, garantissant une approche harmonisée et globale des aménagements sur le territoire.

a) OAP d'habitat de faible ampleur

Les OAP d'habitat diffus de faible ampleur concernent des opérations limitées à quelques constructions situées généralement dans les villages. Elles s'inscrivent dans les orientations du PADD visant à répondre de manière mesurée aux besoins en logements tout en maintenant l'équilibre entre développement démographique et capacités d'accueil des communes (Axe1)

Ces OAP favorisent :

- Une insertion maîtrisée dans le tissu bâti existant, en privilégiant des formes urbaines adaptées au contexte rural et à l'identité architecturale locale ;
- Une consommation foncière limitée, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de préservation du cadre de vie ;
- La qualité paysagère et environnementale, à travers la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la protection des continuités écologiques et l'intégration des espaces verts ou haies existants, renforçant la Trame Verte et Bleue.

Ces orientations traduisent les objectifs du PADD en matière de protection de l'environnement, de maintien du cadre de vie et d'adaptation au changement climatique (Axe 3), tout en permettant une diversification de l'offre résidentielle.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

b) OAP d'habitat structurant

Les OAP d'habitats structurant concernent des opérations de plus grande envergure qui organisent et structurent le développement urbain, généralement situées dans les pôles principaux ou les bourgs plus importants. Certaines d'entre elles peuvent intégrer des logements sociaux ou en accession sociale, contribuant ainsi à la mixité sociale et à la diversité de l'offre résidentielle, mais ce n'est pas systématique. Ces OAP répondent aux objectifs du PADD visant à accueillir de nouveaux habitants, à densifier de manière maîtrisée certains secteurs et à renforcer l'organisation globale des communes (Axe 1).

Elles se caractérisent par :

- Une densité maîtrisée et une organisation cohérente des espaces bâtis et des cheminements doux, facilitant les mobilités douces et l'accès aux services ;
- Des formes urbaines diversifiées, permettant l'intégration harmonieuse dans le tissu existant et la valorisation des entrées et perspectives paysagères ;
- Une attention particulière à l'environnement, avec la mise en place de prescriptions sur la gestion des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation et l'aménagement paysager.

Ces OAP traduisent l'ambition du PADD de concilier développement résidentiel, qualité de vie et durabilité environnementale (Axe 1 et 3).

c) OAP à vocation d'équipement

Les OAP à vocation d'équipements visent à garantir l'implantation et le fonctionnement harmonieux des infrastructures et services nécessaires à la vie quotidienne des habitants. Elles s'inscrivent dans les orientations du PADD pour soutenir le fonctionnement du territoire et la cohérence des équipements avec l'organisation urbaine et rurale (Axe 1).



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Ces OAP permettent :

- Une implantation stratégique et coordonnée des équipements, en adéquation avec les capacités de desserte et l'armature territoriale existante ;
- Une intégration qualitative dans le paysage, en limitant les impacts visuels et en favorisant des transitions harmonieuses avec les espaces agricoles et naturels ;
- La prise en compte des enjeux environnementaux, avec des prescriptions sur la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols, conformément aux objectifs du PADD (Axe 3).

Ces principes garantissent que les équipements contribuent au bien être des habitants tout en respectant le cadre paysager et la durabilité du territoire.

d) OAP à vocation d'activités économiques – Route de Bernay à Lieurey

L'OAP Route de Bernay à Lieurey concerne un secteur stratégique pour le développement économique local. Elle s'inscrit dans les orientations du PADD visant à soutenir l'activité économique tout en maîtrisant son insertion dans le territoire (Axe 2). Ce projet répond à plusieurs objectifs :

- Consolider le développement économique du territoire : la zone identifiée permet d'accueillir de nouvelles activités et entreprises, contribuant à la création et au maintien d'emplois locaux.
- Structurer l'urbanisation des activités économiques : l'OAP vise à limiter la dispersion des implantations, en privilégiant une organisation cohérente le long de la Route de Bernay à Lieurey, en continuité avec les infrastructures existantes.
- Assurer l'intégration paysagère et environnementale : le projet prend en compte les contraintes paysagères et environnementales, avec des prescriptions spécifiques sur le traitement des abords, la préservation des continuités écologiques et la gestion des eaux pluviales.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Les principes d'aménagement prévoient :

- Implantation des bâtiments et emprises au sol adaptées à l'échelle du site, limitant les nuisances visuelles et sonores pour les zones d'habitat proches ;
- Volumétrie maîtrisée afin de respecter l'échelle des paysages et de favoriser une intégration harmonieuse dans le contexte rural ;
- Organisation des accès et des circulations, avec la prise en compte des déplacements lourds et la sécurisation des flux pour les usagers de la route ;
- Traitement paysager et corridors verts pour préserver les continuités écologiques et limiter l'impact sur le cadre de vie.

Cette OAP traduit les orientations du PADD visant à développer l'économie locale de manière structurée et durable, tout en respectant les enjeux environnementaux, paysagers et d'urbanisme du territoire (Axe 2 et 3). Elle constitue un exemple d'aménagement maîtrisé conciliant développement économique et qualité de vie pour les habitants des communes concernées.

3. Mise en place d'un échancier prévisionnel pour les OAP sectorielles

Afin de permettre une bonne application des principes de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) définis par la loi Climat et Résilience, et notamment le calcul par tranches de 10 ans de la réduction du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), le PLUi prévoit des ouvertures à l'urbanisation échelonnées dans le temps. Cette approche vise à éviter toute consommation foncière qui dépasserait l'enveloppe disponible pour la décennie en cours, en répartissant l'enveloppe globale d'extension urbaine entre les deux périodes d'application du PLUi.

Cette programmation temporelle est directement liée aux objectifs du SRADDET, qui impose une réduction de -56,7 % de la consommation foncière. Pour la Communauté de communes LPA, cette trajectoire se traduit par une enveloppe maximale de



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

64,5 ha sur la période 2021-2030, puis de 23,7 ha sur la période 2031-2040. Dans ce cadre fortement contraint, la mise en place d'un échéancier prévisionnel au sein des OAP sectorielles constitue un outil essentiel de pilotage de l'urbanisation. Il permet de hiérarchiser et de phaser l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs, en décalant une partie des terrains initialement mobilisables, à hauteur d'environ 24 ha, vers la décennie 2031-2040.

Le PLUi distingue ainsi des secteurs d'extension urbaine pouvant être ouverts sur la période 2026-2030 et d'autres dont l'ouverture est conditionnée à la décennie suivante, à partir de 2031. Ces modalités de phasage sont précisées dans les OAP sectorielles et garantissent le respect des objectifs de sobriété foncière, tout en assurant une réponse progressive et maîtrisée aux besoins du territoire.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Commune	Type de commune	Nom de l'OAP	Zonage	Destination	Surface totale (ha)	Surface totale consommant de l'espace "NAF" (ha)	Report de l'OAP au 1er Janvier 2031	Surface totale reportée (ha)	Surface reportée consommant de l'espace "NAF" (ha)
Bazoques	Commune non pôle	OAP RTE des Buissons	Ub	Habitat	0,13	-	NON	-	-
Boissy Lamberville	Commune non pôle	OAP RTE de Lieuvain	AUh	Habitat	0,61	0,61	OUI	0,61	0,61
Cormeilles	Commune pôle	OAP R Augustin Hebert	AUh	Habitat	0,54	0,54	NON	-	-
Cormeilles	Commune pôle	OAP RTE de Pont-Audemer	AUh	Habitat	1,06	1,06	OUI	1,06	1,06
Cormeilles	Commune pôle	OAP RTE de Pont-l'Evêque	AUh	Habitat	0,78	0,78	OUI	0,78	0,78
Cormeilles	Commune pôle	OAP R des Monts du Bourgs	AUh	Habitat	0,83	0,83	OUI	0,83	0,83
Drucourt	Commune non pôle	OAP CHE de la Vierge	Ub	habitat	1,00	1,00	OUI	1,00	1,00
Epaignes	Commune pôle	OAP R des Ecoliers	AUh	Habitat	2,37	2,37	NON	-	-
Fontaine-la-Louvet	Commune non pôle	OAP R du Louvre	AUh	Habitat	0,61	0,61	OUI	0,61	0,61
Fort-Moville	Commune non pôle	OAP R de la Forge	AUh	Habitat	0,79	0,79	NON	-	-
Fort-Moville	Commune non pôle	OAP Haut Fort-Moville	AUh	Habitat	0,56	0,56	OUI	0,56	0,56
Fresne-Cauverville	Commune non pôle	OAP rue du Village	AUh	Habitat	0,52	0,52	OUI	0,52	0,52
Heudreville-en-Lieuvin	Commune non pôle	OAP R du Village	AUh	Habitat	0,52	0,52	OUI	0,52	0,52
La Chapelle-Bayvel	Commune non pôle	OAP R des Simons	AUh	Habitat	0,52	0,52	OUI	0,52	0,52
La Lande-Saint-Léger	Commune non pôle	OAP RTE de la Libération	Ub	Habitat	0,42	0,42	OUI	0,42	0,42
Lieurey	Commune pôle	OAP CHE de l'Aubertine	AUh	Habitat	1,69	1,69	NON	-	-
Lieurey	Commune pôle	OAP RTE de Bernay	AUz	Economique	6,54	6,54	OUI	1,48	1,48
Lieurey	Commune pôle	OAP RTE de Saint-Geogres	AUh	Habitat	1,67	1,67	OUI	1,67	1,67
Malouy	Commune non pôle	OAP RTE de Bernay	AUh	Habitat	0,64	0,39	OUI	0,64	0,39
Malouy	Commune non pôle	OAP R du Puits	Ub	Habitat	0,78	-	NON	-	-
Morainville Jouveaux	Commune non pôle	OAP RTE d'Asnières	AUe	Equipement	0,59	0,59	OUI	0,59	0,59
Nbards	Commune non pôle	OAP RTE de l'Eglise	AUh	Habitat	0,46	0,46	OUI	0,46	0,46
Saint-Etienne-l'Allier	Commune non pôle	OAP R de la Rosaie	AUh	Habitat	1,59	1,59	OUI	1,59	1,59
Saint-Germain la Campagne	Commune non pôle	OAP RTE du Stade	Auh	Habitat	1,36	1,36	NON	-	-
Saint-Germain la Campagne	Commune non pôle	OAP RTE d'Orbec	Auh	Habitat	0,99	0,99	OUI	0,99	0,99
Saint-Germain la Campagne	Commune non pôle	OAP La Croix du Theil	Ub	Habitat	0,45	0,38	OUI	0,45	0,38
Saint-Mards-de-Fresne	Commune non pôle	OAP RTE la Chapelle-les-Grands	AUh	Habitat	0,69	0,69	OUI	0,69	0,69
Saint-Martin-Saint-Firmin	Commune non pôle	OAP R de la Mairie	AUh	Habitat	0,53	0,53	OUI	0,53	0,53
Saint-Pierre-de-Cormeilles	Commune non pôle	OAP RTE de Lisieux	AUh	Habitat	2,00	2,00	OUI	2,00	2,00
Saint-Pierre-des-Ifs	Commune non pôle	OAP Grande Rue	AUh	Habitat	0,59	0,59	OUI	0,59	0,59
Saint-Simeon	Commune non pôle	OAP CHE du Marronnier 1	AUh-N	Habitat-Equipement	1,70	0,50	NON	-	-
Saint-Simeon	Commune non pôle	OAP CHE du Marronnier 2	AUh	Habitat	0,41	0,41	OUI	0,41	0,41
Saint-Sylvestre-de-Cormeilles	Commune non pôle	OAP RTE de Cormeilles	AUh	Habitat	0,74	0,74	OUI	0,74	0,74
Thiberville	Commune pôle	OAP CHE de la Belle Epine	Auh	Habitat	3,34	3,34	OUI	0,98	0,98
Thiberville	Commune pôle	OAP R d'Orbec	Auh	Habitat	0,70	0,70	OUI	0,70	0,70
Thiberville	Commune pôle	OAP RTE de Bernay	AUe	Equipement	1,19	1,19	OUI	0,68	0,68
Thiberville	Commune pôle	OAP R du Stade	AUh	Habitat	0,70	0,70	OUI	0,70	0,70
Vannecrocq	Commune non pôle	OAP R de la Fontaine Domin	AUh	Habitat	0,37	0,37	OUI	0,37	0,37
TOTAL					40,98	38,55	-	23,69	23,37



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES



Justification des différentes prescriptions et protection définies à travers le règlement

1. Les emplacements réservés

a) Cadre réglementaire

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

a) Les emplacements réservés inscrits à travers le PLUi

Le PLUi de la Communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge recense 27 emplacements réservés répartis sur 19 communes. L'ensemble de ces emplacements est présenté dans le tableau ci-après. Afin d'en faciliter la lecture, les emplacements réservés sont identifiés et numérotés par commune.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Commune	ID ER	Surface m ²	N° de parcelle	Motif	Destinataire
ASNIERES	ASN-ER1	4894,07	AD15	Création de cimetière et parking	Commune
BARVILLE	BAR-ER1	279,72	A196	Stationnement mairie	Commune
BAZOQUES	BAZ-ER1	1472,06	ZA116	Extension de cimetière	Commune
	BAZ-ER2	69,21	ZA189	Sécurisation du carrefour	Commune
BOISSY LAMBERVILLE	BOI-ER1	3997,31	A365	Réaménagement du centre bourg (déplacement de la mairie, du monument aux morts, stationnement)	Commune
EPREUVILLE-EN-LIEUVIN	EPR-ER1	3231,15	ZB158; ZB79; ZB80; ZB62; ZB60	Création de talus pour la gestion des ruissellements	Commune
	EPR-ER2	2740,86	ZC129; ZC61; ZC62; ZC63	Création de talus pour la gestion des ruissellements	Commune
FORT-MOVILLE	FOR-ER1	231,67	D618; D668; D679	Elargissement de la voirie	Commune
FRESNE-CAUVERVILLE	FRE-ER1	550,31	ZC99	Extension de cimetière	Commune
LA CHAPELLE HARENG	CHH-ER1	471,92	B156	Extension de cimetière	Commune
LA LANDE-SAINT-LEGER	LSL-ER1	449,1	C257	Extension de cimetière	Commune
LE BOIS HELLAIN	BOH-ER1	403,06	A472; A471; A390	Elargissement de la voirie	Commune
	BOH-ER2	759,15	A321; A376; A356; A374; A353; A354; A536	Elargissement de la voirie	Commune
	BOH-ER3	359,36	B36	Création d'une défense à incendie	Commune
LE TORPT	TOR-ER1	1446,42	D190	Extension de cimetière	Commune
LIEUREY	LIE-ER1	3591,21	ZE30; ZE244	Extension de cimetière	Commune
	LIE-ER2	826	AB94	Création d'une liaison douce	Commune
	LIE-ER3	362,7	AC235	Prolongement du trottoir	Commune
MALOUY	MAL-ER1	5784,26	YA39	Création d'un espace de loisirs (pêche) à partir de l'étang existant	Commune
	MAL-ER2	330,93	YC13	Extension du parking de la salle des fêtes	Commune
NOARDS	NOA-ER1	186,55	ZA53	Création d'une réserve à incendie	Commune
PIENCOURT	PIE-ER1	2958,97	ZH37	Création de parking	Commune
SAINT-GEORGES-DU-VIEVRE	GEV-ER1	2941,41	ZI23	Création de parking	Commune
SAINT-MARTIN-SAINT-FIRMIN	SMF-ER1	259,75	ZC67	Elargissement de voirie et création de liaison douce	Commune
	SMF-ER2	195	ZC63	Sécurisation du carrefour	Commune
SAINT-PIERRE-DES-IFS	SPI-ER1	990,43	ZB10; ZB52	Création de parking pour la salle des fêtes	Commune
SAINT-SYLVESTRE-DE-CORMEILES	SSC-ER1	505,88	AB94	Extension du cimetière	Commune



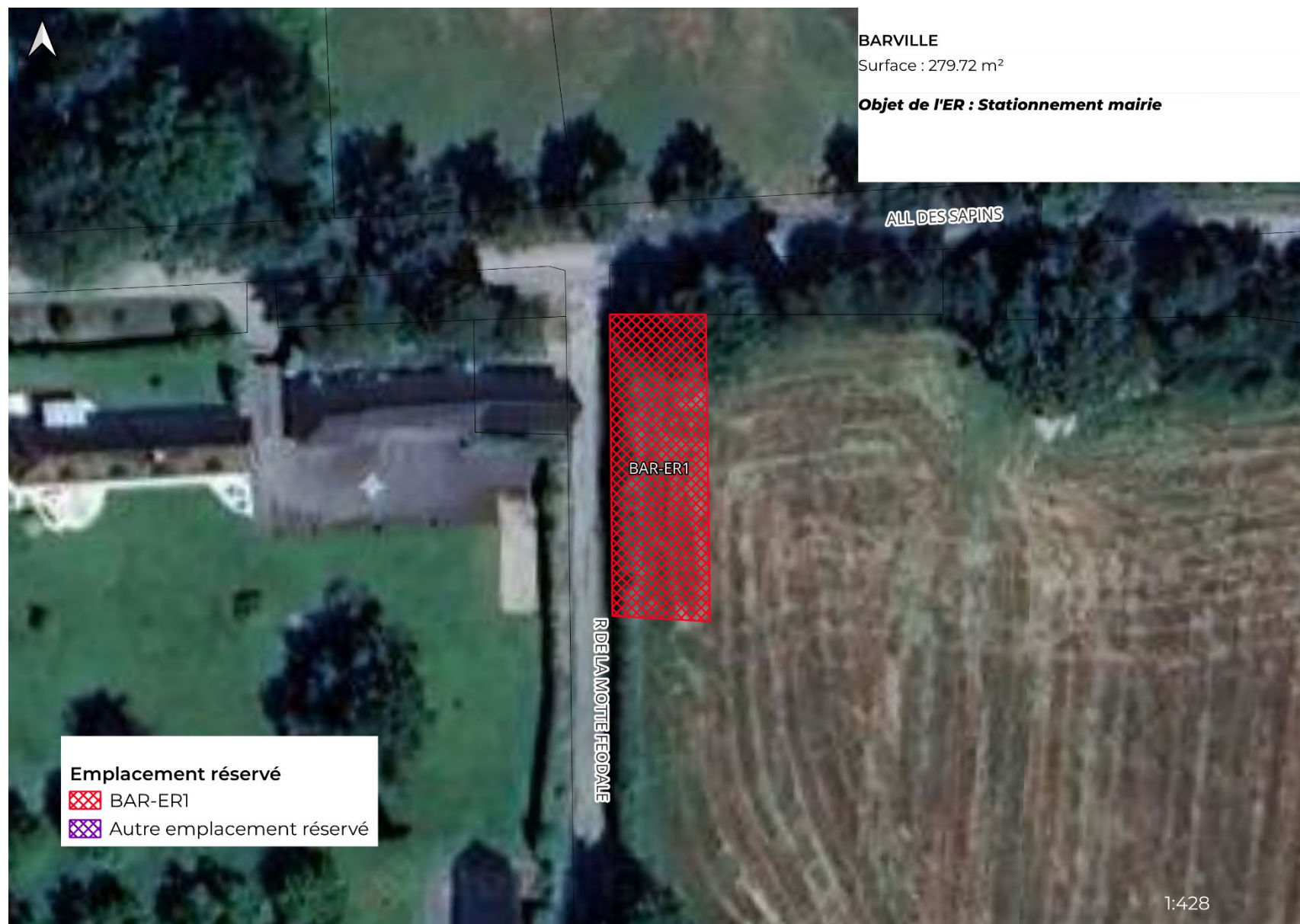
JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Localisation au sein de chaque commune





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES



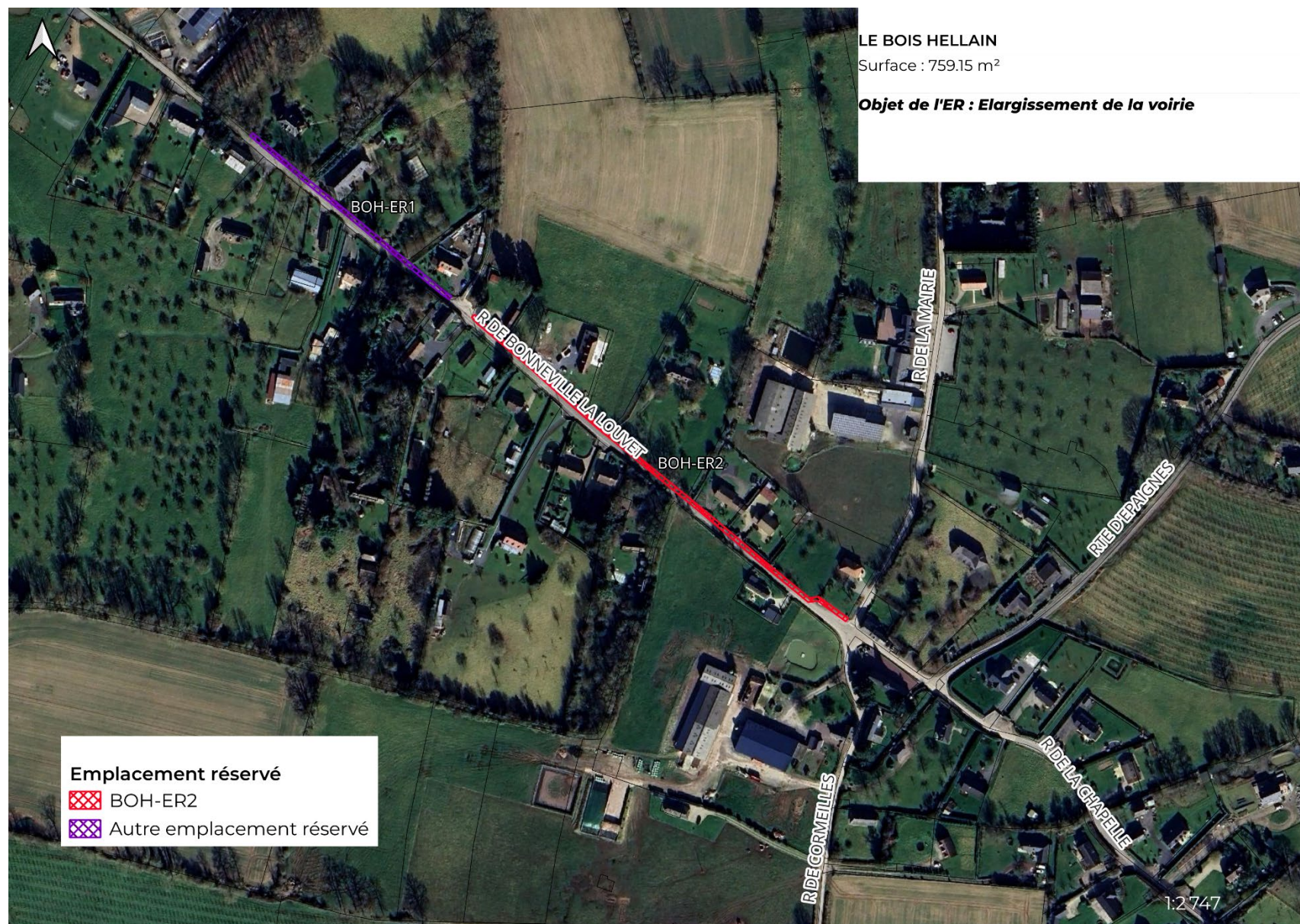


JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES



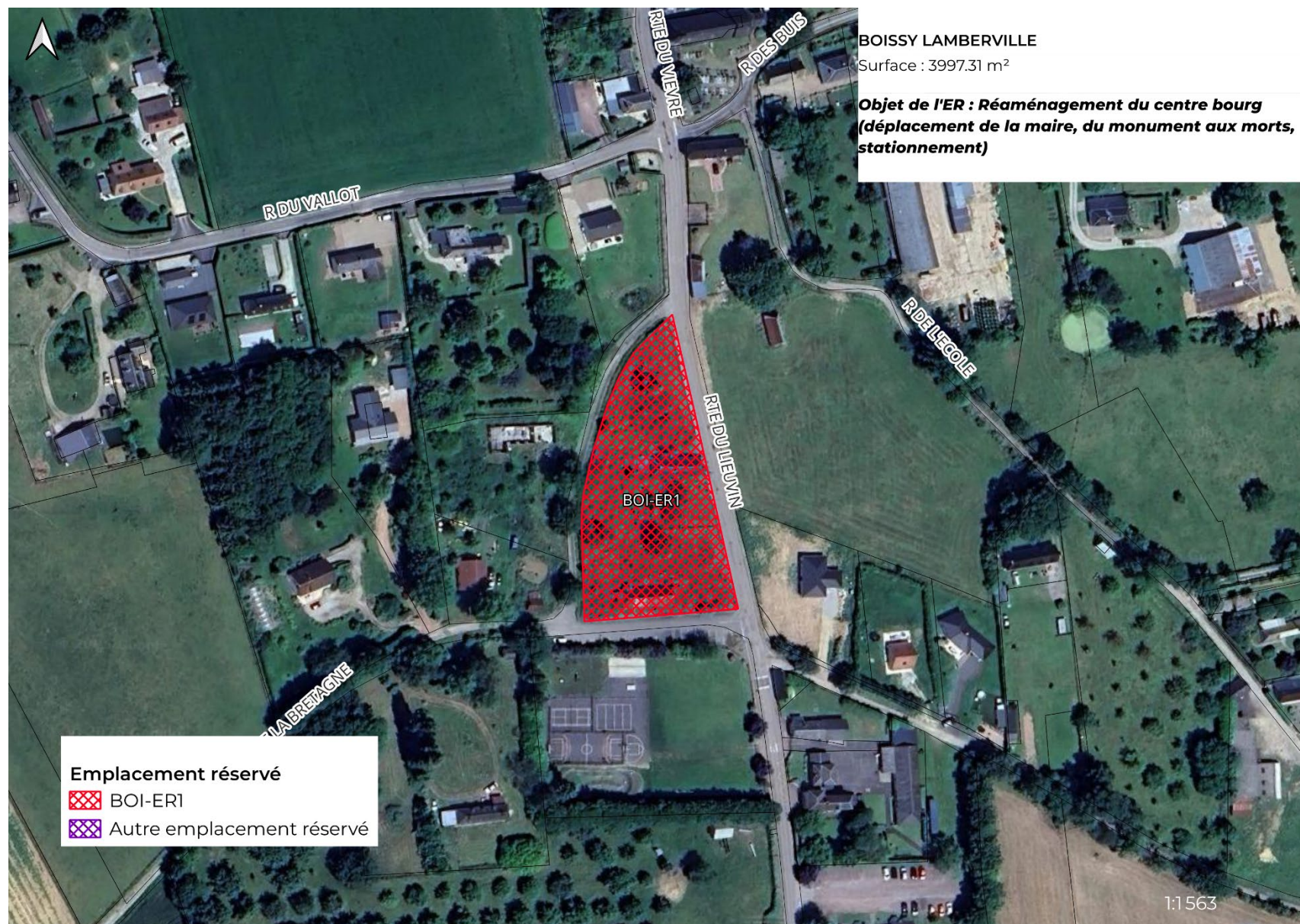


JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES



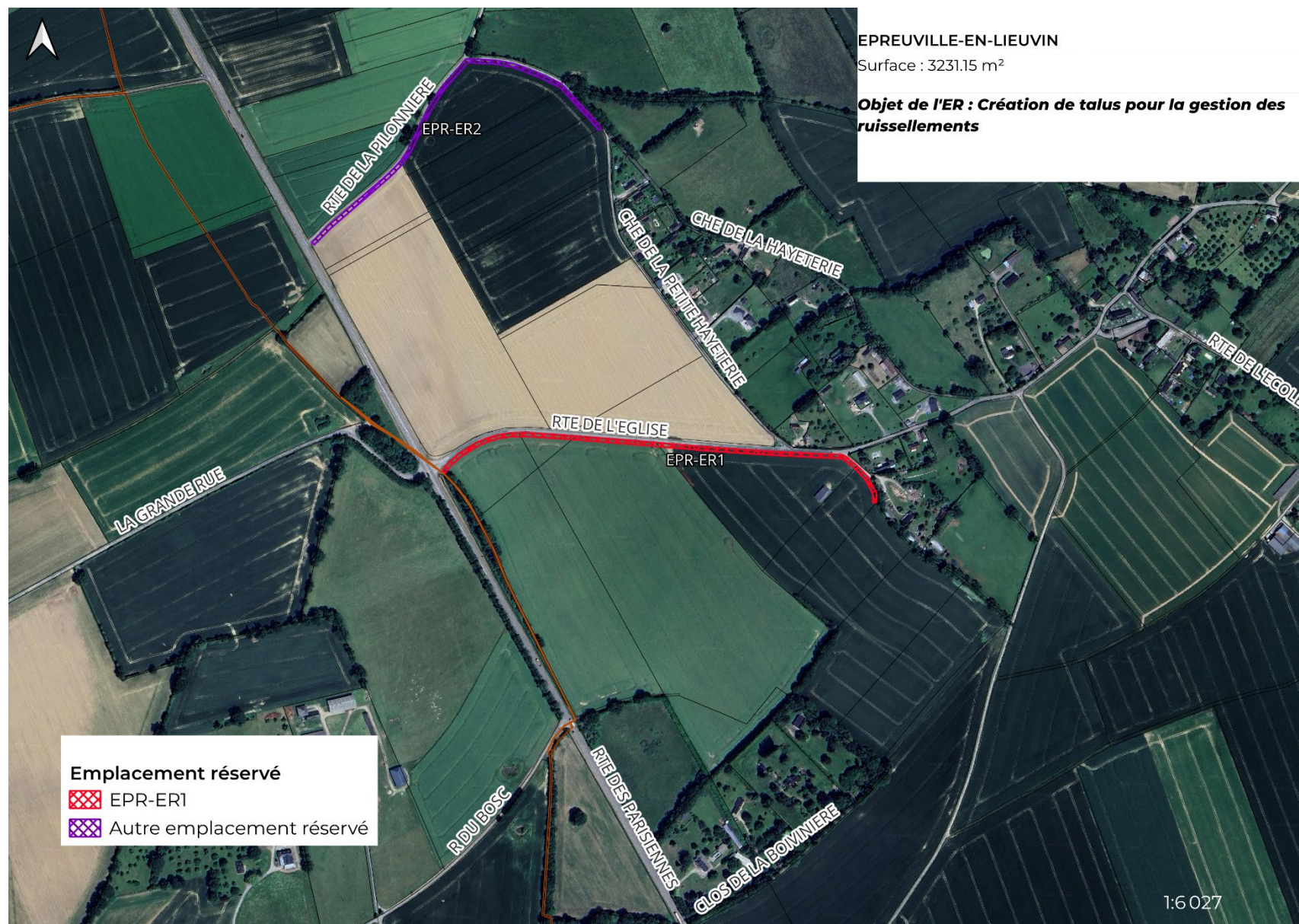


JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES



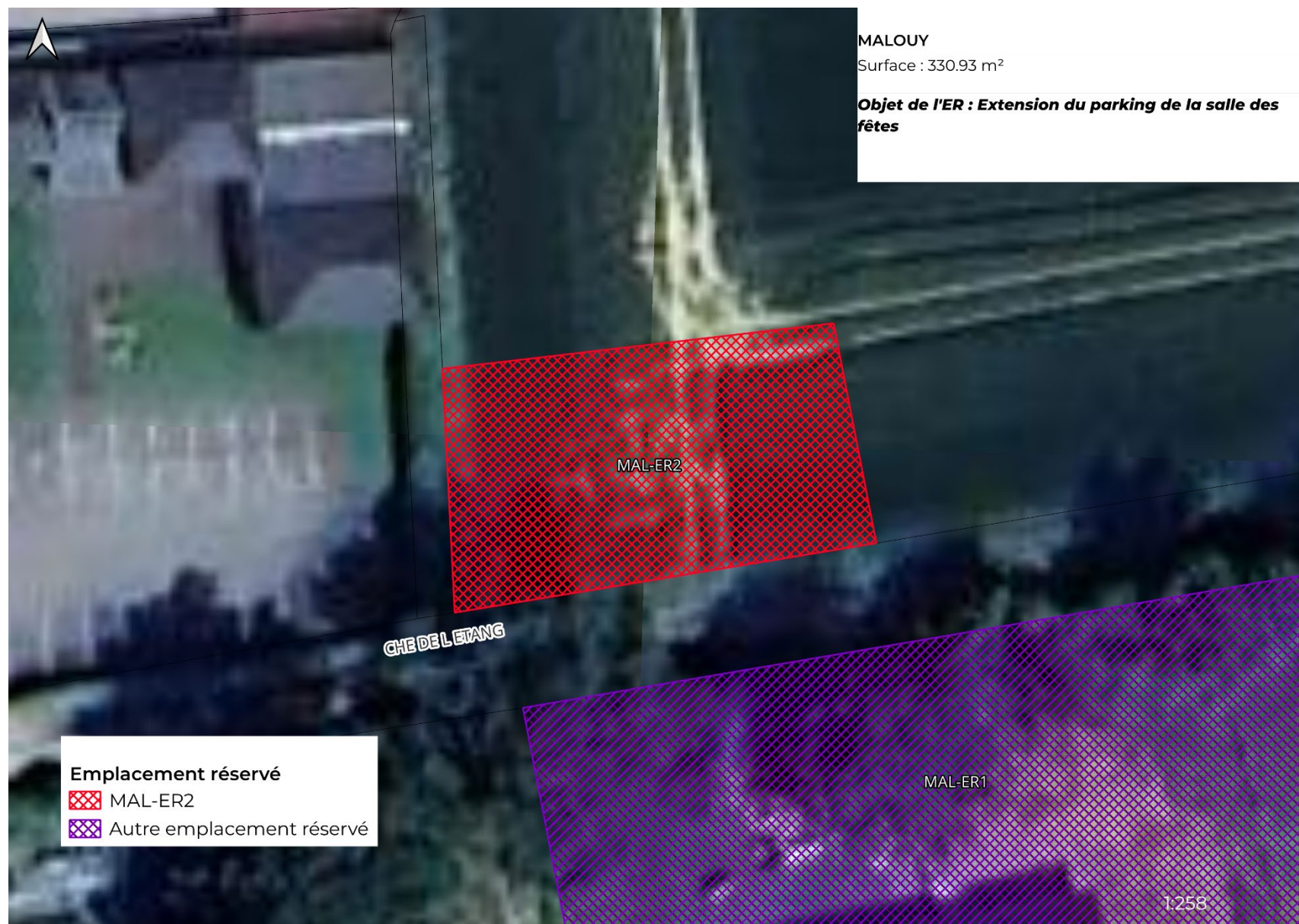


JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLU ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES



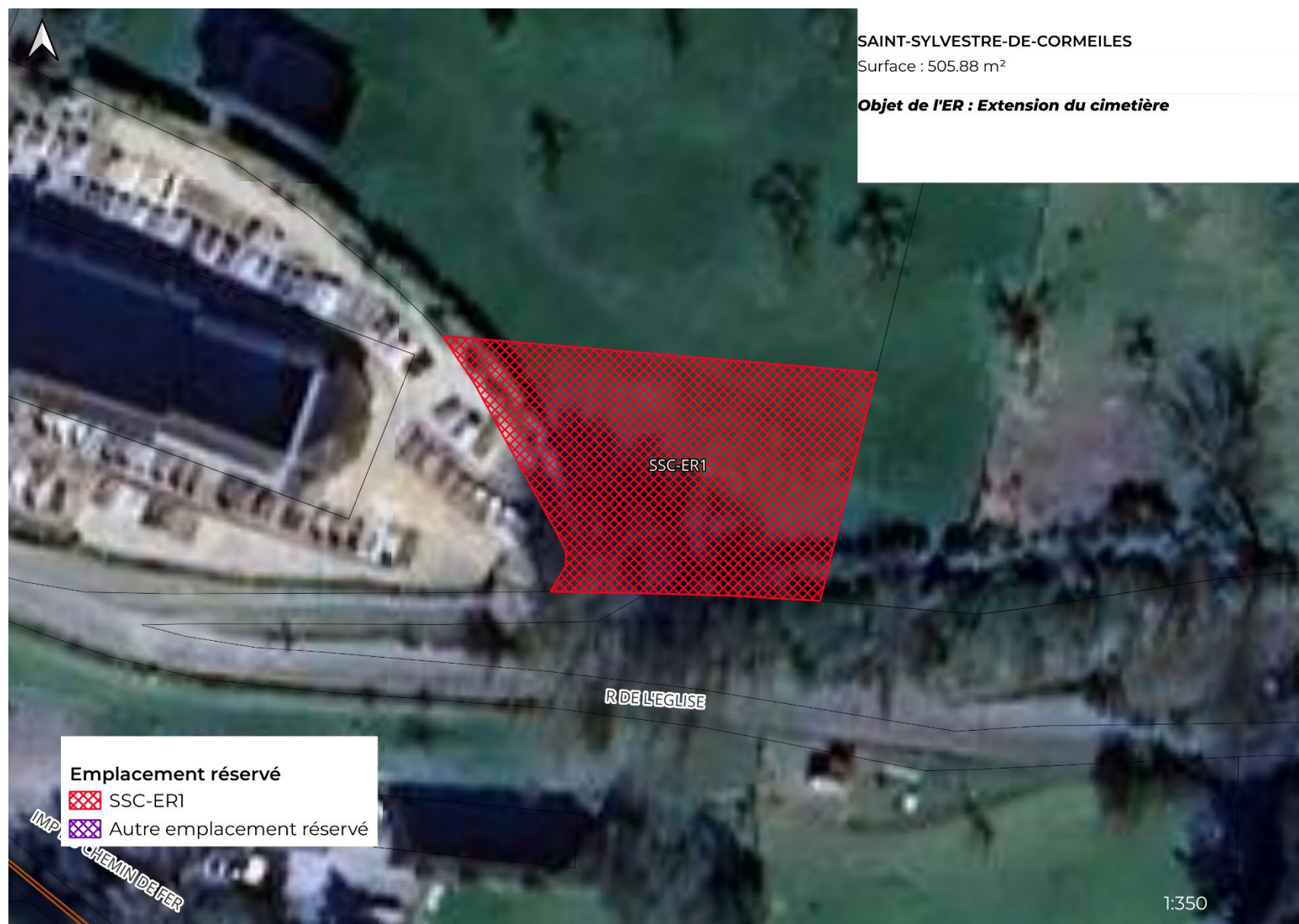


JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES





JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Justification des emplacements réservés

D'une manière générale, les emplacements réservés (ER) inscrits au PLUi de la Communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge traduisent opérationnellement les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils constituent un outil foncier permettant d'anticiper et d'accompagner l'évolution du territoire tout en garantissant la réalisation d'équipements et d'aménagements nécessaires à l'intérêt général.

Les emplacements réservés relatifs aux équipements publics, aux cimetières, aux stationnements et aux réaménagements de centres-bourgs (extensions de cimetières, parkings de mairies et de salles des fêtes, réorganisation des centres-bourgs) s'inscrivent directement dans l'Axe 1 du PADD, et plus particulièrement dans les objectifs 1.1 « Répondre à la dynamique démographique du territoire », 1.2 « Affirmer notre armature territoriale » et 1.5 « Offrir à nos habitants les besoins essentiels du quotidien ». Ils permettent d'adapter les équipements communaux aux besoins actuels et futurs de la population, de renforcer le rôle des bourgs et villages comme pôles de services et de garantir la qualité du cadre de vie des habitants.

Les ER dédiés aux élargissements de voirie, à la création de trottoirs, de liaisons douces et à la sécurisation des carrefours traduisent la mise en œuvre de l'objectif 1.6 « Continuer de développer les mobilités » du PADD. Ils contribuent à améliorer la sécurité des déplacements, à favoriser les modes actifs et à renforcer la lisibilité et la fonctionnalité des traversées de bourgs, en cohérence avec la volonté de conforter l'armature territoriale et les centralités locales.

Les emplacements réservés liés à la gestion des eaux de ruissellement, à la défense incendie et à la prévention des risques (talus, réserves incendie, ouvrages techniques) répondent aux objectifs de l'Axe 3, notamment 3.3 « Protéger notre ressource en eau » et 3.4 « Réduire l'exposition de nos habitants aux risques naturels dans un contexte de changement climatique ». Ils participent à la maîtrise des écoulements, à la protection des personnes et des biens, et à l'adaptation du territoire aux aléas climatiques et aux risques naturels.

Enfin, les ER portant sur la création d'espaces de loisirs, de détente et de valorisation du cadre de vie (notamment autour de plans d'eau ou d'espaces paysagers) sont en adéquation avec l'Axe 2, et plus particulièrement les objectifs 2.5 « Créer des conditions pour développer le tourisme » et 2.6 « Conforter notre maillage de centres-bourgs », en contribuant à l'attractivité du territoire, à la qualité des espaces publics et à l'offre de loisirs de proximité.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Ainsi, les emplacements réservés du PLUi de LPA constituent une traduction concrète de la stratégie du PADD en matière de développement équilibré, de renforcement des centralités, d'amélioration du cadre de vie, de mobilité, de gestion des risques et de valorisation du territoire, garantissant la faisabilité foncière des projets nécessaires à l'intérêt général.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

2. Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager

a) Cadre réglementaire

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

b) Les éléments bâtis protégés à travers le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

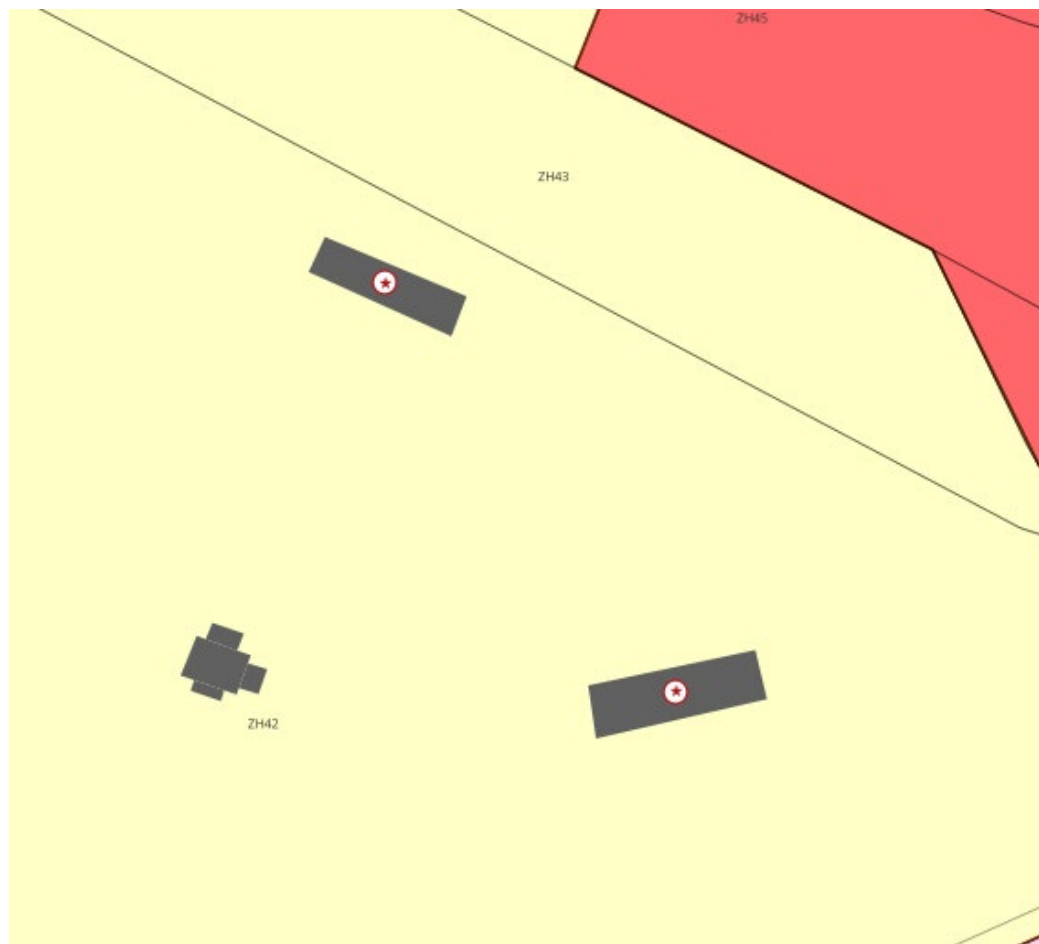
Ces éléments bâtis sont repérés en tant qu'ensemble ou élément ponctuel patrimonial bâti à protéger à travers le plan de zonage. Il peut s'agir d'ensembles bâtis identitaires, comme des quartiers à l'histoire et architecture particulière (notamment des bâtiments liés à la Reconstruction). Cela peut également concerner des bâtiments remarquables, des édifices bâtis présentant une certaine singularité, ou encore des éléments constituant le « petit » patrimoine local et faisant là aussi l'histoire et l'image des lieux dans lesquels il se retrouve.

Le règlement définit les règles à suivre pour tout aménagement ou intervention envisagés sur un élément ou un ensemble bâti qui serait protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Extrait du zonage :



Protection ponctuelle d'un élément bâti patrimonial



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

3. Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager

a) Cadre règlementaire

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

b) Les éléments naturels protégés à travers le PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

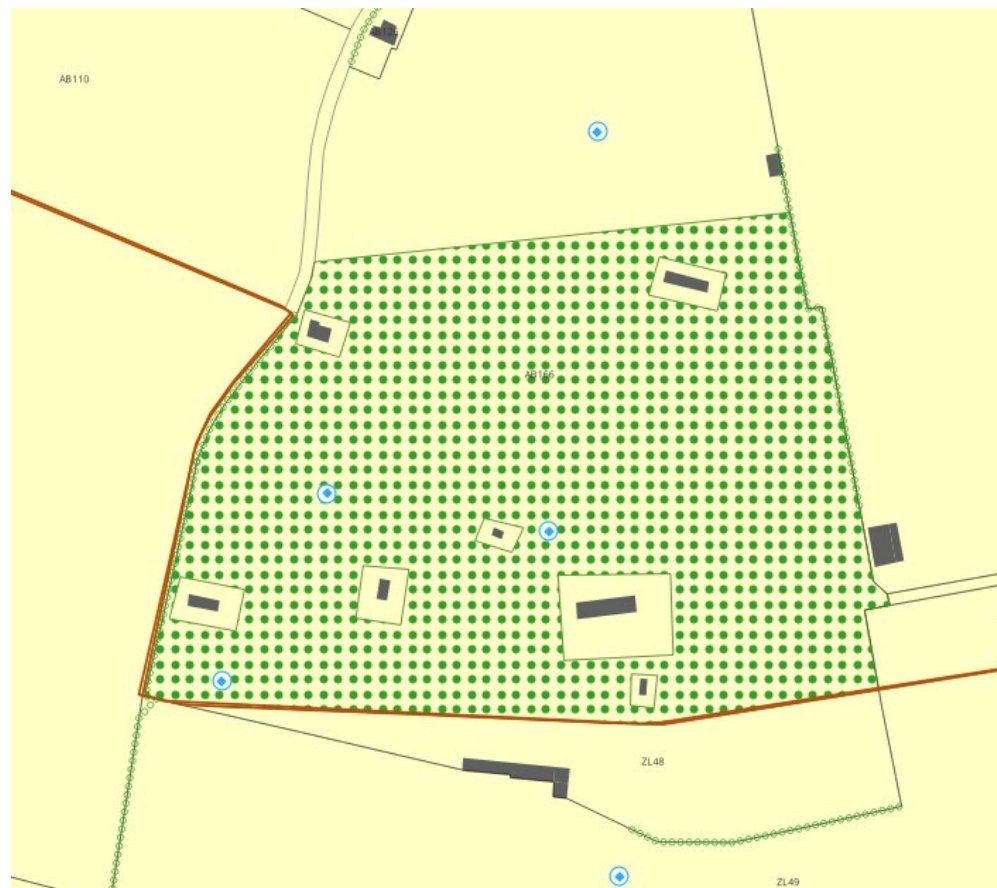
Ces éléments sont identifiés dans le plan de zonage et concernent les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique ou paysager. Il peut s'agir d'ensembles paysagers ou écologiques, tels que des vergers, coteaux calcaires, prairies calcicoles, etc. ; comme des linéaires de haies structurant le paysage et jouant le rôle de corridors écologiques dans la Trame Verte et Bleue locale ; ou enfin d'éléments naturels plus ponctuels isolés tels que des arbres remarquables ou des mares jouant elles aussi un rôle primordial dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue.

Le règlement définit les règles à suivre pour tout aménagement ou intervention envisagés sur un élément ou un ensemble naturel qui serait protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Extraits du zonage :



Protection surfacique d'un élément naturel à préserver



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES



Protection linéaire d'éléments naturels à préserver



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUI ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES



Protection ponctuelle d'éléments naturels à préserver



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

4. Les zones humides

Le PLUi a vocation à protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue locale. Les zones humides existantes sur le territoire de la Communauté de Communes font pleinement partie de ces éléments puisqu'elles constituent à la fois des réservoirs de biodiversité vitaux pour le maintien d'espèces naturelles vivant au sein de milieux humides et pour certaines espèces animales (amphibiens, certaines espèces d'oiseaux...), ainsi que des corridors écologiques importants.

Ces zones humides figurent sur le plan de zonage et sont protégées à travers le règlement qui définit les règles à suivre pour tout aménagement ou intervention envisagés au sein d'une zone humide.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Extrait du zonage :



Périmètre des zones humides



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

5. Les changements de destination

a) Cadre réglementaire

Comme le décrit l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

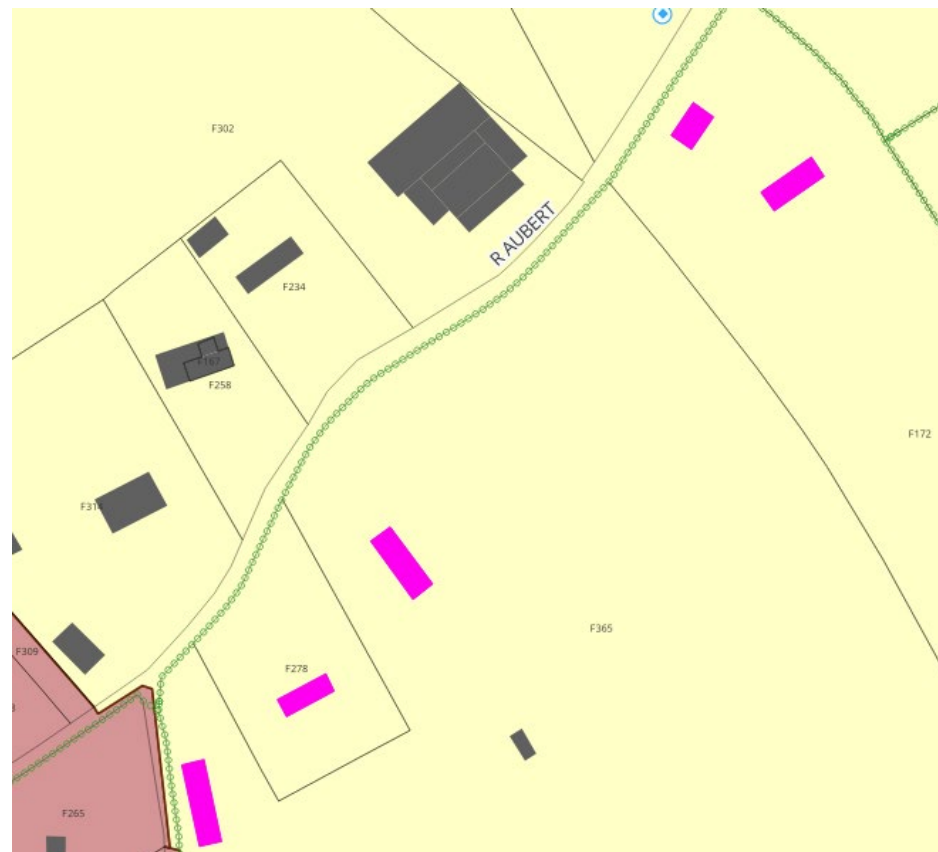
b) Les bâtiments identifiés à travers le PLUi comme pouvant changer de destination

Le PLUi de la CC du Lieuvin Pays d'Auge recense 381 bâtiments susceptibles de changer de destination, répartis à travers 39 communes du territoire. Ces bâtiments, dont le changement de fonction pourrait répondre à divers besoins tels que l'habitat ou le tourisme, sont situés dans les zones agricoles ou naturelles et apparaissent sur le plan de zonage.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Extrait du zonage :



Bâtiments pouvant changer de destination



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

6. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

a) Cadre règlementaire

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

L'article L.113-2 précise que « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

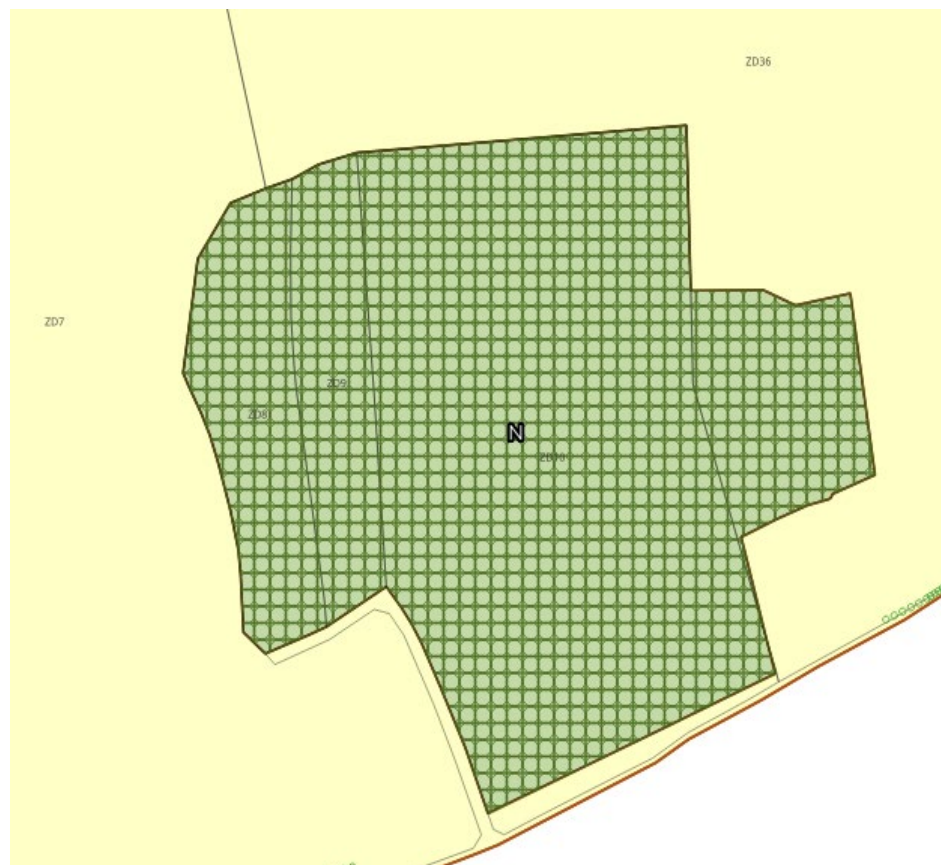
b) Les Espaces Boisés Classés inscrits à travers le PLUi

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont représentés sur le plan de zonage du PLUi. L'étude des EBC a conduit à reprendre une partie des EBC existants dans les anciens PLU communaux. Certains classements précédents ont été supprimés lorsqu'ils n'étaient plus justifiés, tandis que de nouveaux EBC ont été ajoutés pour renforcer la protection des secteurs boisés, identifiés comme présentant un intérêt paysager, écologique ou urbain.



JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION DU PLUi ET DE LA COMPATIBILITE ENTRE SES PIECES

Extrait du zonage :



EBC à protéger



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



1. Le cadre législatif

L'article L.151-4 du Code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLUi « *analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification ou de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.* »

Après une étude de la consommation d'espace durant les 10 dernières années, le PLUi doit donc identifier, au sein du tissu urbanisé, les capacités de densification du territoire.

L'article prévoit également que le rapport de présentation du PLUi « *expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.* »

Le PLUi doit donc exposer, au sein de son rapport de présentation, les dispositions qui favorisent la densification du tissu urbanisé.

Finalement, le rapport de présentation du PLUi « *justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Cette partie du rapport de présentation doit donc :

- **Faire le bilan** de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la décennie passée ;
- **Exposer le projet de développement démographique et résidentiel** de la Communauté de communes ;
- **Evaluer les capacités de densification ou de mutation** des différents types de tissus urbains ;
- **Exposer les dispositions** qui favorisent leur densification.

2. Le cadre réglementaire

La communauté de communes LPA s'inscrit dans un cadre réglementaire défini par un document supérieur, opposable au PLUi dans un rapport de compatibilité :

Le SRADDET de la région Normandie approuvé en 2020, il a fait l'objet d'une modification visant à intégrer la territorialisation de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette. Celle-ci a été approuvée par arrêté préfectoral le 28 mai 2024.



1. Rappel de la consommation passée

Sur la période 2011-2020, la consommation foncière de la Communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge est estimée à 175,3 hectares. Ce chiffre résulte d'un travail minutieux de consolidation et de croisement de données, visant à obtenir une estimation la plus proche possible de la réalité du terrain.

Deux sources principales ont été mobilisées pour cette analyse :

1. La base cartographique de la consommation foncière (CCF), identifiée par le SRADDET de Normandie comme l'outil de référence pour le suivi et l'évaluation de l'artificialisation des sols. Cette base offre un cadre normé et homogène, garantissant la comparabilité des données entre les territoires de la région.
2. La base interne des services instructeurs, qui recense l'ensemble des permis de construire délivrés entre 2011 et 2020. Cette source a permis une analyse au cas par cas, en examinant chaque permis pour identifier ceux ayant entraîné la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le croisement de ces deux bases permet de fiabiliser l'estimation de la consommation foncière. La base CCF fournit le référentiel régional partagé, assurant une cohérence méthodologique avec les orientations du SRADDET, tandis que la base interne des permis offre une granularité fine, indispensable pour distinguer les types d'espaces impactés.

Cette démarche présente plusieurs intérêts :

- Elle assure l'intégration du territoire intercommunal dans la dynamique régionale de sobriété foncière, en utilisant un référentiel commun et reconnu.
- Elle facilite le suivi comparatif entre territoires normands et permet d'évaluer l'efficacité des politiques locales en matière de maîtrise de l'urbanisation.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Elle renforce la fiabilité et l'objectivité des analyses, en s'appuyant sur des données opérationnelles (permis de construire) et un outil cartographique validé régionalement.

En combinant ces approches, il est possible de produire une vision précise et cohérente de la consommation foncière, tout en identifiant les enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles et en orientant les actions de planification vers une gestion durable du territoire.

2. La consommation d'ENAF sur la période 2015-2025 (dix années précédant l'arrêt du projet PLUi)

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers menée sur la dernière décennie, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, indique que la Communauté de communes du Lieuvin Pays d'Auge a consommé **66,92** hectares entre 2015 et 2025. Ce chiffre a été obtenu selon la même méthodologie que celle utilisée pour l'évaluation de la consommation foncière sur la période 2011-2020, en croisant les données de la base CCF et les informations issues des permis de construire. Cette approche garantit la fiabilité et la cohérence des estimations, en permettant de suivre précisément l'évolution de l'artificialisation des sols sur le territoire.



Pour le calcul de l'enveloppe foncière disponible pour l'urbanisation nouvelle dans le PLUi, il s'agit de :

- Calculer l'enveloppe disponible pour la décennie 2021-2030 à partir de la consommation sur la période de référence (2011-2020) ;
- Calculer l'enveloppe disponible pour la période 2031-2040 ;
- Déduire de l'enveloppe totale les consommations foncières intervenues depuis 2021 ;

1. L'enveloppe foncière pour la décennie 2021-2030

Afin d'obtenir l'enveloppe foncière en consommation d'ENAF disponible pour la décennie 2021-2030, il s'agit d'appliquer à la consommation foncière de la période de référence 2011-2020 (175,3ha) le taux territorialisé de réduction de la consommation foncière attribué par le SRADDET. Celui-ci est de 56,7% à l'échelle du territoire de la Communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge.

De ce fait, l'enveloppe foncière disponible pour la décennie 2021-2030 correspond à :

175,3 ha – 56,7% = 75,9 ha pour 2021-2030

Ce chiffre doit également être réduit de 15% pour permettre d'alimenter l'enveloppe régionale à destination des projets d'intérêt régional, national et européen, comme prévu par le SRADDET, soit :

75,9 ha – 15% = 64,5 ha pour 2021-2030

Pour la période 2021-2030, l'enveloppe foncière est donc de 64,5 ha.



2. L'enveloppe foncière pour la période 2031-2040

Le PLUi de la CC LPA se projette sur la période 2026-2040. Cependant, des difficultés et des inconnues méthodologiques comme réglementaires existent pour la décennie 2031-2040, qui correspond à la deuxième tranche de 10 années de réduction du rythme de l'artificialisation au sens de la loi Climat et résilience.

La loi, précise que l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 se traduit « par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional. » (art. L.4251-1 du Code des collectivités territoriales).

Alors que la notion de consommation d'espace est à prendre en compte pour la période de 10 années suivant l'approbation de la loi Climat et résilience (période 2021-2030), la loi prévoit l'application de la notion d'artificialisation pour les tranches de dix années suivantes. Néanmoins, malgré le décret en Conseil d'Etat du 30 avril 2022 définissant la nomenclature des surfaces considérées comme artificialisées ou non, l'absence de cadre législatif et réglementaire précisant son application ne permet pas de mobiliser cette notion.

De plus, le cadre législatif ne prévoit pas d'objectif chiffré pour cette réduction, mais fait état d'un « objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

Malgré ces incertitudes, la CC LPA a souhaité inscrire sa trajectoire foncière dans cette logique de réduction progressive du rythme de consommation foncière visant à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050. Pour ce faire, le choix a été fait de conserver la notion de consommation d'ENAF, et d'appliquer, pour la décennie 2031-2040, le même taux de réduction de la consommation foncière que pour la décennie 2021-2030 (56,7%).

Ainsi, pour la période 2031-2040, la surface maximale d'ENAF pouvant être urbanisée est calculée de la manière suivante :

$$64,5 \text{ ha} - 56,7\% = 27,9 \text{ ha pour 2031-2040}$$



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Ce chiffre doit également être réduit de 15% pour permettre d'alimenter l'enveloppe régionale à destination des projets d'intérêt régional, national et européen, comme prévu par le SRADDET, soit :

27,9 ha – 15% = 23,7 ha pour 2031-2040

Pour la période 2031-2040, l'enveloppe est donc de 23,7 ha

3. Le foncier total disponible pour la durée du PLUi (2026-2040)

Au total, l'enveloppe foncière disponible pour la période 2021-2040 est donc de :

64,5 ha + 23,7 ha = 88,3 ha

Le PADD inscrit donc un objectif de consommation maximum d'ENAF de **90ha** entre 2021 et 2040 sur la CC LPA.

De ce chiffre de 90 ha doivent également être retranchées les consommations intervenues depuis 2021. Elle estimée à 21 ha d'après les données du service instructeur et l'analyse des permis délivrés depuis 2021.

Pour la période 2026 – 2040, l'enveloppe est donc de 69 ha.

4. L'analyse des besoins et les projections en matière de logements

Cette partie a pour but d'exposer l'analyse des différents scénarios d'évolutions démographiques et résidentielles du territoire de LPA. Il s'agit de présenter les hypothèses et scénarios utilisés lors du travail avec les élus pour construire le projet démographique et résidentiel finalement retenu pour le PLUi.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

a) Calcul et analyse du point-mort de la construction

Le « point mort » est un calcul qui permet d'évaluer le nombre de constructions neuves à produire sur une période donnée afin de conserver le même nombre d'habitants, tout en prenant en compte les dynamiques du marché immobilier. Ce calcul permet de déterminer le nombre de logements nécessaires pour une stabilité de la population sur une période passée. Ce chiffre est alors mobilisable pour travailler à une projection sur la période couverte par le PLUi. La période 2010-2021 a été choisie, car elle correspond aux dernières données INSEE disponibles sur une durée suffisamment longue pour dessiner une tendance de fond.

Données clés INSEE	2010	2021	Evolution 2010-2021
Evolution du nombre de logements par catégorie			
Ensemble des logements	10154	11584	+ 1430 (+1,4%/an)
dont résidences principales (RP)	7617	8720	+1103 (+1,4%/an)
dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)	2001	2032	+31 (+0,15%/an)
dont logements vacants (LV)	536	832	+296 (+5,5%/an)
Evolution de la population des ménages			
Nombre de ménages	7607	8749	+1142 (+1,5%/an)
Population des ménages	18351	20364	+2013 (+1,1%/an)
Evolution de la taille moyenne des ménages			
Taille moyenne des ménages	2,41	2,33	- 0,08 (- 0,33%/an)



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Évolution du nombre de logements, de la population et de la taille moyenne des ménages entre 2010 et 2021 (source : INSEE) :

Sur la période de 2010 à 2021, le parc de logements a augmenté de 1 430 logements, la population des ménages de 1 142 ménages et la taille moyenne des ménages a diminué de 0,08 personne.

Les données relatives au renouvellement du parc de logements, à la variation des résidences secondaires et des logements vacants ainsi qu'au desserrement des ménages doivent également être prises en compte. Il est donc nécessaire de calculer les effets de chacune de ces dynamiques.

Le renouvellement du parc :

Le renouvellement du parc correspond aux entrées ou sorties du parc de logements suite à des modifications (démolitions, changements d'usage, abandon, modification structurelle du bâti, fusion ou division de logements existants, etc.).

Il est calculé en soustrayant le nombre de logements construits sur la période à l'évolution de l'ensemble des logements.

(Les données de production neuve n'étant pas précisées ici, le renouvellement ne peut être isolé dans ce tableau et sera intégré globalement dans le calcul du point mort.)

Variation des résidences secondaires et logements vacants :

Cela correspond à l'évolution du nombre de logements qui ne constituent pas des résidences principales. Ces logements ne permettent pas de répondre aux besoins des ménages permanents.

On observe entre 2010 et 2021 :

- Résidences secondaires et occasionnelles : +31
- Logements vacants : +296



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Les besoins sont donc calculés ainsi :

$$31 + 296 = 327 \text{ logements}$$

Ainsi, entre 2010 et 2021, 327 logements ont été mobilisés par la hausse des résidences secondaires et de la vacance, réduisant d'autant l'offre disponible pour les résidences principales.

Les besoins liés au desserrement des ménages :

Chaque nouveau ménage nécessite théoriquement une résidence principale. Or, la taille moyenne des ménages diminue, ce qui induit un besoin accru en logements pour une population donnée.

Les besoins liés au desserrement des ménages sont calculés en divisant la population des ménages de 2010 par la taille moyenne des ménages de 2021, puis en soustrayant le nombre de résidences principales de 2010.

$$18351 / 2,33 = 7876 \text{ ménages théoriques}$$

$$7876 - 7617 = 259 \text{ logements}$$

Ainsi, entre 2010 et 2021, le territoire aurait eu besoin de produire **259 résidences principales supplémentaires** uniquement pour maintenir le même niveau de population, du fait du desserrement des ménages.

Calcul du point mort entre 2010-2021	2010-2021
Variation des résidences secondaires et des logements vacants	327
Desserrement des ménages	259
Point mort	586



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le point mort se calcule ensuite en additionnant les besoins liés au desserrement des ménages et la variation des résidences secondaires et des logements vacants.

Au total, le point mort du territoire de LPA sur la période 2010-2021 est égal à 586 logements.

Cela signifie que, sur cette même période, afin de maintenir sa population à un niveau constant, le territoire aurait dû produire au minimum 586 logements.

Or, entre 2010 et 2021, le parc de logements a augmenté de 1 430 logements. La production a donc été nettement supérieure au point mort, ce qui signifie que le territoire n'a pas seulement compensé les effets du desserrement des ménages et de l'augmentation de la vacance et des résidences secondaires, mais a également dégagé une capacité nette d'accueil de nouveaux ménages.

Rapporté à la durée de la période (10 ans), le point mort correspond à un rythme minimal d'environ :

586/10 = 58 logements par an

Ainsi, la production observée, équivalente à environ 140 logements par an (1 430 logements sur 10 ans), est largement supérieure au seuil nécessaire au maintien de la population, ce qui est cohérent avec la forte croissance démographique observée sur le territoire de LPA (+1 142 ménages et +2 013 habitants entre 2010 et 2021).

b) Le projet démographique et résidentiel de la CC Lieuvin Pays d'Auge

La Communauté de communes LPA a connu, au cours de la dernière décennie, une dynamique démographique et résidentielle soutenue, avec une augmentation marquée du nombre d'habitants, de ménages et du parc de logements. Entre 2010 et 2021, le territoire a accueilli plus de 2 000 habitants supplémentaires et a produit 1 430 logements, dans un contexte de baisse de la taille moyenne des ménages et de progression de la vacance. Cette évolution traduit à la fois l'attractivité du territoire et la nécessité de mieux maîtriser les équilibres du parc de logements.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Dans ce contexte, le projet de territoire ne vise pas à prolonger mécaniquement cette croissance, mais à l'inscrire dans une trajectoire plus maîtrisée, compatible avec les capacités d'accueil, les objectifs de sobriété foncière et la qualité du cadre de vie. Le scénario démographique retenu repose ainsi sur une croissance modérée de la population, fixée à +0,40 % par an entre 2020 et 2040, conduisant à un passage de 20 456 habitants en 2020 à 22 156 habitants en 2040, soit un gain d'environ 1 700 habitants sur vingt ans.

Cette évolution implique un besoin en logements nouveaux, qui ne résulte pas uniquement de l'arrivée de nouveaux habitants, mais également de la poursuite du desserrement des ménages et de la nécessité de compenser une part de la vacance et des résidences secondaires. Sur la base de ces paramètres, les besoins globaux en logements pour la période 2020-2040 sont estimés à environ 1 540 logements.

Une partie de ces besoins est déjà couverte. Environ 150 logements ont été construits depuis 2020. Par ailleurs, le potentiel foncier identifié au sein des enveloppes urbaines existantes — comprenant les dents creuses et les parcelles mutables — est estimé à environ 504 logements. Ces gisements constituent un axe prioritaire du projet, dans une logique de renouvellement urbain et de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Après prise en compte de ces capacités, le besoin résiduel à couvrir par le projet d'aménagement et de zonage du PLUi s'élève à : $1540 - 150 - 504 = 886$

Il reste donc environ 886 logements à produire d'ici 2040 pour atteindre l'objectif démographique du territoire.

Ce volume correspond à une programmation résidentielle compatible avec une croissance démographique modérée, tout en intégrant les contraintes structurelles du parc de logements. À titre de comparaison, le point mort observé sur la période 2010-2021 était d'environ 58 logements par an, correspondant au niveau minimal de production nécessaire pour simplement maintenir la population. Le projet 2020-2040 se situe au-delà de ce seuil, traduisant une stratégie d'accueil de nouveaux ménages, mais à un rythme plus maîtrisé que par le passé.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le projet démographique et résidentiel du PLUi vise ainsi à concilier attractivité, qualité de vie et sobriété foncière, en s'appuyant prioritairement sur le potentiel existant du tissu urbain, en diversifiant l'offre de logements et en encadrant strictement les extensions urbaines, afin de garantir un développement équilibré et durable de la Communauté de communes LPA.

5. L'analyse des capacités de densification

a) Méthodologie utilisée

Le Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.* »

Il s'agit donc de quantifier ce potentiel foncier, de sa localisation au sein du territoire de la CC Lieuvin Pays d'Auge mais également d'en préciser les typologies.

En effet, le potentiel foncier dédié à l'accueil de logements n'aura pas le même impact sur le projet intercommunal que le potentiel foncier dédié aux activités économiques. Le règlement et les justifications du projet viendront quant à eux exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'enveloppe urbaine constitue le périmètre d'étude au sein duquel seront identifiés les potentiels de renouvellement urbain et de densification. L'enveloppe urbaine correspond à la limite actuelle de l'ensemble des espaces bâtis.

Cette limite correspond au périmètre d'étude du potentiel foncier et permet donc de distinguer ce qui relèvera du renouvellement urbain (dans les limites de cette enveloppe) et ce qui relèvera de l'extension urbaine, c'est-à-dire en dehors de cette enveloppe.

Etant donné l'objet de l'étude en cours, à savoir, un PLUi de 51 communes, cette limite de l'enveloppement urbain est obtenue dans un premier temps de façon automatisée sous un système d'information géographique.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'analyse du potentiel foncier a été réalisée uniquement dans les centres-bourgs et les hameaux d'importance soit à minima 10 logements agglomérés.

Au sein de l'enveloppe urbaine, l'affinement du potentiel s'est focalisé sur l'identification des gisements fonciers favorables à une démarche de densification ou de renouvellement urbain. Ces principes s'appliquent à la fois aux tissus d'habitat et aux tissus d'activités.

L'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine reste à nuancer selon l'armature urbaine. On distingue ainsi des gisements de différentes natures :

Les dents creuses (parcelle non bâtie de moins de 5 000m² entre deux parcelles bâties non appartenant à la PAC)

Les parcelles mutables (espaces de jardins pouvant être divisés et permettant de libérer un terrain d'environ 1500m²).



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Identification des dents creuses

Qu'est-ce qu'une dent creuse ?



✗ Ce n'est pas une dent creuse



✗ Terrain $< 5000\text{m}^2$



✗ Ce n'est pas une dent creuse



Terrain $> 5000\text{m}^2$



✓ C'est une dent creuse



Terrain $< 5000\text{m}^2$

✗ Terrain appartenant à la PAC ou $> 5000\text{m}^2$
= PAS DENT CREUSE

✓ Terrain n'appartenant pas à la PAC et
 $< 5000\text{m}^2$ = DENT CREUSE



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Identification des parcelles mutables

Qu'est-ce qu'une parcelle mutable ?



Parcelle sur laquelle il y a **déjà une habitation** mais dont le jardin peut être divisé pour dégager une surface de **1500 m² constructible**



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

b) Le filtre environnemental

Un filtre environnemental est ensuite appliqué sur les parcelles repérées afin de hiérarchiser les priorités en fonction des caractéristiques écologiques, environnementales ou bien des risques naturels.

Les parcelles retenues initialement, qui ont constitué le potentiel brut, ont été croisées avec plusieurs critères supplémentaires visant à qualifier le potentiel et donc à l'affiner. Ont été exclus de ce potentiel les parcelles constituant un :

- Espaces verts ou boisés faisant l'objet ou non d'une protection réglementaire ;
 - Vergers ou jardins de culture ;
 - Espace présentant un intérêt paysager ou patrimonial ;
 - Espaces soumis à des risques ;
 - Espace de grande qualité agronomique ;
 - Espaces couverts par une protection écologique (ZNIEFF, Natura 2000, arrêté de protection de biotope...) ;
 - Espace couvert par une zone humide ;
 - Espace soumis à une servitude d'utilité publique (lignes à haute tension, tampon lié à u arrêté de classement des voies...)
- ;

L'application des filtres permet de passer un périmètre initial théorique à un périmètre d'études final.

c) L'intégration des hameaux dans l'analyse

Les hameaux n'ont pas vocation à connaître une croissance urbaine et démographique comparable à celle des bourgs : leur développement est strictement encadré par la loi et contrôlé par les services de l'État. Il est donc nécessaire de justifier le développement des hameaux au regard du projet défendu dans le PADD d'une part, et de leur caractérisation d'autre part.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Néanmoins, ces espaces, particulièrement nombreux sur le territoire de la CC LPA, constituent des gisements significatifs de dents creuses et de parcelles potentiellement mutables, permettant ainsi de répondre aux besoins en logements sans consommation foncière nouvelle. La configuration de certaines communes rend parfois difficile la distinction entre bourgs et hameaux : certains hameaux peuvent être de taille similaire, voire supérieure, au bourg de la commune.

Le travail de sélection des hameaux a ainsi deux conséquences : identifier les espaces où les dents creuses peuvent être intégrées dans le potentiel de densification, et définir quels hameaux peuvent être classés en zone urbaine de hameau (Uh) ou en zone agricole de hameau (Ah) autorisant la construction de nouvelles habitations.

Les premières analyses ont montré que certaines communes ne disposaient d'aucune possibilité de construction dans leur bourg, ni de zones à urbaniser prioritaires sur les pôles ou communes structurantes. Dans ce contexte, la présence de dents creuses et de parcelles enclavées ou peu valorisables est devenue le critère déterminant pour définir des secteurs constructibles.

C'est dans ce cadre que les zones Ah ont été établies principalement dans des hameaux de moins de 10 habitations. Ces hameaux, souvent composés d'un très petit nombre de constructions, n'auraient normalement jamais été considérés comme constructibles en raison de leur taille et de leur intégration dans un tissu rural quasi exclusif. Cependant, l'identification de dents creuses mobilisables et de parcelles potentiellement mutables a permis de justifier leur classement en zones constructibles, afin de ne pas laisser perdre des terrains qui, autrement, resteraient inutilisés. Cette approche permet un développement limité, ciblé et intégré au tissu existant, tout en préservant la valeur agricole ou paysagère des autres parcelles.

Dans ce cadre :

- Les hameaux de moins de 10 habitations, identifiés grâce à la présence de dents creuses ou de parcelles mobilisables, ont été classés en Ah, permettant quelques constructions ciblées et maîtrisées.
- Les hameaux de plus de 10 habitations, pour lesquels les dents creuses sont moins déterminantes pour le développement, ont été intégrés dans des zones Uh, correspondant à des secteurs urbains plus denses et structurants.

Ainsi, le classement en AH ne résulte pas d'une volonté d'urbaniser de manière extensive, mais constitue une réponse pragmatique et ciblée pour exploiter des parcelles enclavées ou peu valorisables, tout en respectant le tissu existant. Cette



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

démarche permet de maximiser l'usage des dents creuses et de limiter l'ouverture de nouvelles parcelles en extension, ce qui aurait été moins pertinent d'un point de vue agricole et paysager.

En résumé, l'identification des hameaux Ah repose avant tout sur la mobilisation des parcelles réellement disponibles et intégrables, garantissant un développement raisonné là où la commune n'a pas d'autres possibilités constructibles, tout en maintenant la cohérence avec le projet de territoire défendu par le PADD.

d) Les résultats

La superficie des espaces mobilisables au sein de l'enveloppe bâtie existante, sans application de coefficient de rétention foncière, est d'environ 92 ha brut. Les dents creuses présentent un taux de rétention foncière de 30 %, tandis que les parcelles mutables affichent un taux de 50 %.

Le territoire de LPA se caractérise par un cadre de vie recherché, associant calme et faible densité bâtie. De nombreux potentiels fonciers ont été identifiés par les communes depuis plusieurs années, mais ces terrains restent encore largement non bâtis.

Le potentiel net de construction est estimé à environ 51,5 ha, ce qui pourrait permettre la création d'environ 340 logements dans le cadre d'une densification raisonnée du tissu bâti.

Pour optimiser l'utilisation de ce potentiel, la Communauté de communes de LPA a mis en place une OAP densification, visant à encadrer et favoriser une occupation efficace de ces terrains. Selon cette OAP, un objectif de densité est fixé sur l'ensemble des unités foncières contiguës avec la mise en place de plusieurs paliers afin de respecter la densité et le caractère du territoire :

- Unité foncière de moins de 1500m² = 1 logement
- Unité foncière entre 1500m² et 3000m² = 2 logements
- Unité foncière entre 3000m² et 5000m² = 4 logements
- Unité foncière de plus de 5000m² = minimum 5 logements + 1 logement par tranche de 1000m²



6. Les secteurs d'extension urbaine ouverts à l'urbanisation

Les zones à urbaniser (AU) correspondent aux zones dotées d'équipements de dimension suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, en périphérie immédiate des villes et villages.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Ils visent à répondre aux différents besoins du territoire ne pouvant être réalisés au sein du potentiel de densification identifié.

a) Les secteurs d'extension à vocation de logements

Afin de répondre aux besoins en logements et produire les logements qui ne peuvent être réalisés au sein du potentiel de densification, des secteurs d'extension sont prévus afin de permettre la réalisation du projet démographique et résidentiel souhaité par les élus.

Les opérations en extension à vocation de logements prévues dans le PLUi représentent 31,66 ha et constituent un potentiel de production de 372 logements.

Les différents secteurs classés AUh au règlement graphique et le nombre de logements prévus sont présentés dans le tableau ci-dessous :



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Commune	Nom de l'OAP	Destination	Surface totale (ha)	Nombre de logements projetés
Bazoques	OAP RTE des Buissons	Habitat	0,13	1
Boissy Lamberville	OAP RTE de Lieuvain	Habitat	0,61	6
Cormeilles	OAP R Augustin Hebert	Habitat	0,54	6
Cormeilles	OAP R des Monts du Bourgs	Habitat	0,83	6
Cormeilles	OAP RTE de Pont-Audemer	Habitat	1,06	15
Cormeilles	OAP RTE de Pont-l'Eveque	Habitat	0,78	7
Epaignes	OAP R des Ecoliers	Habitat	2,37	45
Fontaine-la-Louvet	OAP R du Louvre	Habitat	0,61	6
Fort-Moville	OAP R de la Forge	Habitat	0,79	8
Fort-Moville	OAP Haut Fort-Moville	Habitat	0,56	5
Fresne-Cauverville	OAP rue du Village	Habitat	0,52	5
Heudreville-en-Lieuvin	OAP R du Village	Habitat	0,52	5
La Chapelle-Bayvel	OAP R des Simons	Habitat	0,52	5
La Lande-Saint-Léger	OAP RTE de la Libération	Habitat	0,42	4
Lieurey	OAP CHE de l'Aubertine	Habitat	1,69	34
Lieurey	OAP RTE de Saint-Georges	Habitat	1,67	25
Malouy	OAP RTE de Bernay	Habitat	0,64	3
Malouy	OAP R du Puits	Habitat	0,78	5
Noards	OAP RTE de l'Eglise	Habitat	0,46	4
Saint-Etienne-l'Allier	OAP R de la Roseraie	Habitat	1,59	29
Saint-Germain la Campagne	OAP RTE du Stade	Habitat	1,36	13
Saint-Germain la Campagne	OAP RTE d'Orbec	Habitat	0,99	10
Saint-Germain la Campagne	OAP La Croix du Theil	Habitat	0,45	5
Saint-Mards-de-Fresne	OAP RTE la Chapelle-les-Grands	Habitat	0,69	7
Saint-Martin-Saint-Firmin	OAP R de la Mairie	Habitat	0,53	4
Saint-Pierre-de-Cormeilles	OAP RTE de Lisieux	Habitat	2,00	20
Saint-Pierre-des-Ifs	OAP Grande Rue	Habitat	0,59	6
Saint-Simeon	OAP CHE du Marronnier 1	Habitat	1,70	8
Saint-Simeon	OAP CHE du Marronnier 2	Habitat	0,41	8
Saint-Sylvestre-de-Cormeilles	OAP RTE de Cormeilles	Habitat	0,74	3
Thiberville	OAP CHE de la Belle Epine	Habitat	3,34	40
Thiberville	OAP R d'Orbec	Habitat	0,70	11
Thiberville	OAP R du Stade	Habitat	0,70	10
Vannecrocq	OAP R de la Fontaine Domin	Habitat	0,37	3
TOTAL			31,66	372



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

b) Les secteurs d'extension à vocation d'activité économique

Les secteurs d'extension à vocation d'activités économiques correspondent aux parcelles classées AUz au règlement graphique :

Commune	Nom de l'OAP	Destination	Surface totale (ha)
Lieurey	OAP RTE de Bernay	Economique	6,54
TOTAL			6,54

c) Les secteurs d'extension à vocation d'équipements

Les secteurs d'extension à vocation d'équipements correspondent aux parcelles classées AUe au règlement graphique ou bien des secteurs concernés par des emplacements réservés. Ces secteurs visent à accueillir des projets d'intérêt général.

Commune	Nom de l'OAP	Destination	Surface totale (ha)
Morainville Jouveaux	OAP RTE d'Asnières	Equipement	1,10
Thiberville	OAP RTE de Bernay	Equipement	1,19
TOTAL			2,29



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

d) Bilan de la consommation d'espace projetée des zones AU

Le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour le projet de PLUi de LPA montre que les zones AU à vocation d'habitat consomment 31,66 hectares, les zones AU à vocation économique 6,54 hectares et les zones AU à vocation équipements 2,29 hectares, soit un total de 40,49 hectares. Cette consommation s'inscrit dans la limite affichée dans le PADD, qui prévoit un objectif global de 90 hectares de consommation d'ENAF pour la période 2020-2040.

À ce total, il convient d'ajouter la consommation issue des zones U, qui intègrent des interstices agricoles au sein de l'enveloppe bâtie, ainsi que celle des STECAL et des emplacements réservés, qui mobilisent également des surfaces naturelles ou agricoles. Ces espaces représentent au total 32,32 hectares, portant la consommation globale du PLUi (zones AU, zones U, STECAL et emplacements réservés) à 72,81 hectares.

À ce chiffre, il faut ajouter la consommation déjà réalisée depuis 2021, évaluée à 20,66 hectares, ce qui conduit à un total de consommation d'ENAF de 93,47 hectares sur l'ensemble de la période 2020-2040. Cette estimation reste cohérente avec les objectifs du PADD, qui visent à limiter la consommation à environ 90 hectares sur la même période, et montre que le projet de PLUi s'inscrit dans une logique de maîtrise et de rationalisation de l'utilisation des espaces naturels et agricoles.

e) Temporalité d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension urbaine

Afin de permettre une bonne application des principes de l'objectif ZAN définis dans la loi Climat et résilience, et notamment le calcul par tranche de 10 ans de la réduction du rythme de consommation d'ENAF, le PLUi prévoit des ouvertures à l'urbanisation à des périodes différentes. Il s'agit en effet d'éviter une consommation d'espace qui dépasserait l'enveloppe disponible pour la décennie en cours en répartissant l'enveloppe foncière totale en extension urbaine entre les deux décennies d'application du PLUi.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Il distingue entre des secteurs d'extension urbaine pouvant être ouverts dans la période 2026-2030, et d'autres, ouverts à partir de la décennie suivante, soit à partir de 2031. Cette phase d'ouverture possible à l'urbanisation sont précisées au sein des OAP sectorielles.



Il s'agit de sous-secteurs de zones naturelles (N) ou agricoles (A) où sont potentiellement autorisées les constructions, l'aménagement des aires d'accueil ou des terrains familiaux pour les gens du voyage, les résidences démontables pour l'habitat permanent, etc.

1. Contexte réglementaire

Le Code de l'urbanisme, au travers l'article L.151-13, définit le cadre législatif en matière de Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

2. Les STECAL identifiés par le PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge

Le PLUi de la CC LPA identifie plusieurs types de STECAL au sens de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme :

- **La zone Ah : hameau constitué en zone agricole et autorisant les constructions nouvelles sous conditions**

La zone Ah est une zone agricole correspondant à des hameaux constitués, identifiés pour leur caractère bâti existant et leur organisation urbaine distincte des espaces agricoles environnants. Elle regroupe des secteurs comportant un nombre et une densité de constructions suffisants pour justifier une évolution limitée du bâti, sans remettre en cause la vocation agricole des espaces qui les entourent.

La zone Ah est desservie par les voies et réseaux existants, dont la capacité est suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.

Elle se caractérise par un tissu bâti discontinu, composé majoritairement de constructions à usage d'habitation et d'annexes, s'inscrivant dans un environnement agricole et paysager de qualité. La zone Ah a vocation à permettre l'implantation de nouvelles constructions, ainsi que l'évolution et la densification mesurée du bâti existant, dans le respect des formes urbaines du hameau, de l'insertion paysagère et de la préservation des terres agricoles et des activités qui s'y exercent.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- **La zone Ap : zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères**

La zone Ap est une zone agricole à vocation de protection renforcée, identifiée en raison de la qualité et de la sensibilité de ses paysages, de ses espaces ouverts et de son rôle structurant dans l'identité du territoire. Elle comprend des secteurs agricoles dont la préservation est essentielle au maintien des continuités paysagères, des vues, des reliefs et des ambiances rurales.

Elle se caractérise par une constructibilité très limitée, strictement encadrée afin de préserver les qualités paysagères du site. Sont autorisées uniquement les constructions et installations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles soient justifiées par les besoins de l'activité, qu'elles présentent une insertion paysagère et architecturale de qualité et qu'elles n'altèrent pas les caractéristiques des paysages protégés. La zone AP a vocation à garantir la protection durable de ces espaces agricoles et paysagers, en excluant toute autre destination ou usage incompatible avec cet objectif.

- **La zone Az : activité artisanale isolée dans un espace à dominante agricole**

La zone Az est une zone d'activité non agricole située dans l'espace agricole. Elle comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone agricole et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités.

- **La zone Ne : zone naturelle à vocation d'équipements**

La zone Ne comprend les zones naturelles à vocation d'équipements. Elle comprend les espaces de loisirs et les jardins ouvriers. Le règlement y autorise des installations légères en lien avec la vocation de la zone.

- **La zone Nj : zone naturelle de jardin**

La zone Nj comprend les secteurs naturels de jardin.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- **La zone Np : zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques**

La zone Np est une zone naturelle identifiée pour la qualité et la sensibilité de ses paysages, de ses milieux naturels et de ses espaces ouverts. Elle comprend des secteurs dont la préservation contribue au maintien des continuités écologiques, des ambiances paysagères et de l'identité naturelle du territoire, tout en présentant une vocation d'accueil touristique encadrée.

Elle se caractérise par une constructibilité strictement limitée et fortement encadrée. Peuvent être autorisées, sous conditions, les constructions et installations à usage de logement, de restauration, d'hôtellerie et d'autres formes d'hébergement touristique, à condition qu'elles soient directement liées à la valorisation du site, qu'elles présentent une insertion paysagère et environnementale de qualité, qu'elles respectent les équilibres écologiques et qu'elles n'altèrent pas les caractéristiques naturelles et paysagères du secteur. La zone Np a vocation à permettre un développement touristique maîtrisé, compatible avec la préservation durable des milieux naturels.

- **La zone Nr : zone naturelle dédiée à la production d'énergies renouvelables**

La zone Nr est une zone naturelle identifiée pour accueillir des projets de production d'énergie renouvelable, correspondant à des sites dont les caractéristiques physiques et paysagères sont compatibles avec ce type d'usage. Elle comprend des secteurs dédiés à l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et des équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Elle se caractérise par une constructibilité strictement limitée. Sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, ainsi que les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les locaux techniques ou industriels des administrations publiques et assimilés. Toute autre destination ou usage est interdite afin de garantir la cohérence du projet et la protection de l'environnement naturel. La zone Nr a vocation à permettre le développement maîtrisé de la production d'énergie renouvelable sur le territoire intercommunal, tout en préservant les qualités naturelles et paysagères du site.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

▪ La zone Nt : zone naturelle touristique

La zone Nt est une zone naturelle touristique. Elle comprend les sites de loisirs et/ou d'hébergement touristique actuellement existants ou en projet sur le territoire, pour lesquels le règlement permet un développement modéré, en équilibre avec les objectifs de protection des espaces naturels.

▪ La zone Nz : activité artisanale isolée dans un espace à dominante naturelle

La zone Nz est une zone d'activité non agricole située dans l'espace naturelle. Elle comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone naturelle et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités.

398 STECAL ont été identifiés sur le règlement graphique :

Zone	Vocation	Nombre	Superficie globale (ha)
Ah	Hameau constitué en zone agricole et autorisant les nouvelles constructions nouvelles sous conditions	38	89,72 ha
Ap	Zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères	22	264,97 ha
Az	Activité artisanale isolée dans un espace à dominante agricole	42	19,86 ha
Ne	Zone naturelle à vocation d'équipements	48	28,09 ha
Nj	Zone naturelle de jardin	156	63,95 ha
Np	Zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères	75	382,41 ha
Nr	Zone naturelle dédiée à la production d'énergies renouvelables	1	3,05 ha
Nt	Zone naturelle touristique	10	12,07 ha
Nz	Activité artisanale isolée dans un espace à dominante naturelle	6	2,16 ha
TOTAL	-	398	866,28 ha



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3. Liste des STECAL

Zone	Commune	Numero	Surf ha
Ah	ASNIERES	1	2,21
Ah	ASNIERES	2	3,23
Ah	BAILLEUL-LA-VALLEE	3	3,42
Ah	BAZOQUES	4	2,38
Ah	BAZOQUES	5	1,44
Ah	BAZOQUES	6	0,59
Ah	LE BOIS HELLAÏN	7	2,04
Ah	BOISSY LAMBERVILLE	8	2,17
Ah	BOISSY LAMBERVILLE	9	3,61
Ah	LE FAVRIL	10	3,35
Ah	LE FAVRIL	11	6,65
Ah	FONTAINE LA LOUVET	12	2,92
Ah	GIVERVILLE	13	1,53
Ah	LES PLACES	14	0,57
Ah	LA POTERIE-MATHIEU	15	0,68
Ah	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	16	3,4
Ah	ST-PIERRE-DES-IFS	17	2,27
Ah	ST-PIERRE-DES-IFS	18	0,47
Ah	LE THEIL NOLENT	19	3,3
Ah	LA CHAPELLE-BAYVEL	20	2,24
Ah	EPAIGNES	21	4,12
Ah	EPAIGNES	22	2,85
Ah	EPAIGNES	23	3,22
Ah	FORT-MOUILLE	24	2,44
Ah	MARTAINVILLE	25	0,92
Ah	MORAINVILLE JOUVEAUX	26	1,59
Ah	ST MARDS DE FRESNE	27	3,93
Ah	ST-MARTIN-ST-FIRMIN	28	2,48
Ah	ST-MARTIN-ST-FIRMIN	29	2,08
Ah	ST-SIMEON	30	1,41
Ah	BAILLEUL-LA-VALLEE	31	2,68
Ah	HEUDREVILLE EN LIEUVIN	32	2,28
Ah	PIENCOURT	33	3,22
Ah	ST-SIMEON	34	0,93
Ah	ST-SIMEON	35	1,41
Ah	LES PLACES	36	1,94
Ah	FONTAINE LA LOUVET	37	1,93
Ah	DURANVILLE	38	1,82

Ap	BARVILLE	39	2,43
Ap	BOISSY LAMBERVILLE	40	0,88
Ap	DRUCOURT	41	19,1
Ap	EPREVILLE-EN-LIEUVIN	42	8,57
Ap	EPREVILLE-EN-LIEUVIN	43	21,05
Ap	LE FAVRIL	44	1,87
Ap	GIVERVILLE	45	5,04
Ap	GIVERVILLE	46	1,16
Ap	NOARDS	47	1,6
Ap	ST ETIENNE L'ALLIER	48	13,47
Ap	ST ETIENNE L'ALLIER	49	6,56
Ap	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	50	17,99
Ap	ST-PIERRE-DES-IFS	51	12,49
Ap	EPAIGNES	52	1,86
Ap	LA LANDE SAINT LEGER	53	22,07
Ap	MARTAINVILLE	54	15,84
Ap	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	55	11,54
Ap	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	56	11,86
Ap	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	57	6,01
Ap	ST MARDS DE FRESNE	58	12,36
Ap	NOARDS	59	62,06
Ap	ST MARDS DE FRESNE	60	9,16

Az	BAILLEUL-LA-VALLEE	61	0,69
Az	BARVILLE	62	0,28
Az	BARVILLE	63	0,1
Az	BOISSY LAMBERVILLE	64	0,28
Az	DRUCOURT	65	0,52
Az	DRUCOURT	66	0,39
Az	DRUCOURT	67	0,28
Az	DRUCOURT	68	0,11
Az	FONTAINE LA LOUVET	69	2,42
Az	FONTAINE LA LOUVET	70	0,87
Az	FONTAINE LA LOUVET	71	0,33
Az	GIVERVILLE	72	0,31
Az	GIVERVILLE	73	0,49
Az	HEUDREVILLE EN LIEUVIN	74	0,42
Az	NOARDS	75	0,09
Az	PIENCOURT	76	0,72
Az	PIENCOURT	77	0,73
Az	LE PLANQUAY	78	0,59
Az	ST ETIENNE L'ALLIER	79	1,13
Az	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	80	0,81
Az	ST-PIERRE-DES-IFS	81	0,36
Az	THIBERVILLE	82	0,29
Az	THIBERVILLE	83	0,12
Az	THIBERVILLE	84	0,2
Az	LA CHAPELLE-BAYVEL	85	0,51
Az	LA LANDE SAINT LEGER	86	0,25
Az	LIEUREY	87	0,49
Az	MORAINVILLE JOUVEAUX	88	0,1
Az	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	89	0,52
Az	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	90	0,37
Az	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	91	0,16
Az	ST MARDS DE FRESNE	92	0,28
Az	ST MARDS DE FRESNE	93	1,47
Az	ST MARDS DE FRESNE	94	0,5
Az	ST MARDS DE FRESNE	95	0,08
Az	ST MARDS DE FRESNE	96	0,21
Az	ST MARDS DE FRESNE	97	0,39
Az	ST-MARTIN-ST-FIRMIN	98	0,26
Az	ST-MARTIN-ST-FIRMIN	99	0,14
Az	ST-PIERRE-DE-CORMEILLES	100	0,84
Az	ST-PIERRE-DE-CORMEILLES	101	0,31
Az	THIBERVILLE	102	0,45



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Ne	ASNIERES	103	0,51
Ne	BARVILLE	104	0,15
Ne	BARVILLE	105	0,03
Ne	BAZOQUES	106	0,17
Ne	BAZOQUES	107	0,01
Ne	LE BOIS HELLAIN	108	0,04
Ne	LE BOIS HELLAIN	109	0,11
Ne	LE BOIS HELLAIN	110	0,01
Ne	BOISSY LAMBERVILLE	111	0,57
Ne	BOISSY LAMBERVILLE	112	0,61
Ne	CORMEILLES	113	1,08
Ne	CORMEILLES	114	1,18
Ne	CORMEILLES	115	0,45
Ne	DRUCOURT	116	1,14
Ne	EPREVILLE-EN-LIEUVIN	117	0,44
Ne	EPREVILLE-EN-LIEUVIN	118	0,55
Ne	FRESNE-CAUVERVILLE	119	0,06
Ne	MALOUY	120	0,59
Ne	MALOUY	121	0,04
Ne	PIENCOURT	122	0,8
Ne	LE PLANQUAY	123	0,24
Ne	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	124	0,06
Ne	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	125	0,33
Ne	ST-GREGOIRE-DU-VIEVRE	126	0,17
Ne	ST-PIERRE-DES-IFS	127	0,11
Ne	ST-SYLVESTRE-DE-CORMEILLES	128	0,05
Ne	THIBERVILLE	129	1,21
Ne	THIBERVILLE	130	0,29
Ne	THIBERVILLE	131	0,12
Ne	THIBERVILLE	132	4,79
Ne	LE THEIL NOLENT	133	0,27
Ne	LE TORPT	134	0,14
Ne	LE TORPT	135	0,32
Ne	LE TORPT	136	0,15
Ne	EPAIGNES	137	3,19
Ne	LA LANDE SAINT LEGER	138	0,25
Ne	LA LANDE SAINT LEGER	139	0,04
Ne	LIEUREY	140	0,17
Ne	LIEUREY	141	0,83

Ne	LIEUREY	142	0,32
Ne	MORAINVILLE JOUEAUX	143	0,76
Ne	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	144	2,14
Ne	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	145	1,4
Ne	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	146	0,79
Ne	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	147	0,42
Ne	ST MARDS DE FRESNE	148	0,33
Ne	ST-PIERRE-DE-CORMEILLES	149	0,46
Ne	FORT-MOIVILLE	150	0,2
Nj	ASNIERES	151	0,35
Nj	BAILLEUL-LA-VALLEE	152	0,26
Nj	BAILLEUL-LA-VALLEE	153	1,19
Nj	BAZOQUES	154	0,16
Nj	LE BOIS HELLAIN	155	0,4
Nj	LE BOIS HELLAIN	156	1,19
Nj	LE BOIS HELLAIN	157	0,69
Nj	LE BOIS HELLAIN	158	0,15
Nj	LE BOIS HELLAIN	159	0,15
Nj	LE BOIS HELLAIN	160	0,28
Nj	BOISSY LAMBERVILLE	161	0,52
Nj	BOISSY LAMBERVILLE	162	0,28
Nj	BOISSY LAMBERVILLE	163	0,14
Nj	BOISSY LAMBERVILLE	164	0,19
Nj	BOURNAINVILLE FAVEROLLES	165	0,37
Nj	BOURNAINVILLE FAVEROLLES	166	0,4
Nj	BOURNAINVILLE FAVEROLLES	167	0,77
Nj	BOURNAINVILLE FAVEROLLES	168	0,11
Nj	LA CHAPELLE HARENG	169	0,08
Nj	LA CHAPELLE HARENG	170	0,23
Nj	CORMEILLES	171	0,32
Nj	CORMEILLES	172	0,18
Nj	DRUCOURT	173	1,62
Nj	DRUCOURT	174	0,36
Nj	DRUCOURT	175	0,89
Nj	DRUCOURT	176	0,29
Nj	DRUCOURT	177	0,45
Nj	DRUCOURT	178	0,62
Nj	EPREVILLE-EN-LIEUVIN	179	1
Nj	EPREVILLE-EN-LIEUVIN	180	0,74
Nj	EPREVILLE-EN-LIEUVIN	181	0,33

Nj	LE FAVRIL	182	0,22
Nj	FONTAINE LA LOUVET	183	0,67
Nj	FONTAINE LA LOUVET	184	0,13
Nj	FONTAINE LA LOUVET	185	0,16
Nj	FRESNE-CAUVERVILLE	186	0,18
Nj	FRESNE-CAUVERVILLE	187	1,98
Nj	FRESNE-CAUVERVILLE	188	2,44
Nj	FRESNE-CAUVERVILLE	189	0,11
Nj	FRESNE-CAUVERVILLE	190	0,48
Nj	GIVERVILLE	191	0,32
Nj	GIVERVILLE	192	0,29
Nj	GIVERVILLE	193	0,06
Nj	GIVERVILLE	194	0,22
Nj	GIVERVILLE	195	0,58
Nj	GIVERVILLE	196	0,46
Nj	MALOUY	197	0,29
Nj	NOARDS	198	0,23
Nj	LES PLACES	199	0,52
Nj	LA POTERIE-MATHIEU	200	0,41
Nj	SAINT-BENOIST-DES-OMBRES	201	0,35
Nj	SAINT-BENOIST-DES-OMBRES	202	0,2
Nj	SAINT-BENOIST-DES-OMBRES	203	0,66
Nj	SAINT-BENOIST-DES-OMBRES	204	0,37
Ni	SAINT-BENOIST-DES-OMBRES	205	0,39
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	206	0,22
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	207	0,13
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	208	0,12
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	209	0,76
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	210	0,23
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	211	0,43
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	212	0,25
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	213	0,35
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	214	0,05
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	215	0,79
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	216	0,38
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	217	0,17
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	218	0,24
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	219	0,34
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	220	0,08
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	221	0,18
Nj	LE MESNIL-SAINT-JEAN	222	0,12



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Nj	LE MESNIL-SAINT-JEAN	223	0,16
Nj	LE MESNIL-SAINT-JEAN	224	0,08
Nj	LE MESNIL-SAINT-JEAN	225	0,19
Nj	LE MESNIL-SAINT-JEAN	226	0,35
Nj	ST ETIENNE L'ALLIER	227	0,14
Nj	ST ETIENNE L'ALLIER	228	0,4
Nj	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	229	0,11
Nj	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	230	1,51
Nj	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	231	0,15
Nj	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	232	0,39
Nj	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	233	1,06
Nj	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	234	0,57
Nj	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	235	0,28
Nj	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	236	1,32
Nj	ST-GREGOIRE-DU-VIEVRE	237	0,59
Nj	ST-GREGOIRE-DU-VIEVRE	238	0,09
Nj	ST-PIERRE-DES-IFS	239	0,3
Nj	ST-PIERRE-DES-IFS	240	0,13
Nj	ST VINCENT DU BOULAY	241	0,2
Nj	ST-SYLVESTRE-DE-CORMEILLES	242	0,54
Nj	THIBERVILLE	243	0,11
Nj	THIBERVILLE	244	0,23
Nj	THIBERVILLE	245	0,25
Nj	THIBERVILLE	246	0,17
Nj	THIBERVILLE	247	0,34
Nj	THIBERVILLE	248	0,77
Nj	LE THEIL NOLENT	249	0,31
Nj	LE THEIL NOLENT	250	0,68
Nj	LE THEIL NOLENT	251	0,53
Nj	LE TORPT	252	0,35
Nj	LE TORPT	253	0,23
Nj	LE TORPT	254	0,16
Nj	LE TORPT	255	0,11
Nj	LE TORPT	256	0,07
Nj	LE TORPT	257	0,22
Nj	LE TORPT	258	0,39
Nj	LE TORPT	259	0,28
Nj	LA CHAPELLE-BAYVEL	260	0,8
Nj	EPAIGNES	261	0,35
Nj	EPAIGNES	262	0,29
Nj	EPAIGNES	263	0,31

Nj	EPAIGNES	264	0,26
Nj	FORT-MOVILLE	265	0,28
Nj	FORT-MOVILLE	266	0,59
Nj	LA LANDE SAINT LEGER	267	0,19
Nj	LA LANDE SAINT LEGER	268	0,18
Nj	LA LANDE SAINT LEGER	269	0,24
Nj	LA LANDE SAINT LEGER	270	0,28
Nj	LIEUREY	271	0,78
Nj	MARTAINVILLE	272	0,1
Nj	MARTAINVILLE	273	0,29
Nj	MARTAINVILLE	274	0,24
Nj	MARTAINVILLE	275	0,32
Nj	ST AUBIN DE SCELLON	276	0,05
Nj	ST AUBIN DE SCELLON	277	0,29
Nj	ST AUBIN DE SCELLON	278	0,17
Nj	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	279	0,11
Nj	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	280	0,36
Nj	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	281	0,5
Nj	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	282	1,21
Nj	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	283	0,62
Nj	ST MARDS DE FRESNE	284	0,31
Nj	ST MARDS DE FRESNE	285	1,11
Nj	ST MARDS DE FRESNE	286	0,2
Nj	ST MARDS DE FRESNE	287	0,14
Nj	ST MARDS DE FRESNE	288	0,11
Nj	ST-MARTIN-ST-FIRMIN	289	0,42
Nj	ST-MARTIN-ST-FIRMIN	290	0,16
Nj	ST-MARTIN-ST-FIRMIN	291	0,17
Nj	ST-MARTIN-ST-FIRMIN	292	0,53
Nj	ST-MARTIN-ST-FIRMIN	293	0,44
Nj	ST-PIERRE-DE-CORMEILLES	294	0,19
Nj	VANNECROQ	295	0,56
Nj	LA LANDE SAINT LEGER	296	0,67
Nj	LE BOIS HELLAN	297	0,59
Nj	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	298	1,37
Nj	BOISSY LAMBERVILLE	299	0,51
Nj	BOISSY LAMBERVILLE	300	0,31
Nj	LA CHAPELLE HARENG	301	0,3
Nj	ST MARDS DE FRESNE	302	0,15
Nj	ST ETIENNE L'ALLIER	303	0,43
Nj	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	304	1,03

Nj	HEUDREVILLE EN LIEUVIN	305	0,15
Nj	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	306	0,26
Np	ASNIERES	307	0,85
Np	ASNIERES	308	0,66
Np	ASNIERES	309	6,83
Np	ASNIERES	310	1,74
Np	BAILLEUL-LA-VALLEE	311	3,44
Np	BAILLEUL-LA-VALLEE	312	8,5
Np	BARVILLE	313	1,19
Np	BAZOQUES	314	1,8
Np	BOURNAINVILLE FAVEROLLES	315	0,81
Np	BOURNAINVILLE FAVEROLLES	316	0,82
Np	BOURNAINVILLE FAVEROLLES	317	0,78
Np	DRUCOURT	318	0,81
Np	DRUCOURT	319	0,66
Np	DRUCOURT	320	0,99
Np	DRUCOURT	321	0,56
Np	DRUCOURT	322	0,95
Np	EPREVILLE-EN-LIEUVIN	323	2,03
Np	EPREVILLE-EN-LIEUVIN	324	4,79
Np	LE FAVRIL	325	3,65
Np	FOLLEVILLE	326	0,76
Np	FONTAINE LA LOUVET	327	2,47
Np	FONTAINE LA LOUVET	328	0,53
Np	FONTAINE LA LOUVET	329	1,1
Np	GIVERVILLE	330	6,03
Np	NOARDS	331	5,87
Np	NOARDS	332	1,49
Np	NOARDS	333	1,21
Np	PIENCOURT	334	1,75
Np	PIENCOURT	335	2,06
Np	PIENCOURT	336	3,92
Np	LE PLANQUAY	337	1,06
Np	LE PLANQUAY	338	1,54
Np	LA POTERIE-MATHIEU	339	0,48
Np	LA POTERIE-MATHIEU	340	0,82
Np	LA POTERIE-MATHIEU	341	1,6
Np	SAINT-BENOIST-DES-OMBRES	342	0,48
Np	SAINT-BENOIST-DES-OMBRES	343	4,42
Np	SAINT-BENOIST-DES-OMBRES	344	0,97
Np	SAINT-BENOIST-DES-OMBRES	345	3,06



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Np	SAINT-BENOIST-DES-OMBRES	345	3,06
Np	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	346	6,12
Np	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	347	7,64
Np	ST ETIENNE L'ALLIER	348	13,48
Np	ST-GREGOIRE-DU-VIEVRE	349	68,16
Np	ST-PIERRE-DES-IFS	350	0,51
Np	ST-PIERRE-DES-IFS	351	0,75
Np	ST VINCENT DU BOULAY	352	0,83
Np	ST-SYLVESTRE-DE-CORMEILLES	353	0,55
Np	ST-SYLVESTRE-DE-CORMEILLES	354	0,29
Np	ST-SYLVESTRE-DE-CORMEILLES	355	1,94
Np	THIBERVILLE	356	0,74
Np	LE THEIL NOLENT	357	2,27
Np	LE TORPT	358	1,51
Np	FORT-MOVIILE	359	2,08
Np	LA LANDE SAINT LEGER	360	11,14
Np	MARTAINVILLE	361	9,89
Np	MORAINVILLE JOUVEAUX	362	1,03
Np	MORAINVILLE JOUVEAUX	363	5,64
Np	ST AUBIN DE SCELLON	364	7,91
Np	ST AUBIN DE SCELLON	365	2,96
Np	ST AUBIN DE SCELLON	366	2,06
Np	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	367	6,08
Np	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	368	1,35
Np	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	369	1,39
Np	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	370	0,78
Np	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	371	2,28
Np	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	372	2,8
Np	ST MARDS DE FRESNE	373	9,07

Np	ST-MARTIN-ST-FIRMIN	374	1,91
Np	ST-MARTIN-ST-FIRMIN	375	12,76
Np	ST-MARTIN-ST-FIRMIN	376	6,27
Np	ST-PIERRE-DE-CORMEILLES	377	29,84
Np	LA POTERIE-MATHIEU	378	0,47
Np	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	379	5,72
Np	CORMEILLES	380	1,21
Np	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	381	69,5
Nr	LE TORPT	382	3,05
Nt	DRUCOURT	383	3,62
Nt	PIENCOURT	384	0,44
Nt	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	385	0,67
Nt	ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	386	1,12
Nt	ST-GEORGES-DU-VIEVRE	387	1,99
Nt	MORAINVILLE JOUVEAUX	388	0,8
Nt	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	389	0,52
Nt	ST GERMAIN LA CAMPAGNE	390	0,03
Nt	ST-SIMEON	391	0,04
Nt	ST-SYLVESTRE-DE-CORMEILLES	392	2,84
Nz	BAILLEUL-LA-VALLEE	393	0,09
Nz	DRUCOURT	394	0,43
Nz	FRESNE-CAUVERVILLE	395	0,62
Nz	ST-GREGOIRE-DU-VIEVRE	396	0,17
Nz	ST-PIERRE-DE-CORMEILLES	397	0,37
Nz	ST-PIERRE-DE-CORMEILLES	398	0,48



4. Présentation des STECAL de la CC Lieuvin Pays d'Auge

Le document comprend au total neuf secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : Ah, Ap, Az, Ne, Nj, Np, Nr, Nt et Nz.

Dans le cadre de la présente présentation, il a été fait le choix de développer de manière synthétique les STECAL Ah, Az, Ne, Nr, Nt et Nz, dans la mesure où ce sont les seuls secteurs susceptibles, par leur nature et leur règlement, d'engendrer une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, même limitée.

À l'inverse, les secteurs Ap, Np et Nj ne constituent pas des STECAL susceptibles de générer une telle consommation foncière. Les secteurs Ap et Np ont été délimités dans un objectif prioritaire de préservation du cadre paysager, avec un règlement volontairement plus restrictif que celui des zones A ou N, limitant strictement les possibilités de construction nouvelle.

Le secteur Nj, quant à lui, correspond principalement à de grands jardins, pour lesquels le développement de l'habitat par division parcellaire n'apparaît ni pertinent ni réalisable. Ce secteur autorise uniquement la réalisation d'extensions et d'annexes des constructions existantes, sans possibilité de création de nouveaux logements.

a) Présentation du STECAL Ah

La zone Ah est une zone agricole correspondant à des hameaux constitués, identifiés pour leur caractère bâti existant et leur organisation urbaine distincte des espaces agricoles environnants. Elle regroupe des secteurs comportant un certain potentiel foncier (dent creuse / division parcellaire) suffisant pour justifier une évolution limitée du bâti, sans remettre en cause la vocation agricole des espaces qui les entourent.

La zone Ah est desservie par les voies et réseaux existants, dont la capacité est suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Elle se caractérise par un tissu bâti discontinu, composé majoritairement de constructions à usage d'habitation et d'annexes, s'inscrivant dans un environnement agricole et paysager de qualité. La zone Ah a vocation à permettre l'implantation de nouvelles constructions, ainsi que l'évolution et la densification mesurée du bâti existant, dans le respect des formes urbaines du hameau, de l'insertion paysagère et de la préservation des terres agricoles et des activités qui s'y exercent.

Règles générales

Destination de la zone	La zone Ah correspond aux hameaux situés en zone agricole. Le règlement autorise un développement limité et maîtrisé, compatible avec les objectifs de préservation des activités agricoles.
Densité/Emprise au sol	▪ Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter un recul minimal de 3 mètres lorsque la façade ou le pignon ne comporte aucune ouverture, et de 5 mètres dans le cas contraire. ▪ L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de l'unité foncière, hors piscines non couvertes, serres et constructions d'une surface inférieure à 20 m².
Hauteur maximale	La hauteur des constructions principales est limitée à 9 mètres au faîtage, tandis que les annexes et dépendances ne peuvent excéder 5 mètres.

Les STECAL Ah correspondent aux hameaux constitués situés en zone agricole. Ils ont été institués afin de permettre un développement mesuré de l'habitat, principalement par des opérations de densification, dans des communes disposant de peu d'alternatives foncières en zones urbaines ou à urbaniser. Ce dispositif vise ainsi à répondre à des besoins locaux en logements tout en maintenant un équilibre avec les objectifs de protection des espaces agricoles.

Sur les 38 secteurs Ah identifiés, seuls 12 STECAL (n° 2, 3, 10, 14, 15, 21, 25, 29, 32, 35, 37 et 38) sont susceptibles d'entraîner une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Bien que ce nombre puisse paraître élevé à première lecture, l'impact foncier demeure très limité : la surface totale des parcelles concernées représente 3,43 hectares, soit seulement 3,8 % de la surface globale des zones Ah.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Ces chiffres traduisent le caractère strictement encadré et proportionné des STECAL Ah, dont le règlement limite fortement les possibilités de construction afin de garantir une consommation foncière réduite et maîtrisée. Le cadre réglementaire spécifique de la zone Ah permet ainsi de concilier les besoins ponctuels de développement de l'habitat avec la préservation des espaces agricoles, en conformité avec les principes de modération de la consommation de l'espace.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Présentation de chaque STECAL Ah



Commune : ASNIERES

Surface : 2.21

n°STECAL :1

Type de zone :Ah

1:4934





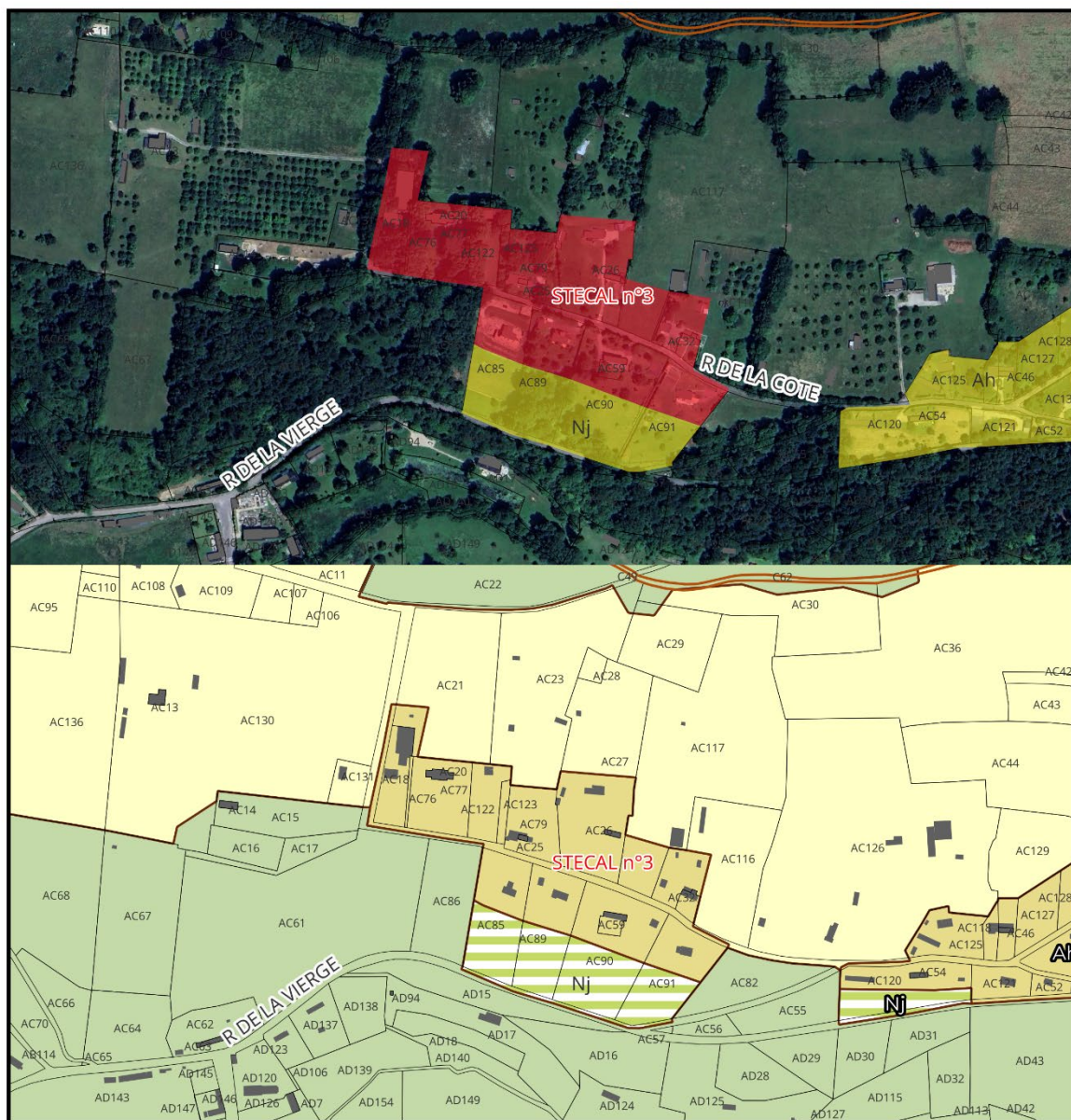
LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ASNIERES
 Surface : 3.23
 n°STECAL :2
 Type de zone :Ah
 1:5015



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : BAILLEUL-LA-VALLEE
Surface : 3.42
n°STECAL :3
Type de zone :Ah
1:4 784





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : BAZOQUES
Surface : 2.38
n°STECAL :4
Type de zone :Ah
1:5 005





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : BAZOQUES
Surface : 1.44
n°STECAL :5
Type de zone :Ah



1:3 562



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : BAZOQUES	
Surface : 0.59	
n°STECAL :6	
Type de zone :Ah	
1:1 534	



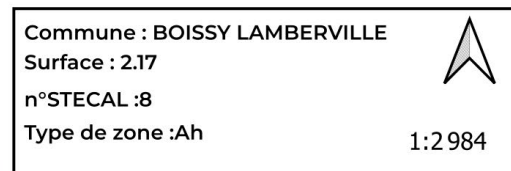
LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LE BOIS HELLAIN
Surface : 2.04
n°STECAL :7
Type de zone :Ah



1:2 889





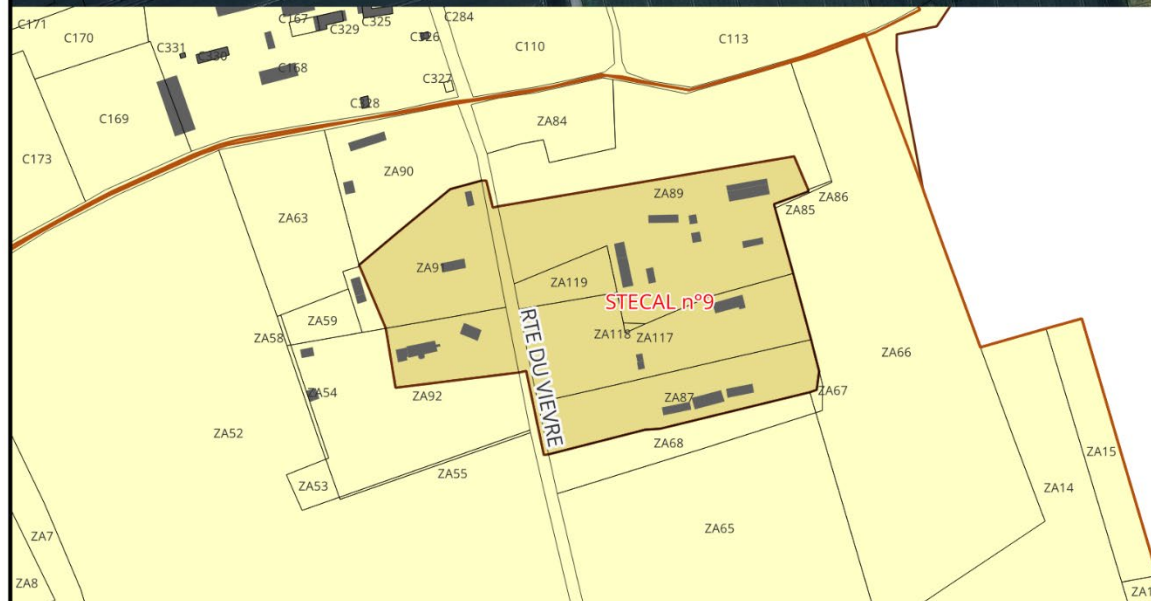
LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

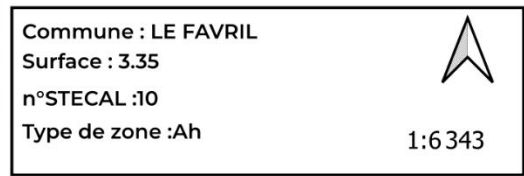


Commune : BOISSY LAMBERVILLE
Surface : 3.61
n°STECAL :9
Type de zone :Ah



1:3 599







LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LE FAVRIL
 Surface : 6.65
 n°STECAL :11
 Type de zone :Ah



1:7012



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

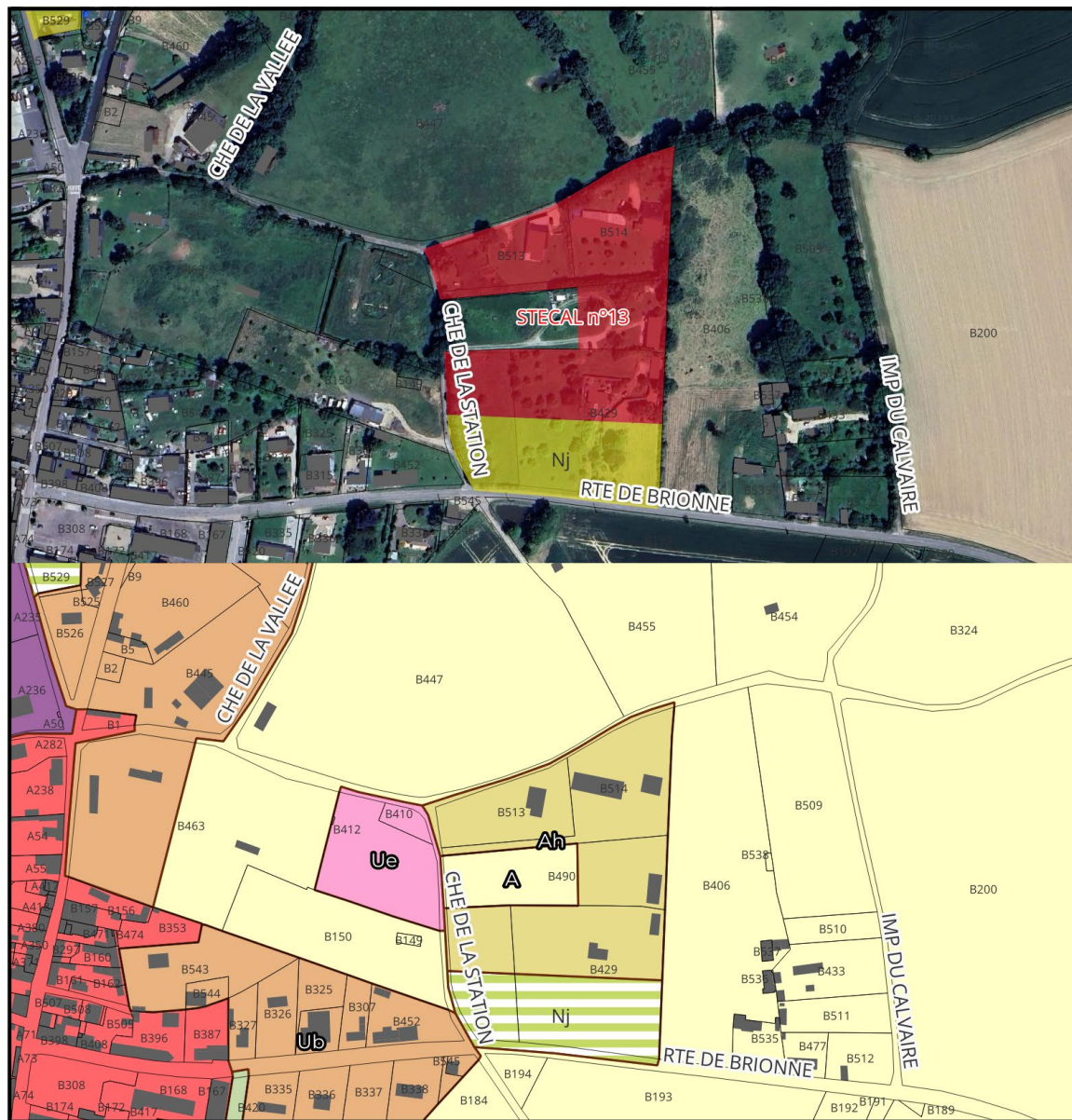


Commune : FONTAINE LA LOUVET
 Surface : 2.92
 n°STECAL :12
 Type de zone :Ah
 1:4 282





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LES PLACES

Surface : 0.57

n°STECAL :14

Type de zone :Ah



1:1 791



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LA POTERIE-MATHIEU
Surface : 0.68
n°STECAL :15
Type de zone :Ah



1:1 990



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-CRISTOPHE-SUR-CONDE
 Surface : 3.4
 n°STECAL :16
 Type de zone :Ah
 1:5 505



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-PIERRE-DES-IFS

Surface : 2.27

n°STECAL :17

Type de zone :Ah



1:4 196

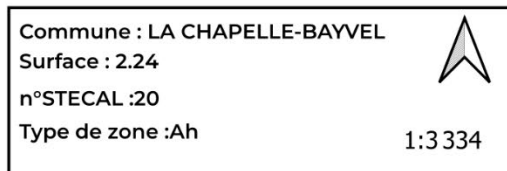


LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-PIERRE-DES-IFS
Surface : 0.47
n°STECAL :18
Type de zone :Ah
1:1831









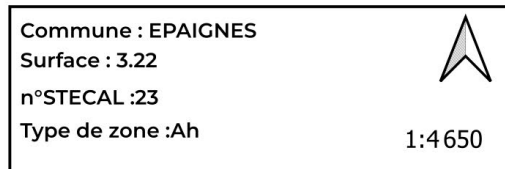
LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

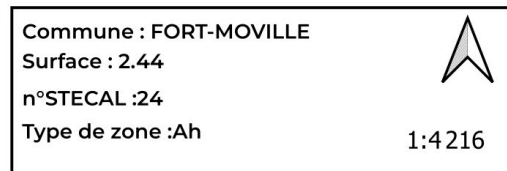


Commune : EPAIGNES
Surface : 2.85
n°STECAL :22
Type de zone :Ah



1:4683







LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



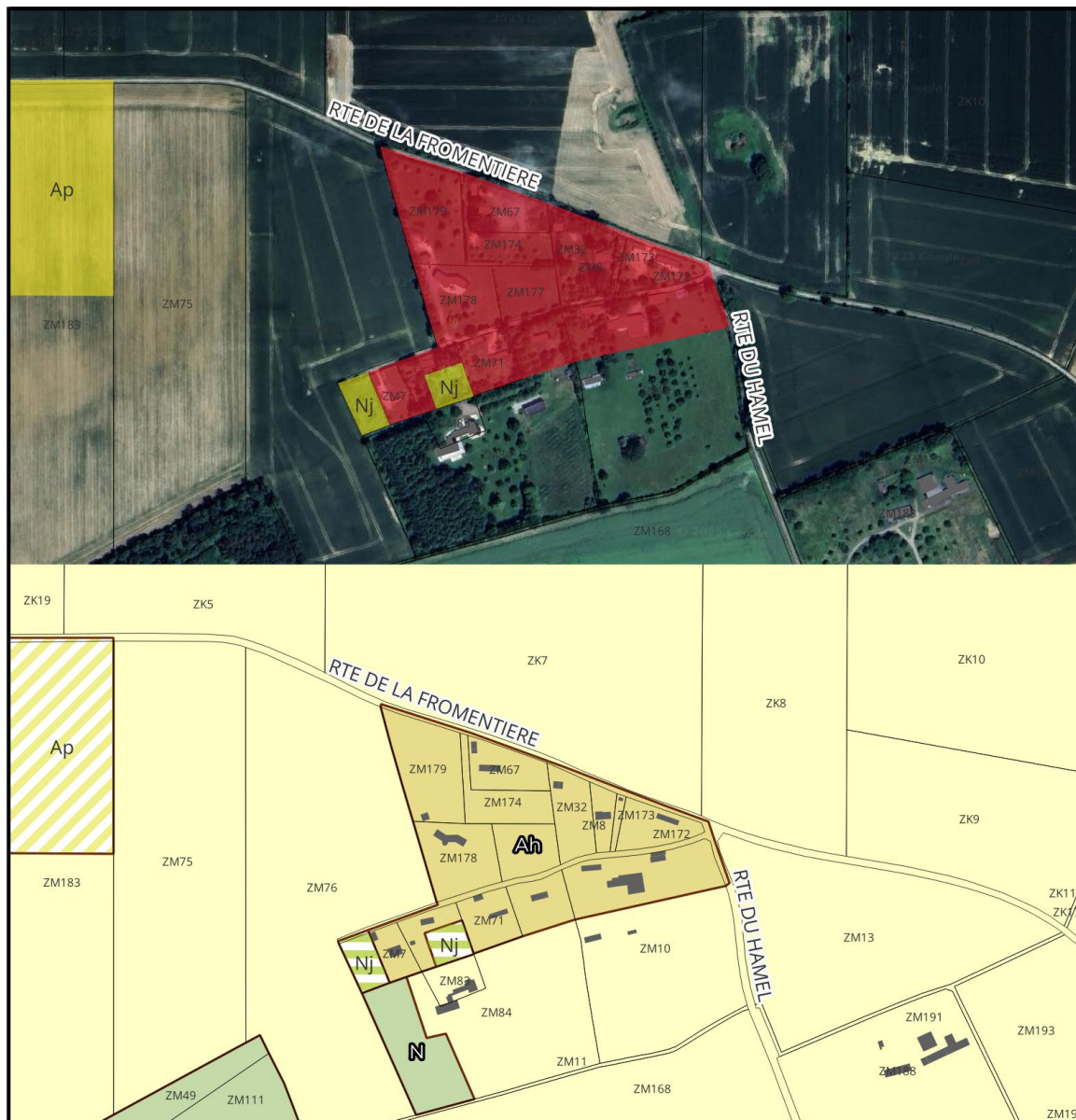
Commune : MARTAINVILLE
Surface : 0.92
n°STECAL :25
Type de zone :Ah
1:2 363







LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST MARDS DE FRESNE

Surface : 3.93

n°STECAL :27

Type de zone :Ah



1:4785



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-MARTIN-ST-FIRMIN
 Surface : 2.08
 n°STECAL :29
 Type de zone :Ah
 1:3 162









LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : HEUDREVILLE EN LIEUVIN
 Surface : 2.28
 n°STECAL :32
 Type de zone :Ah
 1:3 215



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : PIENCOURT
 Surface : 3.22
 n°STECAL :33
 Type de zone :Ah

1:6 654





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-SIMEON
Surface : 0.93
n°STECAL :34
Type de zone :Ah



1:2914



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

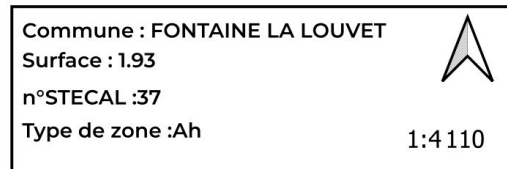


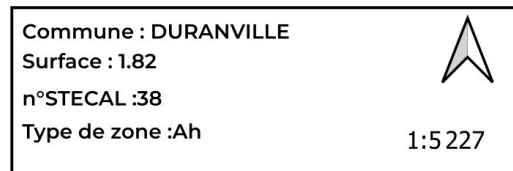
Commune : ST-SIMEON
 Surface : 1.41
 n°STECAL :35
 Type de zone :Ah



1:3 802









LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

b) Présentation du STECAL Az

La zone Az est une zone d'activité non agricole située dans l'espace agricole. Elle comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone agricole et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités.

Règles générales

Destination de la zone	La zone Az est une zone d'activité non agricole située dans l'espace agricole. Le règlement autorise un développement limité et maîtrisé, compatible avec les objectifs de préservation des activités agricoles.
Densité/Emprise au sol	Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 200m ² d'emprise au sol. Concernant le logement celui-ci doit-être impérativement lié à l'activité.
Hauteur maximale	La hauteur des constructions principales est limitée à 15 mètres au faîtage.

Les STECAL Az correspondent à des secteurs d'activités non agricoles implantés au sein de l'espace agricole. Ils ont été délimités afin de permettre le maintien, l'adaptation ou le développement mesuré d'activités économiques existantes, dont la localisation en milieu agricole est historiquement établie ou fonctionnellement justifiée, sans remettre en cause la vocation agricole dominante des espaces concernés.

Sur les 42 STECAL Az recensés, seuls 6 secteurs (n° 64, 73, 74, 76, 90 et 99) sont susceptibles d'entraîner une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). La surface totale concernée par cette consommation représente 1,42 hectare, pour une surface globale des STECAL Az de 19,86 hectares, soit 7,1 % de leur emprise totale.

Ces données confirment le caractère limité, ciblé et maîtrisé de la consommation foncière associée aux STECAL Az. Le règlement applicable à ces secteurs encadre strictement les possibilités d'extension et de construction nouvelle, garantissant ainsi un développement proportionné des activités concernées, compatible avec les objectifs de préservation des espaces agricoles et de modération de la consommation de l'espace.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : BAILLEUL-LA-VALLEE
Surface : 0.69
n°STECAL : 61
Type de zone : Az



1:3 095



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : BARVILLE	
Surface : 0.28	
n°STECAL :62	
Type de zone :Az	
1:1 320	



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : BARVILLE
Surface : 0.1
n°STECAL :63
Type de zone :Az



1:591



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : BOISSY LAMBERVILLE
Surface : 0.28
n°STECAL : 64
Type de zone : Az



1:918



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : DRUCOURT

Surface : 0.52

n°STECAL :65

Type de zone :Az



1:1 836



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : DRUCOURT

Surface : 0.39

n°STECAL :66

Type de zone :Az



1:1 239



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : DRUCOURT

Surface : 0.28

n°STECAL :67

Type de zone :Az



1:1 742



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : DRUCOURT

Surface : 0.11

n°STECAL : 68

Type de zone : Az



1:1 110



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : FONTAINE LA LOUVET
Surface : 2.42
n°STECAL :69
Type de zone :Az
1:4 188





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : FONTAINE LA LOUVET
Surface : 0.87
n°STECAL :70
Type de zone :Az



1:4 730



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : FONTAINE LA LOUVET
Surface : 0.33
n°STECAL :71
Type de zone :Az
1:1 474





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : GIVERVILLE

Surface : 0.31

n°STECAL :72

Type de zone :Az



1:1 248



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : GIVERVILLE
Surface : 0.49
n°STECAL : 73
Type de zone : Az



1:1 785



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : HEUDREVILLE EN LIEUVIN
Surface : 0.42
n°STECAL :74
Type de zone :Az
1:1 452



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : NOARDS
Surface : 0.09
n°STECAL :75
Type de zone :Az
1:1 188





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : PIENCOURT

Surface : 0.72

n°STECAL :76

Type de zone :Az



1:2 655



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : PIENCOURT

Surface : 0.73

n°STECAL :77

Type de zone :Az



1:2 059



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LE PLANQUAY

Surface : 0.59

n°STECAL :78

Type de zone :Az



1:1 855



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

c) Présentation du STECAL Ne

La zone Ne comprend les zones naturelles à vocation d'équipements. Elle comprend les espaces de loisirs et les jardins ouvriers. Le règlement y autorise des installations légères en lien avec la vocation de la zone.

Règles générales

Destination de la zone	La zone Ne est une zone naturel à vocation d'équipements. Le règlement autorise un développement limité et maîtrisé, compatible avec les objectifs de préservation des activités agricoles.
Densité/Emprise au sol	Les installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sont admises sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors : • Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, • Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
Hauteur maximale	Non règlementée

Les STECAL Ne correspondent à des secteurs naturels à vocation d'équipements. Ils ont été délimités afin de permettre l'implantation, l'adaptation ou l'extension d'équipements nécessaires au fonctionnement du territoire, répondant à des objectifs d'intérêt général, tout en maintenant la vocation naturelle dominante des espaces concernés.

Sur les 48 STECAL Ne identifiés, 16 secteurs (n° 103, 105, 106, 108, 117, 118, 119, 121, 123, 125, 127, 128, 136, 137, 139 et 142) sont susceptibles d'entraîner une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cette consommation représente une surface totale de 4,45 hectares, rapportée à une superficie globale de 28,09 hectares pour l'ensemble des zones Ne.

Ce niveau de consommation, plus élevé que pour d'autres catégories de STECAL, s'explique par la nature même des équipements concernés, lesquels incluent notamment des emplacements réservés destinés à la création de liaisons douces,



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

d'ouvrages liés à la défense incendie ou encore à l'extension de cimetières. Ces projets répondent à des besoins identifiés en matière de sécurité, de mobilité douce et de services à la population, et relèvent pleinement de l'intérêt général.

Le périmètre et le règlement des STECAL Ne garantissent ainsi une consommation foncière justifiée, proportionnée et strictement encadrée, compatible avec les objectifs de préservation des espaces naturels et de modération de l'artificialisation des sols.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ASNIERES
 Surface : 0.51
 n°STECAL :103
 Type de zone :Ne
 1:2 597



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : BARVILLE
Surface : 0.15
n°STECAL :104
Type de zone :Ne

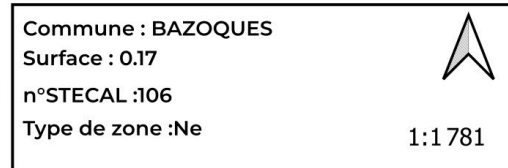
1:1 023



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

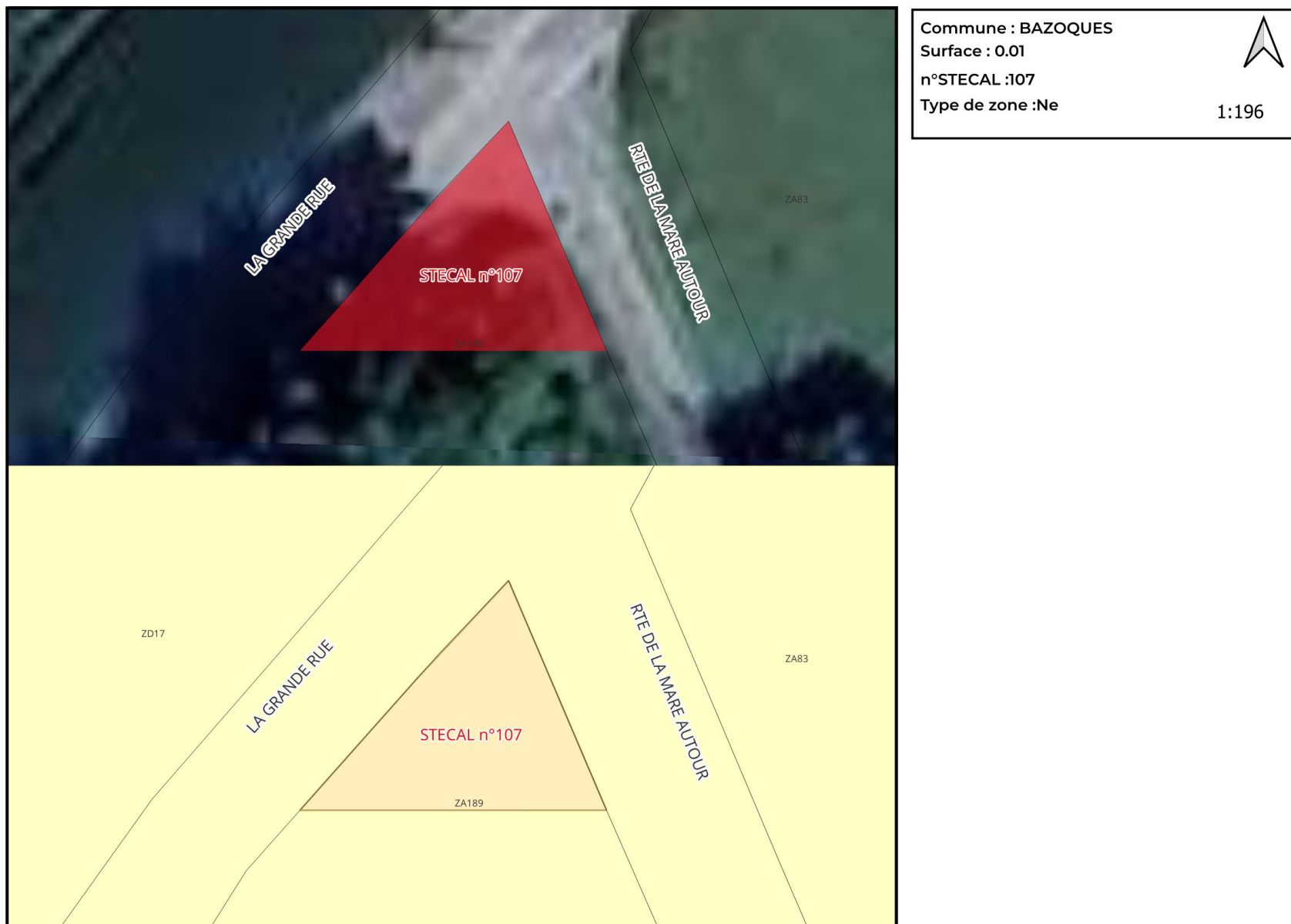


Commune : BARVILLE	
Surface : 0.03	
n°STECAL :105	
Type de zone :Ne	
1:578	





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

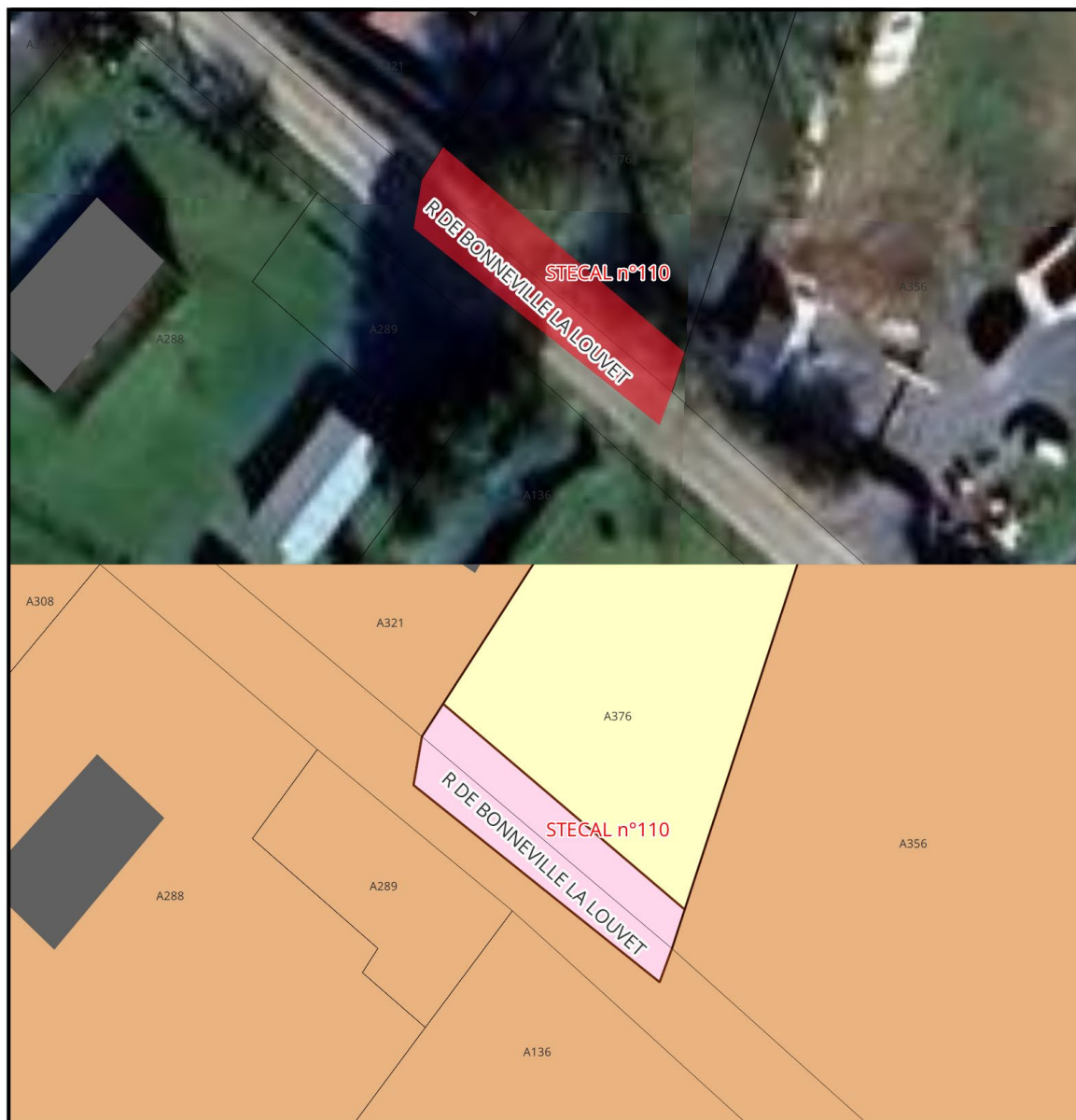


Commune : LE BOIS HELLAIN
 Surface : 0.11
 n°STECAL :109
 Type de zone :Ne

1:2613



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LE BOIS HELLAIN
Surface : 0.01
n°STECAL :110
Type de zone :Ne



1:345



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : BOISSY LAMBERVILLE	 1:1 381
Surface : 0.57	
n°STECAL : 111	
Type de zone : Ne	



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : BOISSY LAMBERVILLE
Surface : 0.61
n°STECAL :112
Type de zone :Ne

1:2028



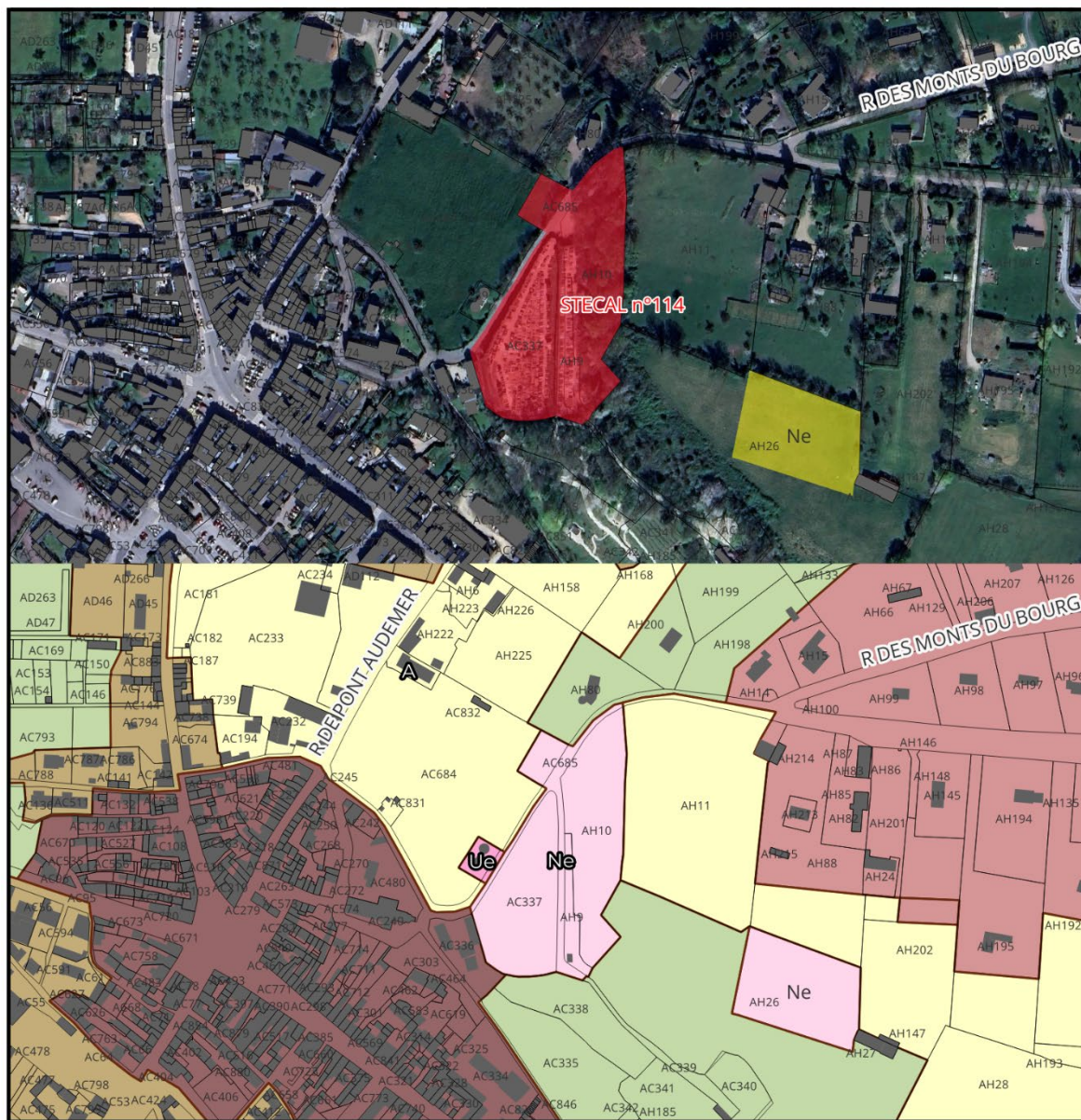
LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : CORMEILLES	 1:3 971
Surface : 1.08	
n°STECAL :113	
Type de zone :Ne	



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : CORMEILLES
 Surface : 1.18
 n°STECAL : 114
 Type de zone : Ne

1:3 498



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : CORMEILLES

Surface : 0.45

n°STECAL :115

Type de zone :Ne



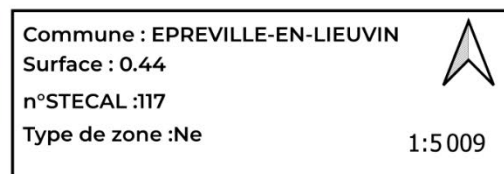
1:1 584



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : DRUCOURT	 1:2 000
Surface : 1.14	
n°STECAL :116	
Type de zone :Ne	





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : EPREVILLE-EN-LIEUVIN
 Surface : 0.55
 n°STECAL :118
 Type de zone :Ne

1:6 029



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : FRESNE-CAUVERVILLE	
Surface : 0.06	
n°STECAL : 119	
Type de zone : Ne	
1:542	



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : MALOUY
Surface : 0.59
n°STECAL :120
Type de zone :Ne



1:2 021



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : MALOUY

Surface : 0.04

n°STECAL :121

Type de zone :Ne



1:382



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : PIENCOURT	
Surface : 0.8	
n°STECAL :122	
Type de zone :Ne	
1:2 464	





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	
Surface : 0.06	
n°STECAL :124	
Type de zone :Ne	
	1:511





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-GREGOIRE-DU-VIEVRE

Surface : 0.17

n°STECAL :126

Type de zone :Ne

1:1 073



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-PIERRE-DES-IFS
Surface : 0.11
n°STECAL :127
Type de zone :Ne

1:1014



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-SYLVESTRE-DE-CORMEILLES	
Surface : 0.05	
n°STECAL :128	
Type de zone :Ne	
	1:409



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : THIBERVILLE

Surface : 1.21

n°STECAL :129

Type de zone :Ne

1:3 102





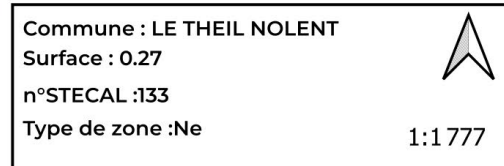
LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : THIBERVILLE
 Surface : 0.12
 n°STECAL :131
 Type de zone :Ne

1:919







LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LE TORPT
Surface : 0.14
n°STECAL :134
Type de zone :Ne

1:1 071



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LE TORPT	
Surface : 0.32	
n°STECAL :135	
Type de zone :Ne	
1:1 458	



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LE TORPT
 Surface : 0.15
 n°STECAL :136
 Type de zone :Ne

1:1 701





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LA LANDE SAINT LEGER

Surface : 0.25

n°STECAL :138

Type de zone :Ne



1:1 288



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LA LANDE SAINT LEGER	
Surface : 0.04	
n°STECAL :139	
Type de zone :Ne	
	1:484



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LIEUREY
Surface : 0.17
n°STECAL :140
Type de zone :Ne

1:1 350



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LIEUREY
Surface : 0.83
n°STECAL :141
Type de zone :Ne



1:2 108



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

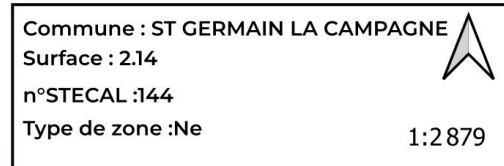


Commune : LIEUREY
Surface : 0.32
n°STECAL :142
Type de zone :Ne



1:1 859







LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST GERMAIN LA CAMPAGNE
Surface : 1.4
n°STECAL :145
Type de zone :Ne
1:3 400



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST GERMAIN LA CAMPAGNE
Surface : 0.79
n°STECAL :146
Type de zone :Ne

1:3 422



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST GERMAIN LA CAMPAGNE
 Surface : 0.42
 n°STECAL :147
 Type de zone :Ne

1:1 940



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST MARDS DE FRESNE

Surface : 0.33

n°STECAL :148

Type de zone :Ne



1:941



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-PIERRE-DE-CORMEILLES	↑
Surface : 0.46	
n°STECAL :149	
Type de zone :Ne	1:1 626



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : FORT-MOVILLE
Surface : 0.2
n°STECAL :150
Type de zone :Ne



1:1 359



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

d) Présentation du STECAL Nr

La zone Nr est une zone naturelle identifiée pour accueillir des projets de production d'énergie renouvelable, correspondant à des sites dont les caractéristiques physiques et paysagères sont compatibles avec ce type d'usage. Elle comprend des secteurs dédiés à l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et des équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Elle se caractérise par une constructibilité strictement limitée. Sont autorisées uniquement les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, ainsi que les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les locaux techniques ou industriels des administrations publiques et assimilés. Toute autre destination ou usage est interdite afin de garantir la cohérence du projet et la protection de l'environnement naturel. La zone Nr a vocation à permettre le développement maîtrisé de la production d'énergie renouvelable sur le territoire intercommunal, tout en préservant les qualités naturelles et paysagères du site.

Règles générales

Destination de la zone	La zone Nr est une zone naturelle identifiée pour accueillir des projets de production d'énergie renouvelable. Le règlement autorise un développement limité et maîtrisé, compatible avec les objectifs de préservation des activités agricoles.
Densité/Emprise au sol	Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article NR1.
Hauteur maximale	Non règlementée

Les STECAL Nr correspondent à des secteurs dédiés à la production d'énergie renouvelable. Ils ont été définis pour permettre le développement d'installations énergétiques respectueuses de l'environnement, tout en maintenant la vocation naturelle et la perméabilité des sols.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Sur l'ensemble des STECAL Nr, une seule zone est identifiée, d'une superficie de 3,05 hectares. Bien que ce secteur soit destiné à un projet de production d'énergie renouvelable, il n'entraîne aucune consommation significative d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), puisque le sol restera majoritairement perméable et les aménagements ont été conçus pour minimiser l'impact sur l'environnement.

Le règlement applicable à la zone Nr garantit ainsi un développement compatible avec la préservation des sols et des milieux naturels, tout en répondant à des besoins d'intérêt général en matière énergétique.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : LE TORPT
 Surface : 3.05
 n°STECAL :382
 Type de zone :Nr

1:7 499



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

e) Présentation du STECAL Nt

La zone Nt est une zone naturelle touristique. Elle comprend les sites de loisirs et/ou d'hébergement touristique actuellement existants ou en projet sur le territoire, pour lesquels le règlement permet un développement modéré, en équilibre avec les objectifs de protection des espaces naturels.

Règles générales

Destination de la zone	La zone Nt est une zone naturelle touristique. Le règlement autorise un développement limité et maîtrisé, compatible avec les objectifs de préservation des activités agricoles.
Densité/Emprise au sol	Seuls sont admis, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles ou aux espaces naturels : ▪ L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement. ▪ Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique y compris les piscines. ▪ Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques. ▪ Les constructions ne devront pas excéder 15% au maximum de la superficie de chaque unité foncière (hors piscine ou construction inférieure ou égale à 20m²).
Hauteur maximale	La hauteur maximale des constructions (extensions et annexes comprises) est de 5m au faîtage.

Les STECAL Nt correspondent à des secteurs naturels à vocation touristique. Ils ont été délimités pour permettre l'aménagement ou le maintien d'infrastructures touristiques existantes, telles que des campings ou autres équipements de loisirs en milieu naturel, tout en préservant la qualité des espaces et la biodiversité.



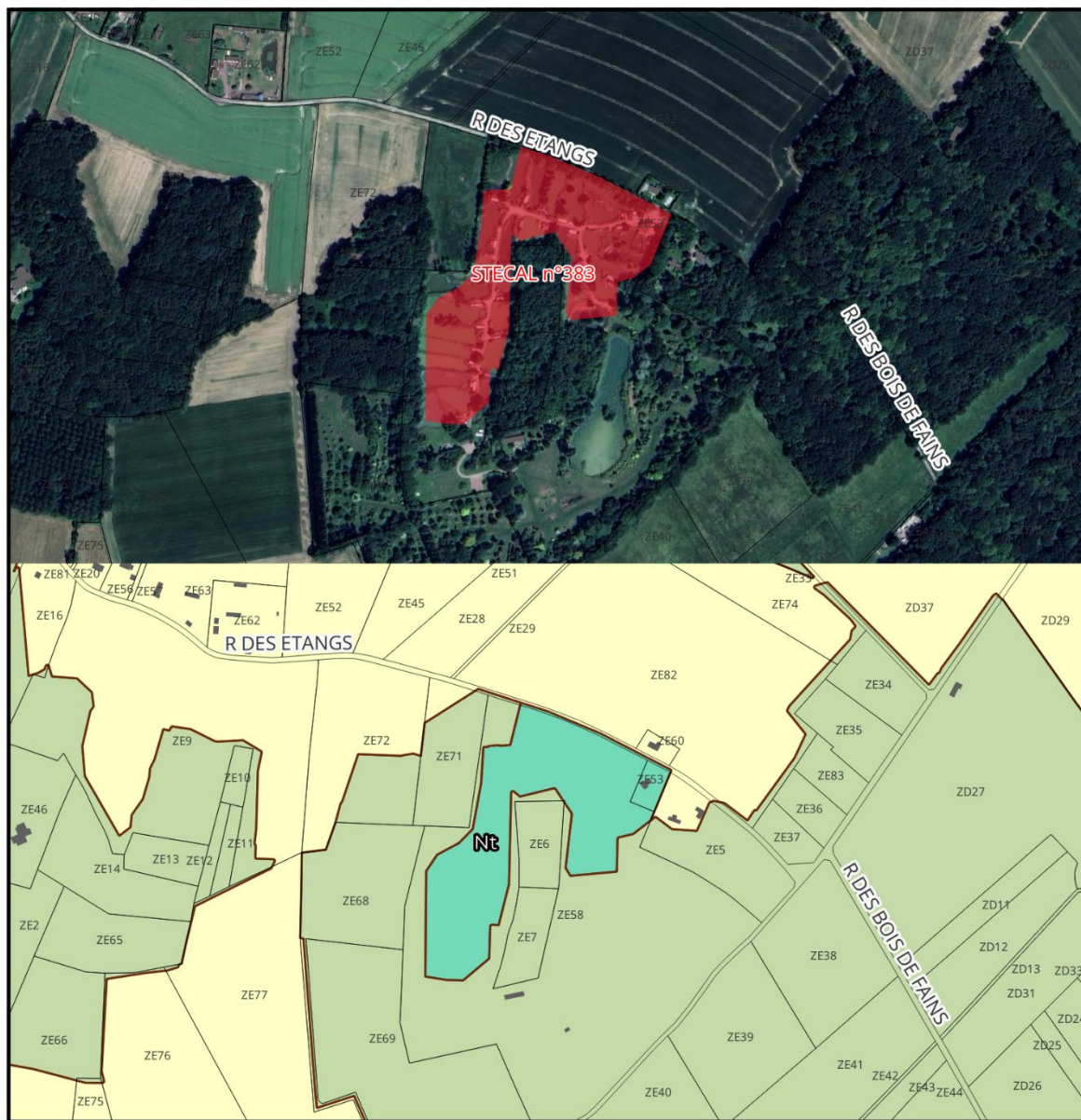
LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Sur les 10 STECAL Nt identifiés, un seul secteur entraîne une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), pour une superficie de 0,04 hectare. La surface totale des zones Nt s'élève à 12,07 hectares, ce qui montre que l'impact sur l'ENAF reste minime.

De manière générale, les STECAL Nt sont principalement localisés sur des infrastructures déjà existantes, garantissant ainsi un développement touristique maîtrisé et compatible avec la préservation des espaces naturels.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : DRUCOURT
Surface : 3.62
n°STECAL :383
Type de zone :Nt



1:6 136



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : PIENCOURT
Surface : 0.44
n°STECAL :384
Type de zone :Nt



1:1514



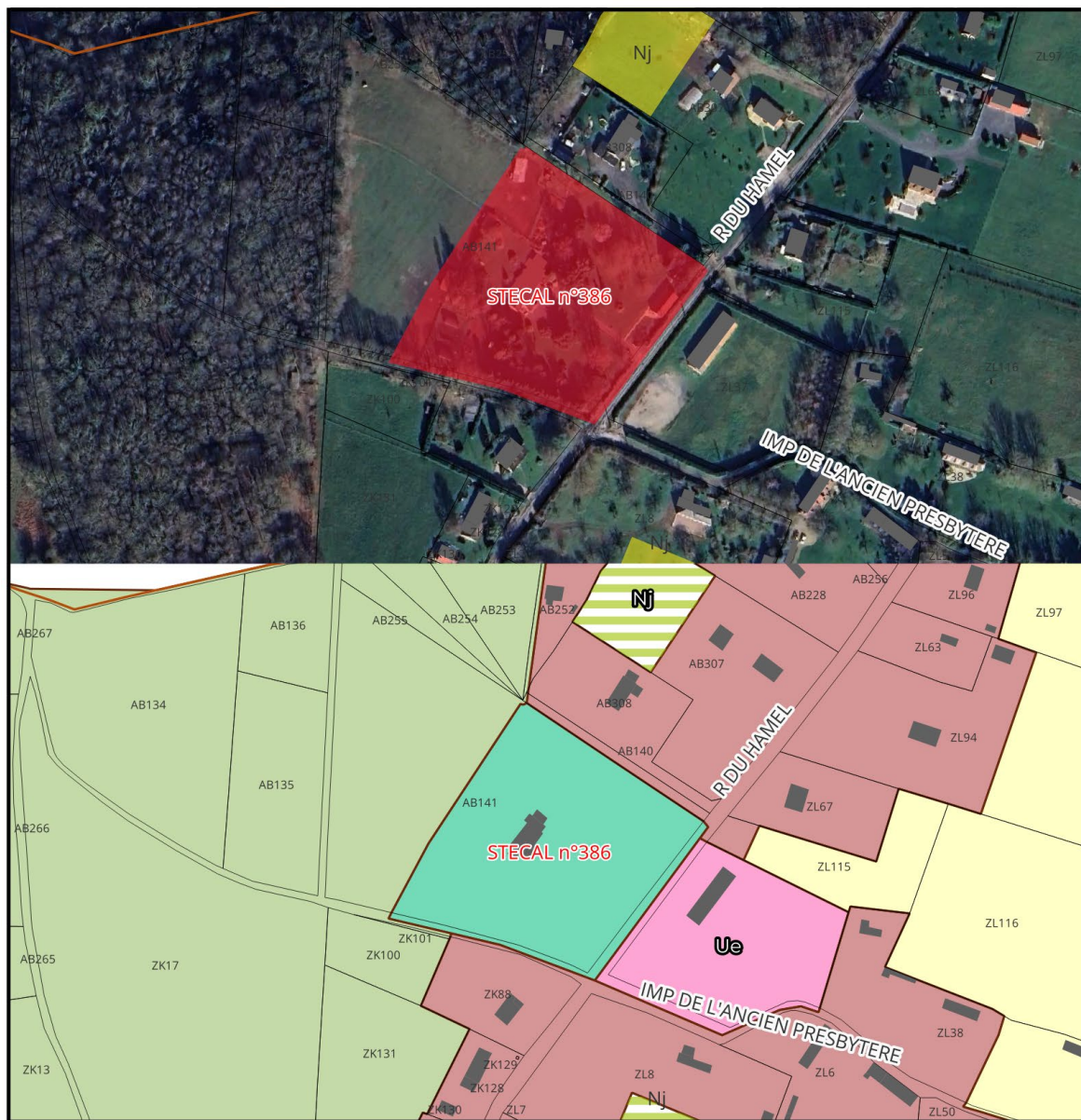
LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE	
Surface : 0.67	
n°STECAL :385	
Type de zone :Nt	1:2 101



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-CHRISTOPHE-SUR-CONDE
 Surface : 1.12
 n°STECAL :386
 Type de zone :Nt
 1:2 588





LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : MORAINVILLE JOUVEAUX	
Surface : 0.8	
n°STECAL :388	
Type de zone :Nt	
1:1 949	



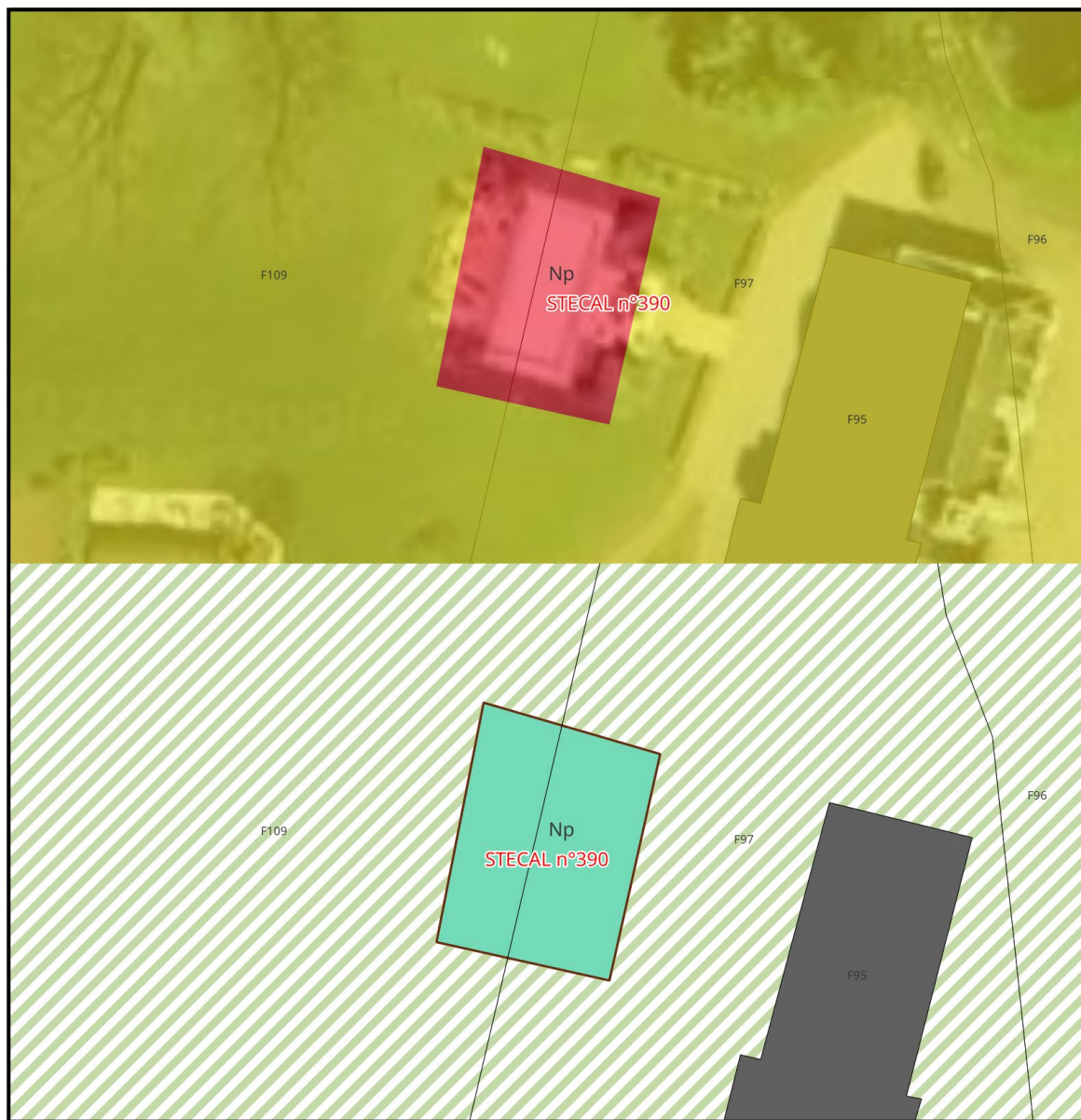
LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST GERMAIN LA CAMPAGNE
Surface : 0.52
n°STECAL :389
Type de zone :Nt
1:1518



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST GERMAIN LA CAMPAGNE

Surface : 0.03

n°STECAL :390

Type de zone :Nt



1:423



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-SIMEON	
Surface : 0.04	
n°STECAL :391	
Type de zone :Nt	
1:496	



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

f) Présentation du STECAL Nz

La zone Nz est une zone d'activité non agricole située dans l'espace naturelle. Elle comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone naturelle et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités.

Règles générales

Destination de la zone	La zone Nz est une zone d'activité non agricole dans l'espace naturelle. Le règlement autorise un développement limité et maîtrisé, compatible avec les objectifs de préservation des activités agricoles.
Densité/Emprise au sol	Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article NZI. Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 200m ² d'emprise au sol (construction principale, extensions et/ou annexes comprises).
Hauteur maximale	La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. - En tout point d'une construction principale, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage de la toiture. Cet article ne s'applique pas : - aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante. - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les STECAL Nz correspondent à des secteurs d'activités non agricoles situés en zone naturelle. Ils ont été délimités pour permettre le maintien ou le développement limité d'activités compatibles avec la vocation naturelle des espaces concernés.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Sur les 6 STECAL Nz identifiés, aucun secteur n'entraîne de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). La surface totale des STECAL Nz s'élève à 2,16 hectares.

Le règlement applicable à ces zones garantit un développement strictement encadré, respectueux de la qualité des espaces naturels et de la biodiversité, tout en permettant de répondre à des besoins ponctuels d'activités compatibles avec l'environnement.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : BAILLEUL-LA-VALLEE	
Surface : 0.09	
n°STECAL :393	
Type de zone :Nz	
1:955	







LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-GREGOIRE-DU-VIEVRE
 Surface : 0.17
 n°STECAL :396
 Type de zone :Nz



1:950



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-PIERRE-DE-CORMEILLES
Surface : 0.37
n°STECAL :397
Type de zone :Nz
1:1 933



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Commune : ST-PIERRE-DE-CORMEILLES	
Surface : 0.48	
n°STECAL :398	
Type de zone :Nz	1:2 438



5. Conclusion générale sur les STECAL

L'analyse des STECAL du territoire montre que le dispositif permet un développement maîtrisé et proportionné, en cohérence avec les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

- Sur les secteurs Ah (hameaux en zone agricole), 12 STECAL sur 38 consomment de l'ENAF pour un total de 3,43 ha, soit seulement 3,8 % de la surface totale des zones Ah, traduisant un impact très limité.
- Pour les secteurs Az (activités non agricoles en zone agricole), 6 STECAL sur 42 consomment 1,42 ha, soit 7,1 % de leur superficie totale, ce qui reste modéré au regard de la vocation économique de ces zones.
- Les secteurs Ne (zones naturelles à vocation d'équipements) présentent une consommation plus élevée, avec 16 STECAL sur 48 représentant 4,45 ha, soit 15,8 % de la surface totale des zones Ne. Cette consommation correspond à des emplacements réservés pour des équipements d'intérêt général (liaisons douces, défense incendie, extensions de cimetières), justifiant pleinement cette occupation de sol.
- La zone Nr (production d'énergie renouvelable) compte un seul STECAL de 3,05 ha, qui n'entraîne aucune consommation d'ENAF car le sol restera majoritairement perméable.
- Les secteurs Nt (zones naturelles touristiques) montrent une consommation quasi nulle, avec 0,04 ha sur 12,07 ha, et sont principalement situés sur des infrastructures existantes, telles que des campings.
- Enfin, les secteurs Nz (activités non agricoles en zone naturelle) ne consomment pas d'ENAF sur une surface totale de 2,16 ha, garantissant un développement entièrement compatible avec la vocation naturelle des espaces.

Au global, ces données confirment que les STECAL permettent de répondre aux besoins de développement local et d'équipements tout en maintenant une consommation foncière limitée, encadrée et proportionnée, en cohérence avec les objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Les changements de destination participent également à la production de logements et l'accueil d'activités économiques.

Pour rappel, le Code de l'urbanisme indique (article L.151-11) :

« 1.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] »

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. [...] »

Ainsi, les changements de destination ont fait l'objet d'un inventaire participatif des élus selon les critères suivants :

- Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré typique de la Normandie ;
- La construction n'est pas exclusivement constituée de matériaux de fortune ou de récupération ;
- Arrêt de l'activité agricole et absence de bâtiment servant à la production agricole à proximité ;
- Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux (voie d'accès, électricité, eau potable, ...) ;
- Le bâtiment n'est pas situé dans un secteur concerné par des risques naturels, ni un périmètre de protection spécifique, ni dans une zone humide.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Il y a en tout **381 bâtiments** identifiés pour changer de destination en vue d'être transformés en habitation ou autres activités économiques.

Extrait du règlement écrit du PLUi :

Le changement de destination des constructions en zones A et N ne peut être admis que pour les éléments repérés par un aplat de couleur orange au règlement graphique.

Les constructions identifiées comme des bâtiments pouvant changer de destination peuvent évoluer vers n'importe quelle destination et sous-destination autorisée par le Code de l'urbanisme.

La demande de changement de destination doit ensuite être soumise pour avis (conforme) à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les constructions situées dans les zones A, ou de la Commission Départementale de Protection de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les constructions situées dans les zones N.

Les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront prises en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme à l'article L.332-8.

Nous vous invitons à vous référer à l'annexe des justifications présentant l'ensemble des 381 bâtiments identifiés.



LES INDICATEURS DE SUIVI



Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi transparait à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « *le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29* ».

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, cité par précédemment par l'article R.151-4, fixe le fait que « *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.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L.121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L.2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L.2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L.121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »



LES INDICATEURS DE SUIVI

Pour rappel, les objectifs visés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;



LES INDICATEURS DE SUIVI

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »



Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge

1. Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus de la CC Lieuvin Pays d'Auge d'analyser les résultats de l'application du PLUi dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées sur le territoire intercommunal grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLUi.

Pour les consulter, se référer au document « *1E. Evaluation environnementale* ».



CC Lieuvin Pays d'Auge

Plan Local d'Urbanisme intercommunal