



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

Résumé non technique

Arrêt :

Enquête publique :

Approbation :



CONTEXTE TERRITORIAL



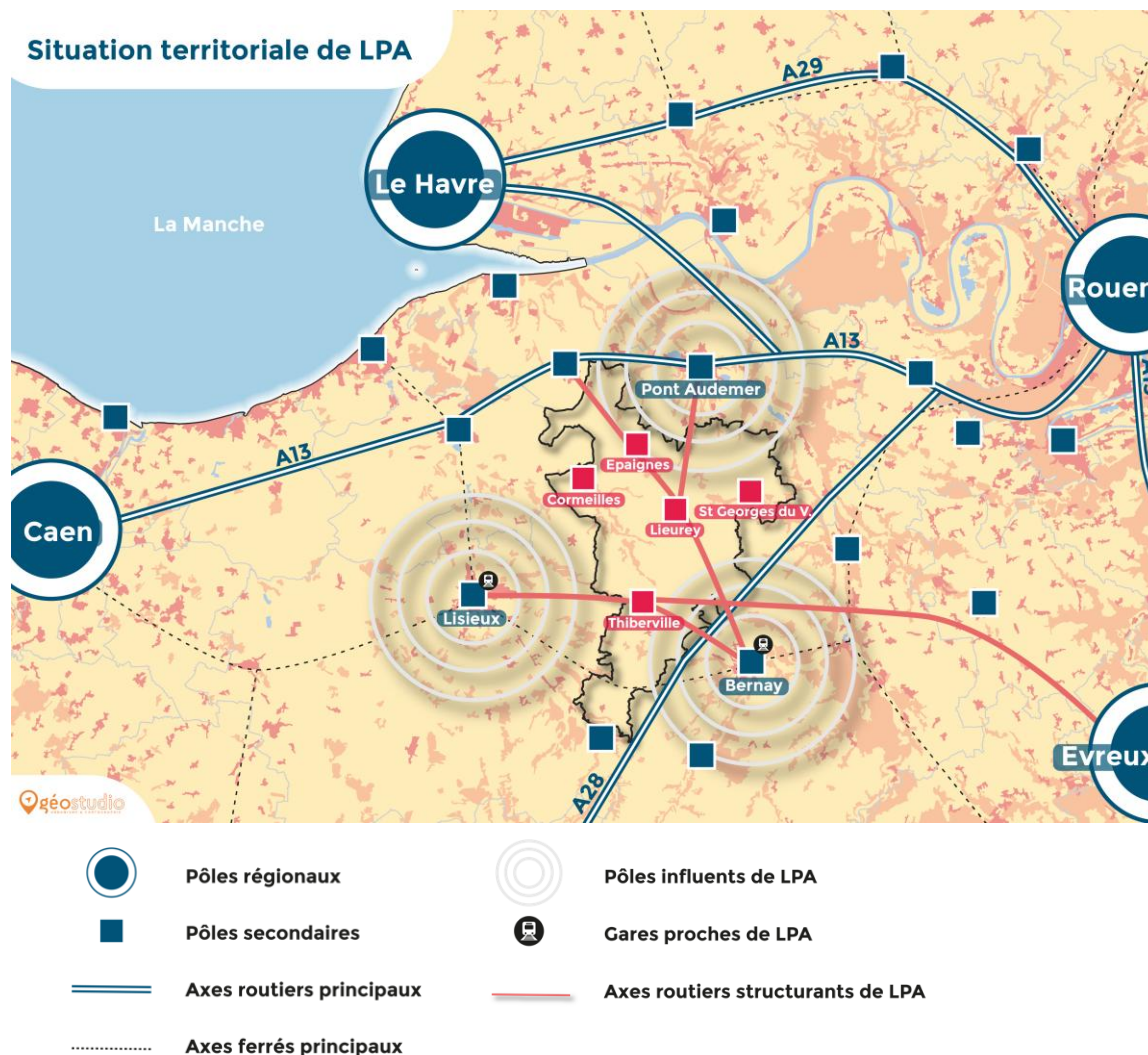
Présentation générale de la Communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge

1. Situation géographique

Le territoire de la Communauté de communes Lieuvin Pays d'Auge (CC LPA) est situé dans le département de l'Eure. A l'extrême ouest de l'Eure, l'intercommunalité se situe à la frontière entre les deux ex-Normandie.

Le territoire de la CC Lieuvin Pays d'Auge est situé au cœur de l'axe Seine qui est un axe majeur en termes de développement du territoire national. De par sa proximité avec les grands axes (notamment la A13 et la A28) et sa localisation géographique, la CC Lieuvin Pays d'Auge offre un large panel de possibilités en termes d'accès à d'importants bassins d'emploi, d'équipements et de services.

La CC Lieuvin Pays d'Auge est impactée par plusieurs influences extérieures au territoire : le secteur nord du territoire est principalement sous influence de Pont-Audemer tandis que le secteur sud est principalement sous influence de Lisieux (à l'ouest) et de Bernay (à l'est).





Présentation générale de la Communauté de communes Lieuvain Pays d'Auge

2. Structuration du territoire

La CC Lieuvain Pays d'Auge est constituée de 51 communes. Son siège est situé à Thiberville.

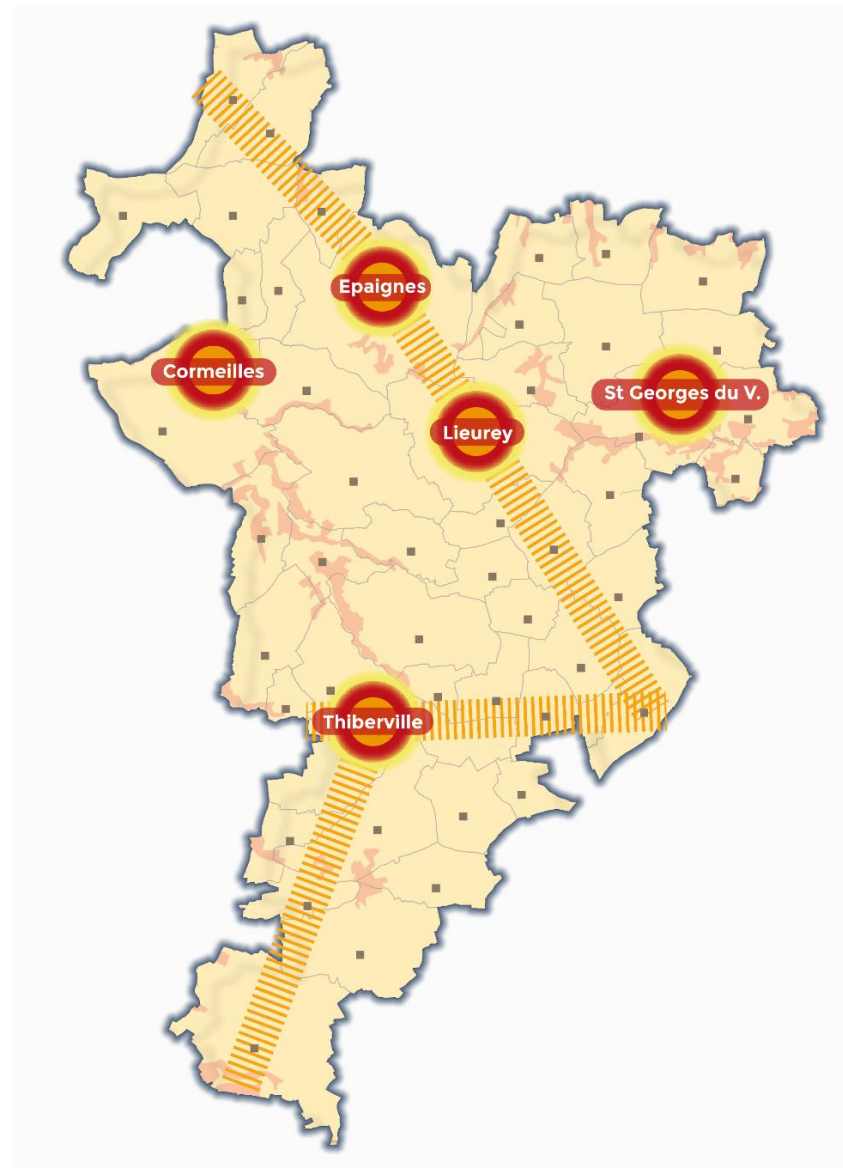
L'intercommunalité regroupe ainsi :

- **5 pôles principaux** : Cormeilles, Epaignes, Lieurey, Saint-Georges-du-Vièvre et Thiberville
- **46 communes rurales**.

La localisation des cinq pôles offre 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 : le long de la RD27 au nord, le long des RD834 et RD613 dans le centre et le long de la RD147 au sud).

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



Carte 2 La structuration de la CC Lieuvain Pays d'Auge



DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Evolution de la population

La CC Lieuvin Pays d'Auge observe une hausse de population quasi-continue depuis les années 1960. Cette augmentation représente une hausse de 31,4% entre 1968 et 2020, passant de 15 574 habitants à 20 456.

L'évolution de la population a connu plusieurs phases, bien que très majoritairement en augmentation :

- 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.

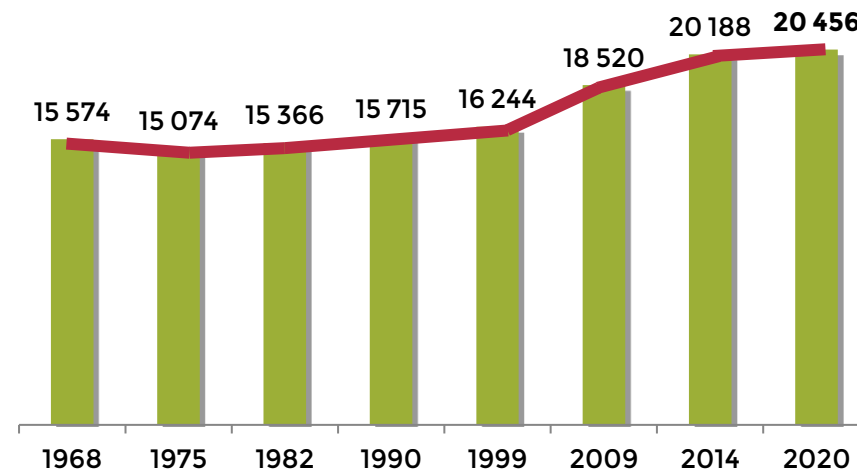


Figure 1 Evolution démographique depuis 1968
(source : INSEE 2020)

En 2020, la CC LPA n'a jamais été aussi peuplée depuis le milieu du XXème siècle. Avec 20 456 habitants en 2020, la hausse de population est à contextualiser à différentes échelles puisque le département de l'Eure observe également une hausse de population sur les mêmes périodes de même la Normandie par exemple.

Néanmoins, la croissance démographique de l'intercommunalité apparaît comme plus favorable que celle du département et de la région.



Evolution de la population

Comme vu précédemment, la population intercommunale a augmenté entre 2009 et 2020 mais cette hausse a avant tout concerné les habitants les plus âgés.

Ainsi, nous retrouvons les évolutions suivantes :

- Une hausse assez significative du nombre d'enfants sur le territoire (+302 habitants, soit +8,3%) entre 2009 et 2020.
- Une augmentation du nombre d'habitants âgés entre 15 et 29 ans (+76 habitants, soit +2,7%) ainsi qu'une légère hausse des habitants âgés entre 30 et 44 ans (+34 habitants, +0,9%).
- Une hausse conséquente de l'ensemble des classes d'âges de 45 ans et plus, avec une progression très importante de la part des 60-74 ans (+1 122 habitants, +39%). Les 75 ans et plus sont eux aussi en hausse significative (+243 habitants, +15,5%) depuis 2009.

La CC LPA affiche donc une pyramide des âges qui tend ainsi à s'équilibrer, avec une partie supérieure (classes d'âges les plus avancées) en net épaissement, tandis que la base résiste encore grâce notamment à la progression des 0-14 ans. La faible hausse du nombre d'habitants âgés entre 15 et 44 ans laisse redouter un recul du nombre de naissances dans l'avenir.

De même, le vieillissement de la population s'affirme avec un indice de jeunesse en baisse depuis 2009 au sein de l'intercommunalité et qui se rapproche de 1.

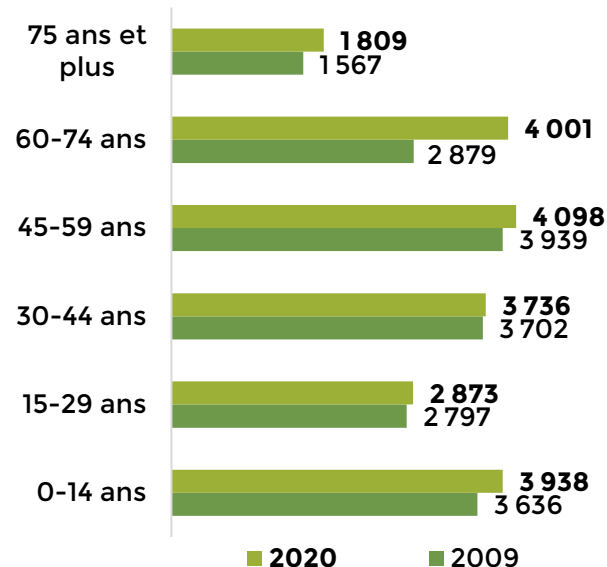


Figure 2 Evolution de la population entre 2009 et 2020 par tranches d'âges
(source : INSEE 2020)

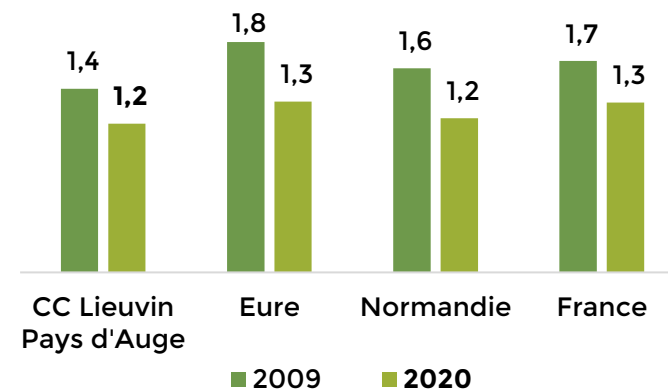


Figure 3 Comparaison de l'évolution de l'indice de jeunesse entre 2009 et 2020
(source : INSEE 2020)



Evolution des logements

En 2020, on recensait 11 584 logements au sein de l'intercommunalité. Le territoire a observé une augmentation du nombre de logements continue depuis 1968. Ces dernières années (2014-2020) ont cependant observé une progression moins importante par rapport aux périodes antérieures.

Le rythme de construction est relativement fort au sein de la CC LPA. Néanmoins, on observe une fluctuation importante du nombre total de logements commencés chaque année, avec une production de logements annuelle variant entre 49 nouveaux logements, pour l'année la moins productive (2018), et 134 nouvelles constructions, pour l'année la plus prolifique (2012), durant les dix dernières années.

Alors que la croissance démographique marque un ralentissement assez net, le nombre de logements poursuit sa hausse sur un rythme soutenu, bien que légèrement moins qu'auparavant. Ce déséquilibre est la conséquence de phénomènes démographiques bien connus tels que le desserrement des ménages, le vieillissement de la population, la décohabitation...

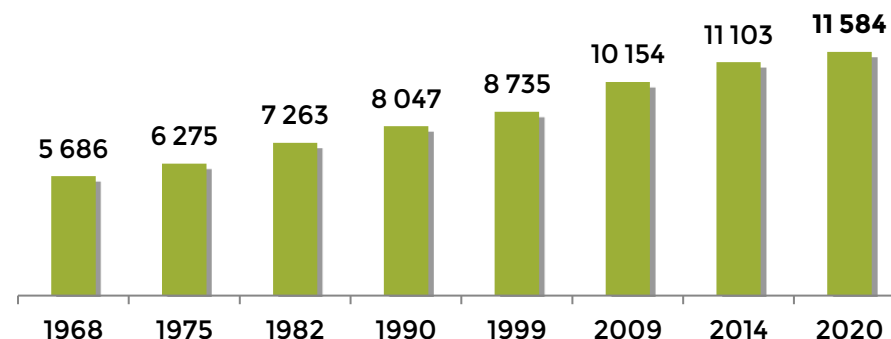


Figure 4 Evolution du nombre de logements depuis 1968
(source : INSEE 2020)

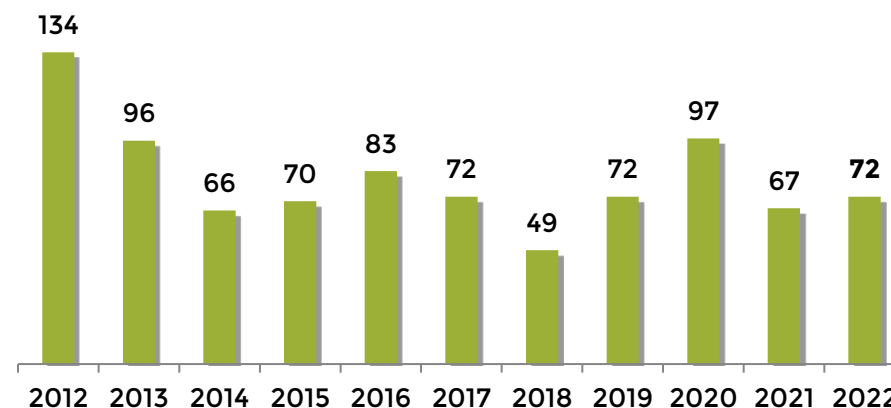


Figure 5 Nombre total de logements commencés
sur la CC Lieuvain Pays d'Auge entre 2012 et 2022
(source : Sitadel, 2023)



Evolution des logements

En parallèle, la CC Lieuvin Pays d'Auge affiche un taux de logements vacants de 7,2%. Entre 2009 et 2020, la vacance a augmenté de deux points, passant de 5,3% à 7,2%. Malgré cette hausse, le taux de vacance recensé au sein de l'intercommunalité reste toutefois relativement correct et inférieur à ceux de 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 Corneilles (16%) est le plus frappant avec une vacance structurelle déjà forte à la fin des années 1980 (13%).

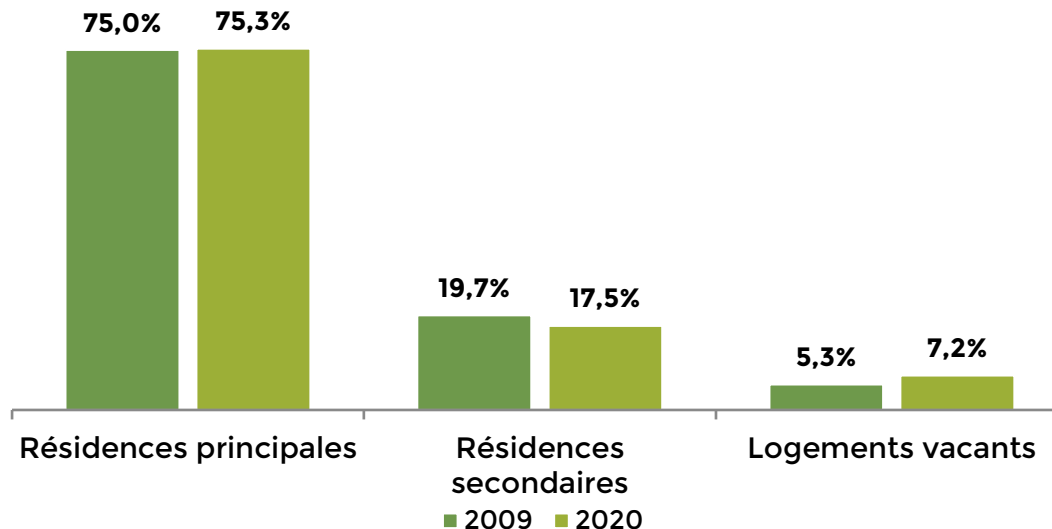


Figure 6 Evolution de la répartition des logements par catégorie (%)
(source : INSEE 2020)



Evolution de la taille des ménages

En 2020, 8 749 ménages sont recensés au sein des communes de la CC Lieuvin Pays d'Auge. De même qu'une population en hausse, comme vu précédemment, le nombre de ménages est également en augmentation, en 2009 on dénombrait 7 607 ménages. Ce constat s'explique par l'augmentation de la population mais également à une diminution du nombre de personne par ménage qui résulte de plusieurs facteurs sociétaux (séparations en hausse, vieillissement de la population, baisse de la natalité...).

Le nombre moyen d'occupants par résidences principale n'a cessé de diminuer depuis 1968, tout comme au niveau national. En 2020, la taille moyenne des ménages est de 2,33 au sein de la CC LPA. La densité des ménages est plus faible dans les communes pôles du territoire, ce qui s'explique notamment par la part importante de personnes de plus de 60 ans vivant très souvent à 2 voire à 1 personne par habitation.

En 2020, 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. Ce taux n'était que de 26% en 2009, ce qui représente une augmentation de 3 points en dix ans. On retrouve ce phénomène sur l'ensemble du territoire national avec une évolution assez équivalente (+4 points en moyenne).

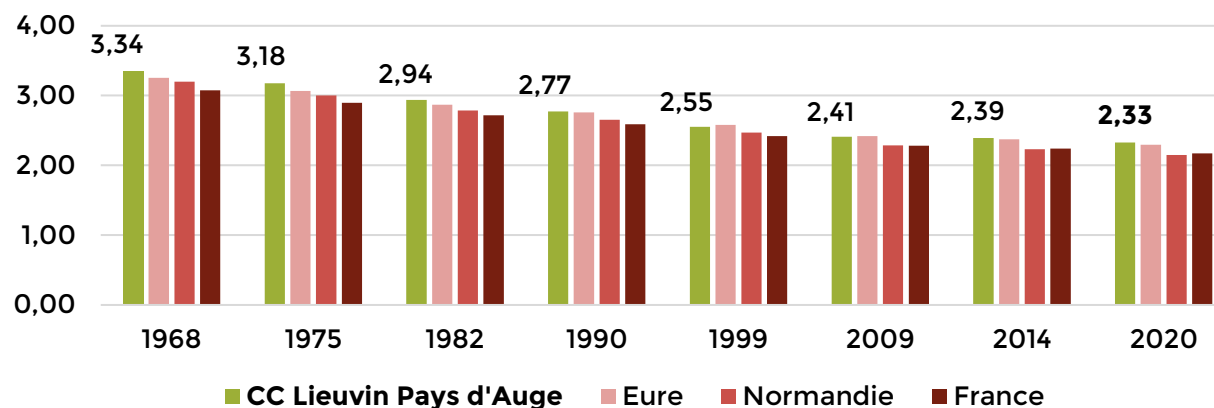


Figure 7 Evolution de la répartition des logements par catégorie (%)
(source : INSEE 2020)



Activités économiques, services et équipements

1. Les activités économiques

a) Emploi, zones d'activités et entreprises

Les pôles du territoire comme Epaignes, Lieurey, Cormeilles et Thiberville sont les principales communes en termes d'emplois proposés.

En 2020, la CC Lieuvin Pays d'Auge concentre de 3 802 emplois au sein de son territoire, avec une baisse d'environ 13 emplois depuis 2009.

En 2020, la CC LPA affiche un indice de 44 emplois pour 100 actifs résidents. Ce qui signifie que le territoire abrite plus de deux fois moins d'emplois qu'il ne compte d'actifs dans sa population, ce qui rend logiquement plus forte la probabilité que les actifs de la CC LPA se déplacent quotidiennement sur un autre territoire pour pratiquer leurs activités professionnelles.

Ainsi, le territoire intercommunal apparaît comme un territoire dortoir puisqu'il propose un nombre d'emplois bien inférieur au nombre d'actifs résidents.

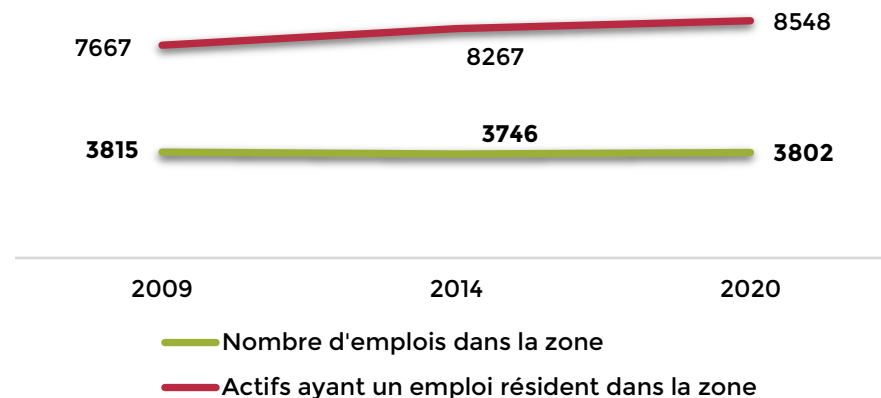


Figure 8 Evolution comparée du nombre d'emplois et du nombre d'actifs ayant un emploi sur la CC LPA
(source : INSEE 2020)

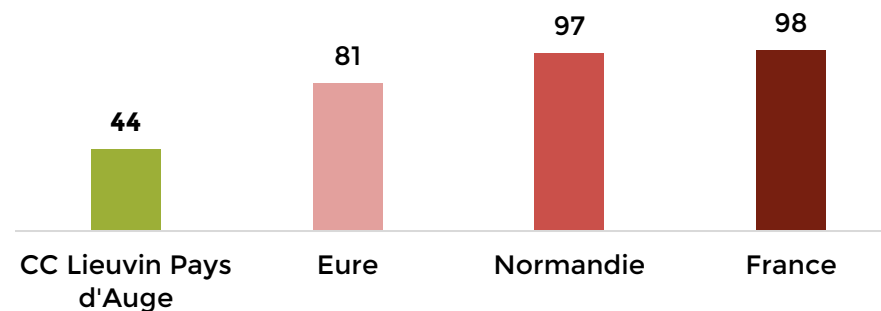


Figure 9 Comparaison de l'indice de la concentration d'emploi en 2020
(en nombre d'emploi par actifs résidents)
(source : INSEE 2020)



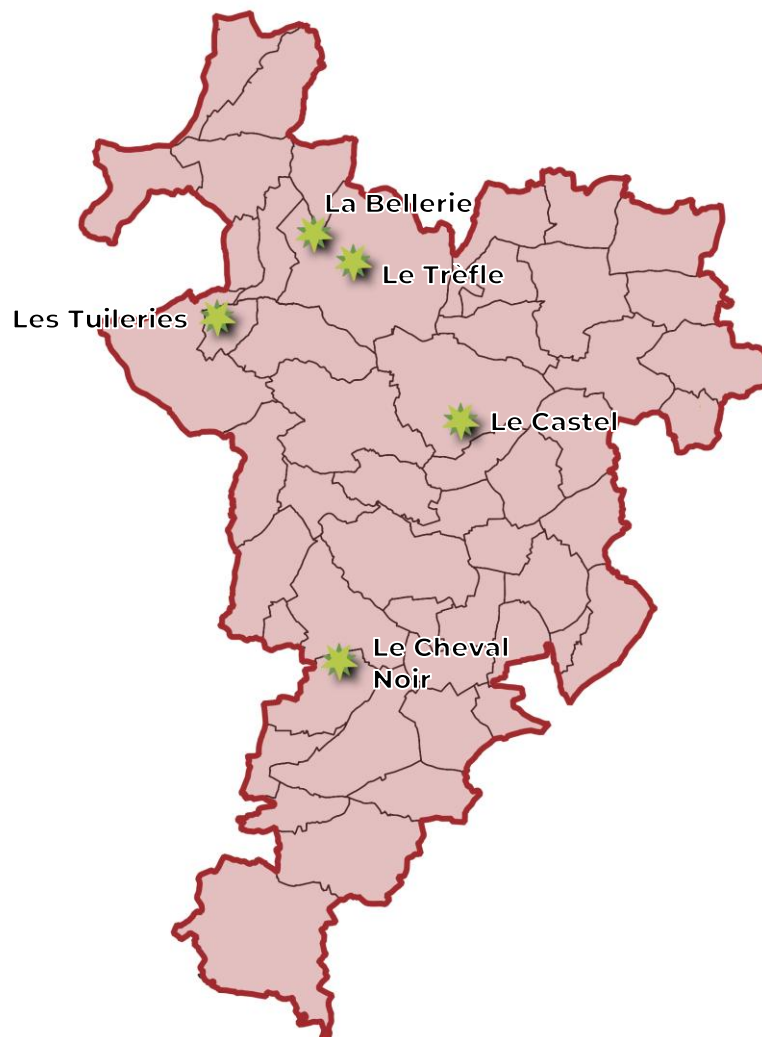
Activités économiques, services et équipements

Le territoire de la CC Lieuvin Pays d'Auge propose cinq zones d'activités réparties de manière assez homogène :

- Le Castel (à Lieurey),
- Le Trèfle (à Epaignes),
- La Bellerie (à Epaignes),
- Le Cheval Noir (à Thiberville),
- Les Tuileries (à Cormeilles).

Les zones d'activités actuelles sont remplies quasiment à 100%.

Localisation des zones d'activités au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge (2023)



Carte 3 Localisation des zones d'activités implantées au sein de la CC LPA



Activités économiques, services et équipements

Au début de l'année 2020, la CC Lieuvin Pays d'Auge comptabilisait 1 525 entreprises implantées sur son territoire. Les domaines d'activités des entreprises sont plutôt variés : 42% dans les services aux entreprises et aux particuliers, 28% dans le commerce/transport/hébergement et restauration, 23% dans la construction et 7% dans l'industrie.



Figure 10 Typologies des entreprises de la CC LPA en 2020
(source : INSEE 2020)

Entre 2013 et 2022, la CC LPA a enregistré sur son sol près de 1 689 créations d'entreprises. Une grande partie de ces créations sont intervenues entre 2020 et 2022, avec plus de 200 entreprises créées chaque année et un total de 653 entreprises créées au cours de cette période (soit 38% du total des entreprises créées sur la période 2013-2022). Sur les 4 dernières années, le territoire est en phase avec les dynamiques départementales et régionales, bien que son rythme de création d'entreprises apparaisse comme légèrement moins soutenu que ceux des autres territoires de comparaison.

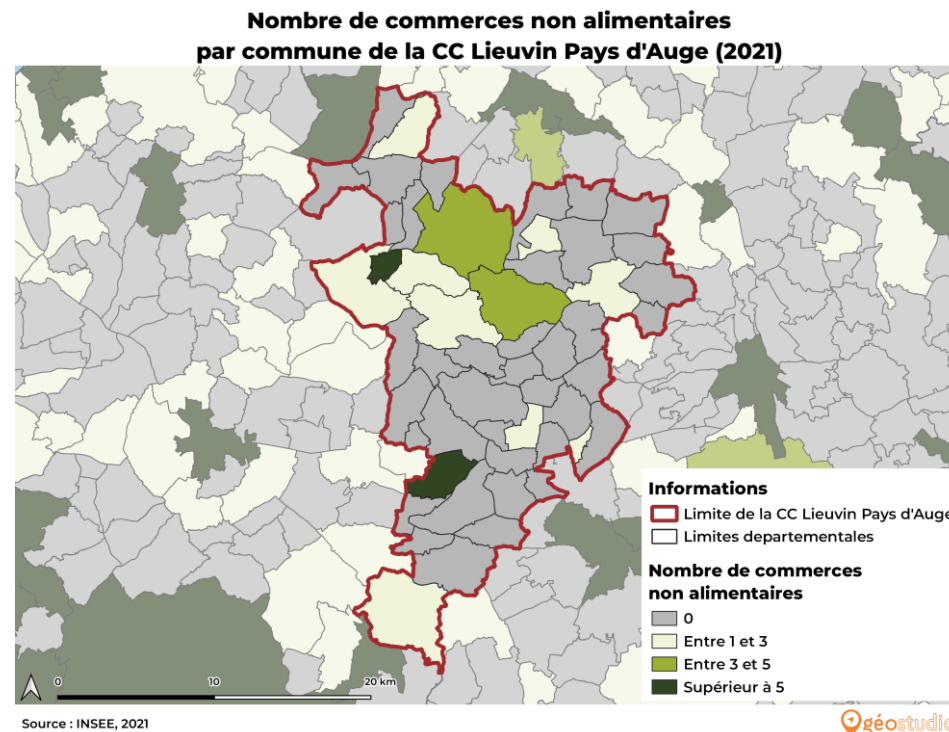
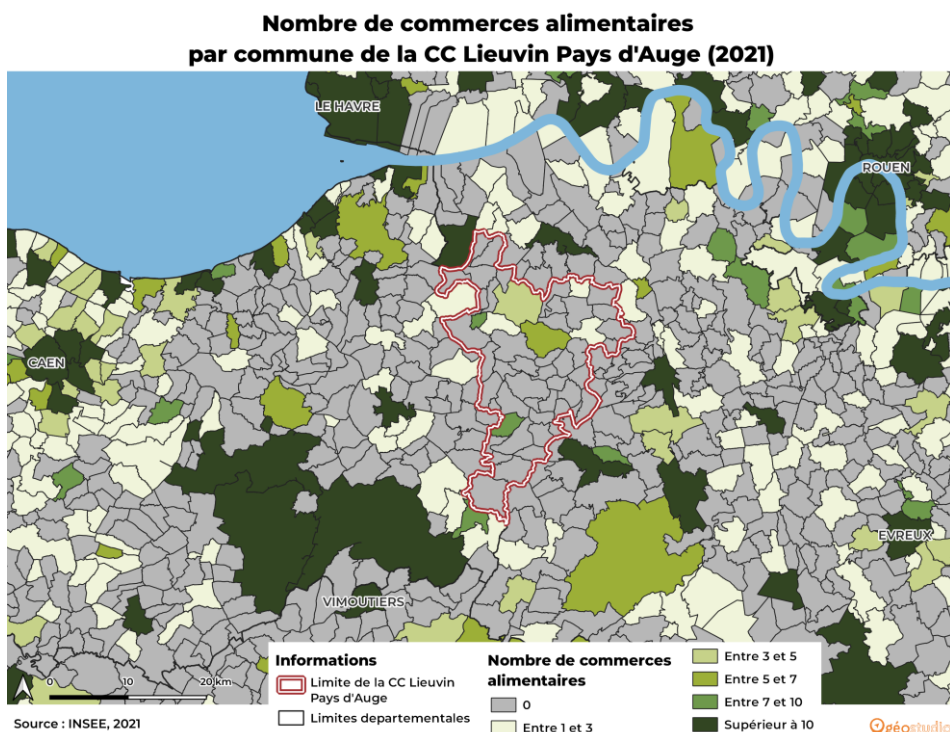


Activités économiques, services et équipements

b) Commerces et services

L'intercommunalité affiche une proportion de commerces de proximité légèrement supérieure à la moyenne départementale et de bonne qualité, avec une répartition spatiale sur l'ensemble du territoire permettant d'avoir des commerces accessibles.

Les communes de Thiberville et de Corneilles apparaissent comme les communes les mieux équipées en termes de commerces et de services, un constat peu étonnant par rapport à l'importance de ces communes sur le territoire intercommunal (notamment du point de vue démographique et économique).



Carte 4 Cartes de l'armature commerciale alimentaire et non alimentaires sur la CC LPA
(Source INSEE 2021)



2. Les équipements

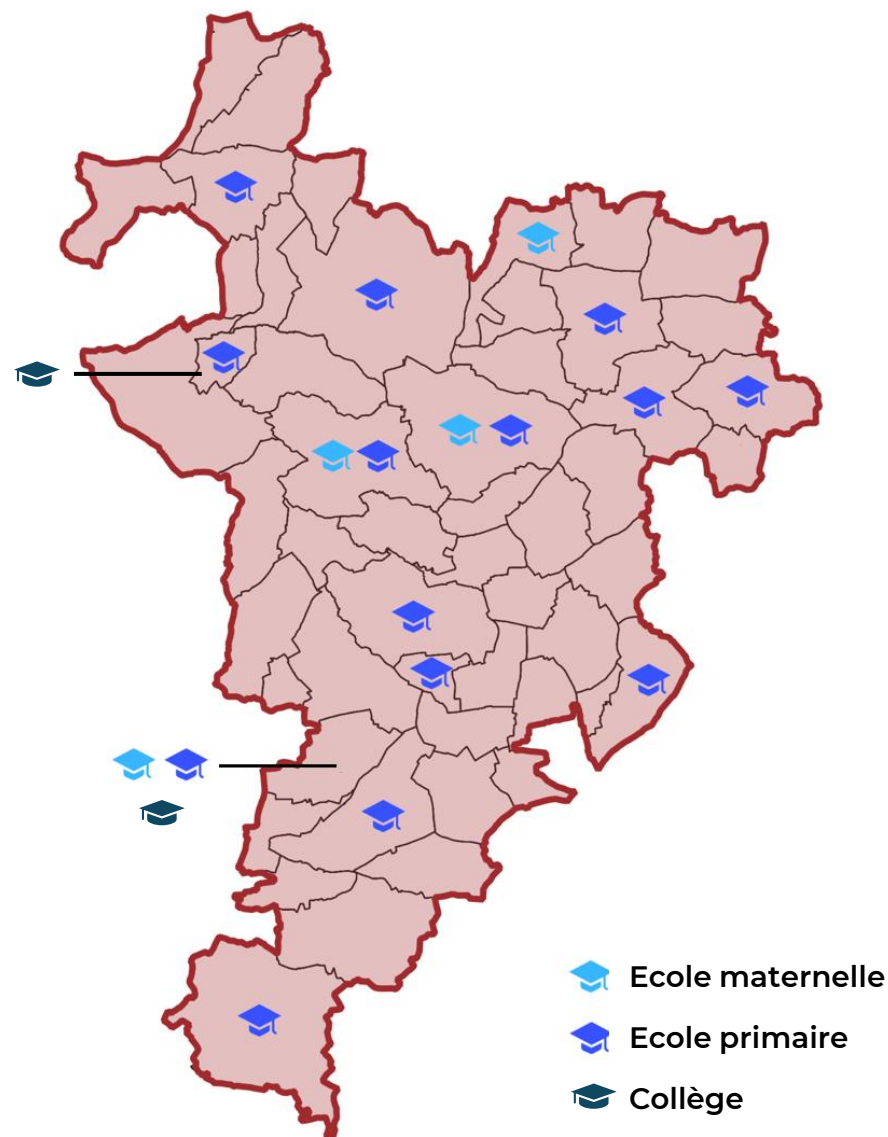
Au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge, les communes de Thiberville, Corneilles et Lieurey sont les principaux pôles équipés.

L'intercommunalité bénéficie d'une offre d'équipements scolaires satisfaisante, allant de la maternelle au collège. Néanmoins, la prise en charge des enfants de 0-3 ans est difficile mais des projets sont en cours de déploiement (micro-crèches).

De même, la CC des VAM dispose d'une offre en santé bien répartie sur l'ensemble du territoire et relativement complète malgré l'obligation de se déplacer sur des pôles urbains à proximité pour bénéficier de soins hospitaliers (Bernay, Lisieux et Pont-Audemer). Notons, tout de même que l'intercommunalité à inaugurée cinq maisons de santé sur son territoire en 2023.

Enfin, le territoire intercommunal concentre une offre d'équipements sportifs et de loisirs diversifiés et de bonne qualité malgré une offre limitée en équipements culturels.

Localisation des établissements scolaires sur la CC LPA (2021)

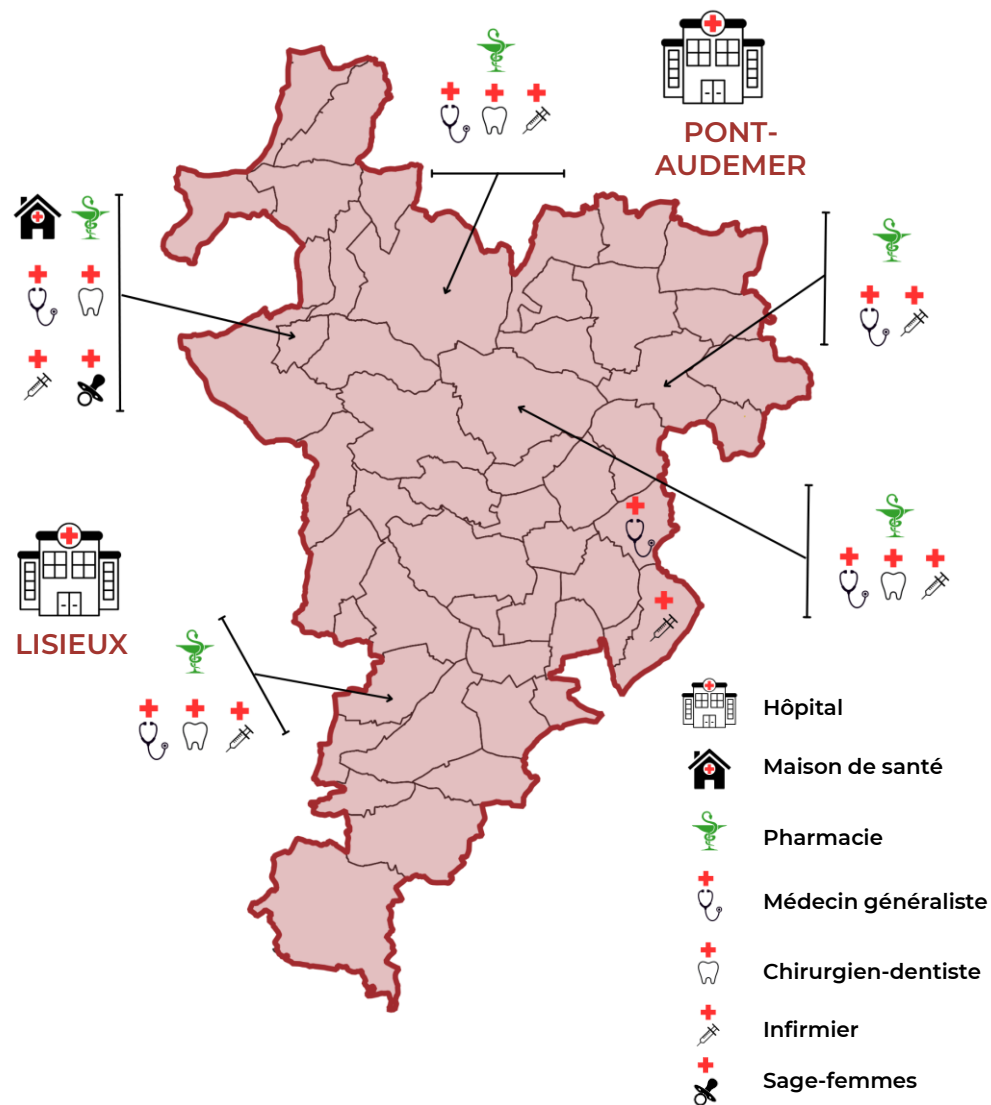


Carte 5 Carte des équipements scolaires sur la CC LPA
(Source INSEE 2021)

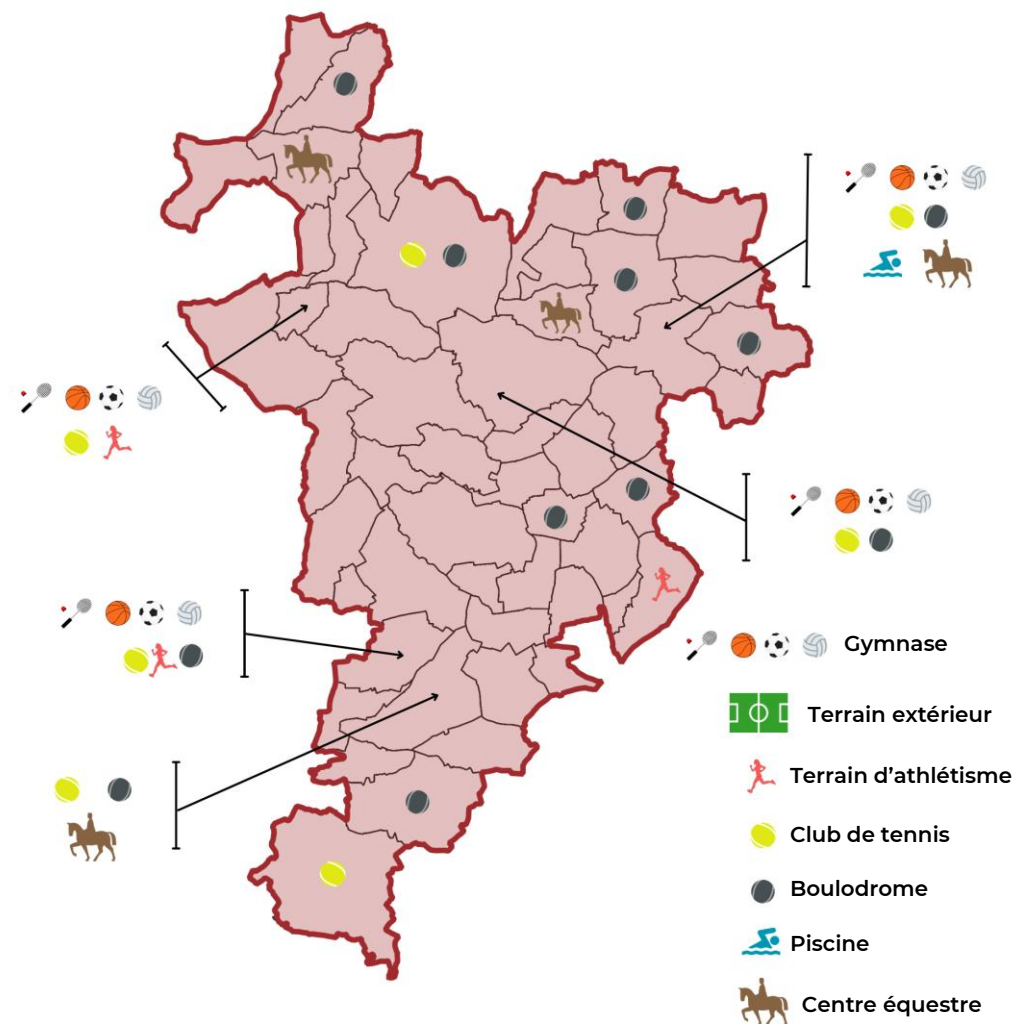


Activités économiques, services et équipements

Localisation des services de santé sur la CC LPA (2021)



Localisation des équipements sportifs sur la CC LPA (2021)

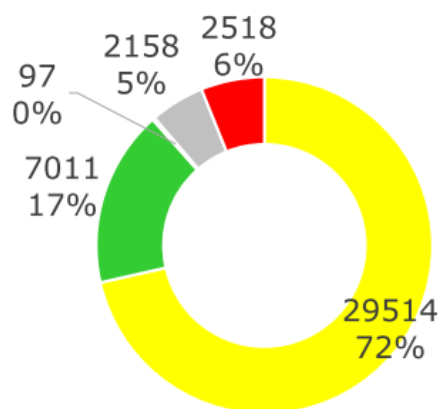




Mode d'occupation des sols

Le territoire de la CC Lieuvin Pays d'Auge s'étend sur 410,60 km² et mêle de grands espaces agricoles, de nombreux espaces boisés et naturels et de petites zones urbanisées dispersées.

Nous retrouvons ainsi :



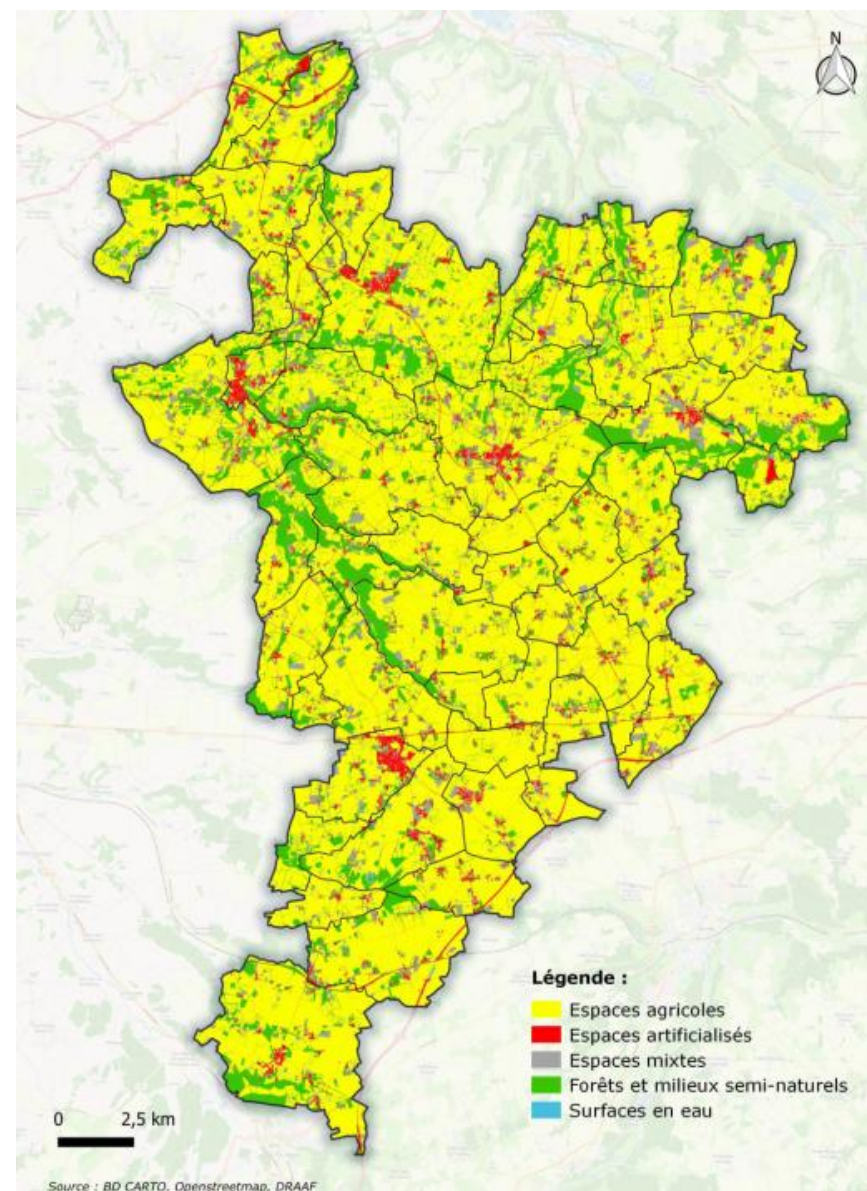
- 72% de surfaces agricoles ;
- 17% de d'espaces forestiers et de milieux semi-naturels ;
- 6% de surfaces artificialisées ;
- 5% d'espaces mixtes ;
- 0% de surfaces en eau.

Figure 11 Occupation des sols de la CC LPA
(source : DRAAF)

Le territoire de la CC Lieuvin Pays d'Auge apparait alors comme un territoire à dominance rurale avec un caractère agricole très marqué.

Enfin, ses espaces naturels offrent un cadre de vie verdoyant, agréable et paisible à tous les habitants et usagers du territoire.

Mode d'occupation des sols de CC LPA



Carte 7 Mode d'occupation des sols de la CC LPA



Activité agricole

A l'image du département, la majorité de la CC Lieuvin Pays d'Auge est constituée de terres agricoles. Cela représente environ 295km², soit près de 72% du territoire intercommunal.

L'intercommunalité concentrent ainsi 540 sites d'entreprises agricoles, dont :

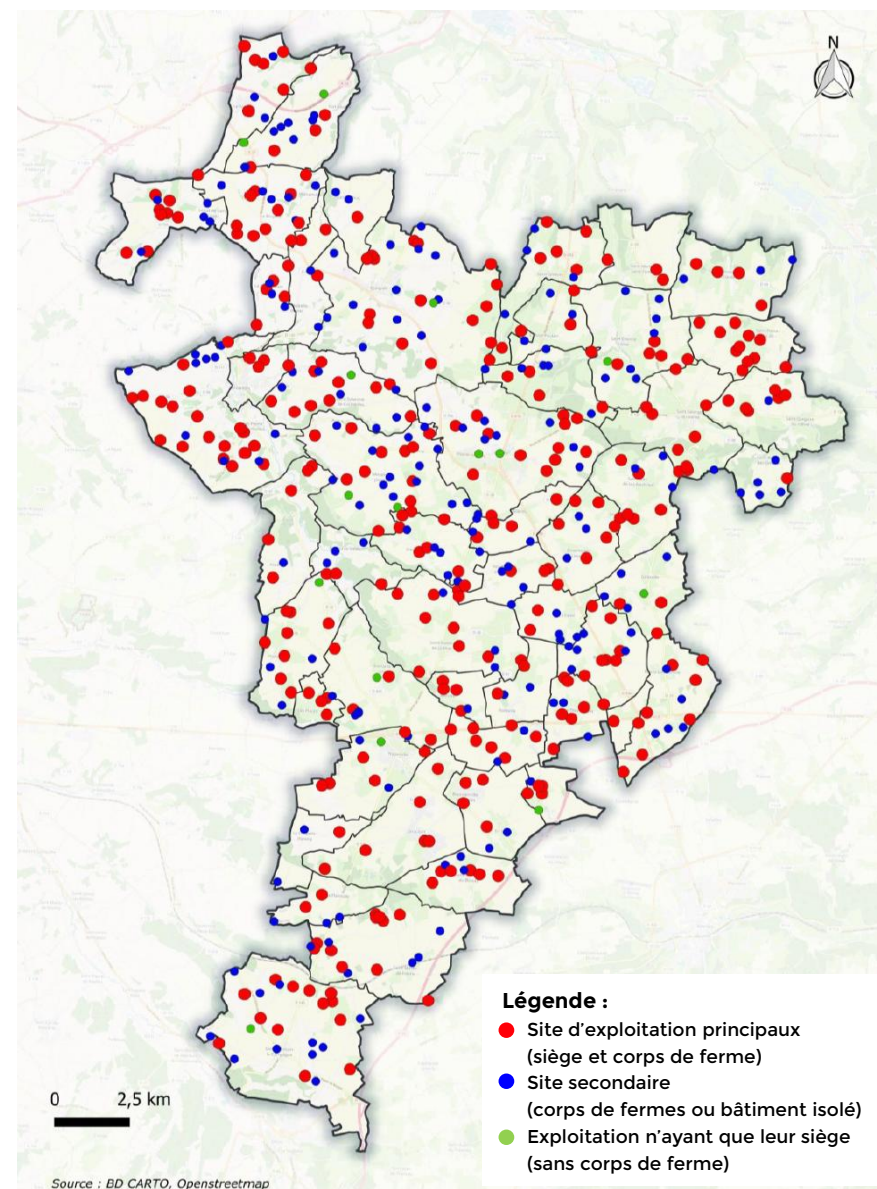
- 322 sites d'exploitation principaux,
- 202 sites secondaires (corps de ferme ou bâtiment isolé),
- 16 exploitations n'ayant que leur siège (sans corps de ferme).

Elle accueille également :

- 73 sites avec une activité d'élevage relevant du régime des ICPE,
- 262 sites avec une activité d'élevage soumise au règlement sanitaire départemental (RSD),
- 205 sites sans activité d'élevage.

Enfin, 2 724 bâtiments agricoles sont identifiés au sein de la CC LPA.

Les exploitations agricoles de CC LPA



Carte 8 Les exploitations agricoles de la CC LPA



Activité agricole

En 2020, le territoire compte 399 exploitations contre 588 exploitations en 2010 (-189 exploitations), soit une perte de -32% exploitations en 10 ans avec une diminution particulièrement marquée des micro-exploitations (-55%) mais également des petites et moyennes exploitations (respectivement -18%). A l'inverse, le nombre de grandes exploitations a augmenté sur la même période (+9%).

Malgré une baisse marquée du nombre d'exploitations, la Surface Agricole Utile (SAU) totale du territoire reste globalement stable (-2%) et représente environ 30 000ha en 2020, révélant un phénomène de concentration des terres au profit d'exploitations de plus grande taille. En effet on recense, à nouveau, une diminution particulièrement marquée pour les micro-exploitations (-32% de SAU). A contrario, la SAU moyenne par grande exploitation a fortement augmenté sur la même période (+20% de SAU), signe d'une concentration des surfaces et de la disparition progressive des petites et moyennes exploitations.

Territorialement, l'espace agricole reste tout de même largement dominant, représentant 72% de l'occupation des sols, confirmant la vocation agricole et herbagère du Lieuvin Pays d'Auge. L'assolement traduit une forte orientation vers l'élevage, avec près de 44% de la SAU consacrée aux prairies et aux surfaces fourragères, tandis que les céréales occupent 35% des surfaces. Toutefois, depuis 2010, la part dédiée à l'élevage recule (-7 points) au profit des cultures céréalières (+3 points), révélant une diversification progressive des systèmes agricoles.

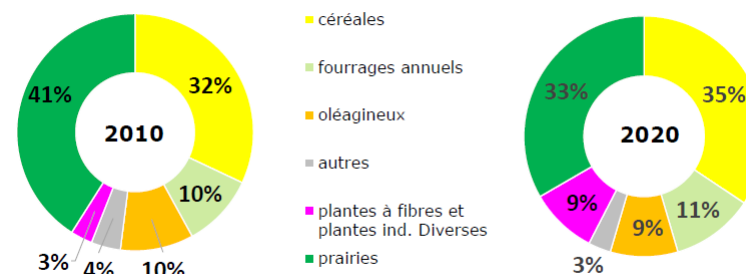


Figure 12 Occupation des sols de la CC LPA
(source : RPG 2022)

La structure parcellaire du territoire demeure contrastée, avec une taille moyenne des îlots agricoles de 6,7 ha, inférieure à la moyenne de l'Eure (7,05 ha), traduisant un parcellaire encore fragmenté, notamment en fond de vallées et dans les secteurs à habitat dispersé, tandis que les plateaux présentent des parcelles plus vastes, issues d'aménagements fonciers plus récents.

La dynamique foncière est marquée par une forte hausse du prix des terres, atteignant près de 8 930€/ha, accentuant la pression sur l'accès au foncier agricole.

Enfin, la prédominance des systèmes de polyculture-élevage, en particulier bovins lait et viande, structure l'économie agricole locale et valorise une large part des surfaces, tout en mettant en lumière des enjeux majeurs de renouvellement des générations, de préservation des surfaces épandables (plus de 14 600ha concernées) et de gestion des interfaces entre agriculture et urbanisation, éléments clés à intégrer dans le PLUi.



Le patrimoine bâti

La CC Lieuvin Pays d'Auge concentre un patrimoine bâti identitaire fort, varié et de qualité qui participe grandement à la renommée et à l'attractivité du territoire.

Ainsi, nous retrouvons au sein du territoire :

- Un patrimoine bâti et naturel riche et protégé, notamment constitué de nombreux manoirs et châteaux : 17 sites classés, sites inscrits, 23 Monuments Historiques et leurs abords (372 entités identifiées UDAP).
- Des secteurs où prédominent encore une architecture traditionnelle locale qui participe grandement à l'attractivité locale.
- De nombreuses bâtisses typiques du Pays d'Auge (chaumière, maison à colombage, maison de ville à pan de bois...) qui façonnent les paysages mais sont victimes de désuétude (manque d'isolation, grande obscurité...).
- Mais également un patrimoine vernaculaire encore peu identifié et/ou protégé.



*Photo 1 Exemple du patrimoine remarquable
au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge*



Le patrimoine bâti

a) Sites classés ou inscrits

Au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge, nous recensons 17 sites classés et 5 sites inscrits.

COMMUNES	PROTECTIONS	Date arrêté
Sites classés		
BARVILLE	Allée de sapins	28/12/38
BAZOQUES	If du cimetière	25/1/26
BOISSY LAMBERVILLE	Église, cimetière et son muret, Ifs, chambre de charité	24/1/34
DURANVILLE	If du cimetière	20/4/25
HEUDREVILLE EN LIEUVIN	If du cimetière	20/4/25
LE MESNIL-SAINT-JEAN	Prunus pleureur, lieudit « Les Maries » (abattu)	24/8/37
NOARDS	Ifs du cimetière	28/5/26
LE PLANQUAY	If du cimetière	20/4/25
SAINT BENOIT DES OMBRES	Église et son porche flanqué de la statue de saint Benoît, cimetière entouré de sa haie et les deux Ifs	27/4/32
SAINT BENOIT DES OMBRES	Parc Château de Launay	7/10/64
SAINT ETIENNE L'ALLIER	Église, calvaire et cimetière	28/5/26
SAINT GEORGES DU VIEVRE	Château de Launay : jardins, parc et leurs abords	7/10/64
SAINT GREGOIRE DU VIEVRE	Parc du Château de Launay	7/10/64
SAINT GREGOIRE DU VIEVRE	Ensemble formé par le vallon de l'Authou, sur les communes de Freneuse sur Risle, Livet sur Authou et St Grégoire du Vièvre	1/3/93
SAINT MARTIN SAINT FIRMIN	Chapelle Saint Firmin et sa cour plantée de pommiers	25/5/26
SAINT PIERRE DE CORMEILLES	If du cimetière	29/1/32
SAINT PIERRE DES IFS	2 Ifs du cimetière	20/4/25
SAINT PIERRE DES IFS	1 If du cimetière	20/7/28
VANNECROCQ	Ifs du cimetière	17/8/33
Sites inscrits		
BARVILLE	Partie de la commune délimitée comme suit dans le sens des aiguilles d'une montre, conformément au plan annexé au présent arrêté : à partir de l'intersection du C.V. n° 23 avec la limite des communes de Barville-Saint Aubin de Scellon ; le C.V. n° 23, la limite nord des parcelles n° 21, 24, 31, 47 à 49 (section A) ; la limite est de la parcelle n° 49 (section A° ; la limite nord du lieudit « Le Village » ; la limite des sections A et ZA ; la limite des sections ZA-B ; la limite est du lieudit « Le Village » ; le C.V. n° 23 de Saint Aubin de Scellon à Duranville ; la limite des communes Barville-Duranville ; la limite des communes Barville-Fontaine la Louvet ; la limite des communes Barville-Saint Aubin de Scellon jusqu'à son intersection avec le C.V. n° 23 (point de départ)	1/2/77
GIVERVILLE	Château et son parc limité : au nord, par la route d'Epreville de l'angle nord-ouest de la parcelle n° 209 à l'angle nord-est de cette parcelle ; à l'est, par les bords est, puis sud-est, puis est de cette même parcelle, puis par les bords nord des parcelles n° 205, 766, le bord sud des parcelles n° 766, 205, les bords est des parcelles n° 205, 212, 213, 220 ; au sud, par le bord sud de la parcelle n° 220 ; à l'ouest, par le chemin longeant les bords ouest des parcelles n° 210, 209 (parcelles n° 205 à 213, 220, section A ; n° 766, section B du cadastre)	25/5/76
MORAINVILLE JOUVEAUX	Église et cimetière, allées du Château et Château	19/8/33
SAINT GEORGES DU VIEVRE	Abords du Château de Launay sur St Georges du Vièvre et St Grégoire du Vièvre	1/9/93
SAINT GREGOIRE DU VIEVRE	Extension des abords du Château de Launay	1/9/93

Tableau 1 Sites classés ou inscrits
sur la CC LPA
(source : UDAP de l'Eure, 2024)



Le patrimoine bâti

b) Monuments historiques

Au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge, nous recensons 23 monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

COMMUNES	PROTECTIONS	Date arrêté
Monuments classés au titre des monuments historiques		
DURANVILLE	Église : porte romane	12/4/38
SAINT GEORGES DU VIEVRE	Château de Launay : Le bâtiment du Château y compris les ailes en retour y attenant et les communs sud (parties bâties de la parcelle n° 26, section D) ; le pigeonnier (parcelle n° 29p) ; le bâtiment des communs nord symétrique au bâtiment des communs sud (parcelle n° 29p).	23/10/64
Monuments inscrits au titre des monuments historiques		
BARVILLE	Manoir du XVI ^e siècle à Barville	9/9/33
DRUCOURT	Ancienne chapelle et les façades et toitures du pavillon de l'ancien Château du Bosc-Henry	15/9/54
DRUCOURT	Église	25/10/54
DURANVILLE	Église à l'exception de la porte romane	12/7/37
EPREVILLE EN LIEUVIN	Calvaire du XVI ^e siècle situé dans le cimetière	22/3/30
EPREVILLE EN LIEUVIN	Église	25/10/54
EPREVILLE EN LIEUVIN	Grange de la Fortière : en totalité, parcelle ZE 154	21/11/06
LE FAVRIL	Église du Favril (cad. A 115 116)	24/11/61
LA LANDE SAINT LEGER	Manoir de Saint-Léger dans sa totalité, y compris notamment la pièce à boiseries du XVII ^e siècle qu'il renferme (cad. D 216)	8/6/67
MARTAINVILLE	Église Saint Pierre en totalité, sur la parcelle n°140, section C.	17/7/13
NOARDS	Église	17/6/54
SAINT BENOIT DES OMBRES	Église en totalité (cad B 101)	1/10/74
SAINT ETIENNE L'ALLIER	Manoir du Vièvre : en totalité, le logis et l'ensemble des bâtiments annexes du manoir situés sur les parcelles AB 68 et 69	7/10/94
SAINT ETIENNE L'ALLIER	Église Saint Etienne, en totalité, située sur la parcelle AB 90	22/7/96
SAINT GEORGES DU VIEVRE	Domaine de Launay : les sols et plantations des jardins, de la cour d'honneur, de l'avant-cour et du potager, y compris les murs, la grille, le saut-de-loup, les statues ; les sols de la cour et la mare ; les façades et toitures de la maison du fermier, de la bergerie et de la charretterie ; la grange et le bâtiment de pressoir, en totalité, y compris le tour à piler (cad D 23 a 26, 28, 30, 203 à 206).	22/4/91
SAINT GERMAIN LA CAMPAGNE	Manoir du Grand Feugueray : façades et toitures (Cad. A n° 5).	21/11/73
SAINT GREGOIRE DU VIEVRE	Église Saint-Grégoire, en totalité (cad B 364)	16/6/08
SAINT MARDS DE FRESNE	Manoir de la Fromentière : façades et toitures (cad. ZA 69)	12/5/76
SAINT MARDS DE FRESNE	Manoir de la Motte, logis et Ancienne grange seigneuriale en totalité, l'assise foncière du manoir, soit le quadrilatère formé au sud par la limite des parcelles 71 et 58, à l'est par la limite de la parcelle 58 et son prolongement sur une longueur de 80 mètres vers le nord, le retour d'équerre vers l'est jusqu'à l'angle nord-est de la parcelle 48 (section ZB n° 21, 42, 44, 58, 71, 72)	6/12/04
SAINT MARTIN SAINT FIRMIN	Chapelle Saint Firmin, en totalité, y compris le bassin situé à l'extérieur, à l'est du chœur, située sur les parcelles A 110 et 111	26/10/94
THIBERVILLE	Demeure dite « Château Lécuyer » sise 11 rue des Quarante Sous : Véranda en totalité (Cad. AC 84).	27/4/99

Tableau 2 Monuments historiques
sur la CC LPA
(source : UDAP de l'Eure, 2024)



Le patrimoine bâti

Notons que certaines communes sont concernées par un périmètre de protection dont le monument historique est situé sur une autre commune de l'intercommunalité ou même en dehors du département.

COMMUNES	PROTECTIONS	Date arrêté
BAZOQUES	Débord Église : voir LE FAVRIL	
FOLLEVILLE	Débord Église : voir DURANVILLE	
FONTAINE LA LOUVET	Débord Manoir : voir BARVILLE	
LA LANDE SAINT LEGER	Débord EXT EURE (14) : voir BONNEVILLE LA LOUVET Manoir de la Morsanglière	20/5/75
LIEUREY	Débord Église : voir NOARDS	
LE MESNIL-SAINT-JEAN	Débord Grange : voir EPREUVILLE EN LIEUVIN	
LE MESNIL-SAINT-JEAN	Débord Grange : voir EPREUVILLE EN LIEUVIN	
LE PLANQUAY	Débord Manoir de la Motte : voir SAINT MARDS DU FRESNE	
SAINT BENOIT DES OMBRES	Débord Château : voir SAINT GEORGES DU VIEVRE	22/4/91
SAINT GERMAIN LA CAMPAGNE	Débord EXT EURE (14) : voir LA CHAPELLE YVON Colombier du château de Besneray	
SAINT GREGOIRE DU VIEVRE	Débord Château : voir SAINT GEORGES DU VIEVRE	
SAINT GREGOIRE DU VIEVRE	Débord Église : voir SAINT BENOIT DES OMBRES	
SAINT SIMEON	Débord Chapelle : voir SAINT MARTIN SAINT FIRMIN	
SAINT SIMEON	Débord Église et croix : voir SELLES	
VANNECROCQ	Débord Église : voir MARTAINVILLE	

*Tableau 3 Communes concernées par un périmètre de protection
lié à un monument historique inscrit ou classé situé sur une autre commune
(source : UDAP de l'Eure, 2024)*

Par ailleurs, le territoire est concerné par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) sur la commune de Thiberville (14/02/2022) qui permet de protéger la demeure dite « Château de Lécuyer » avec sa véranda en totalité.

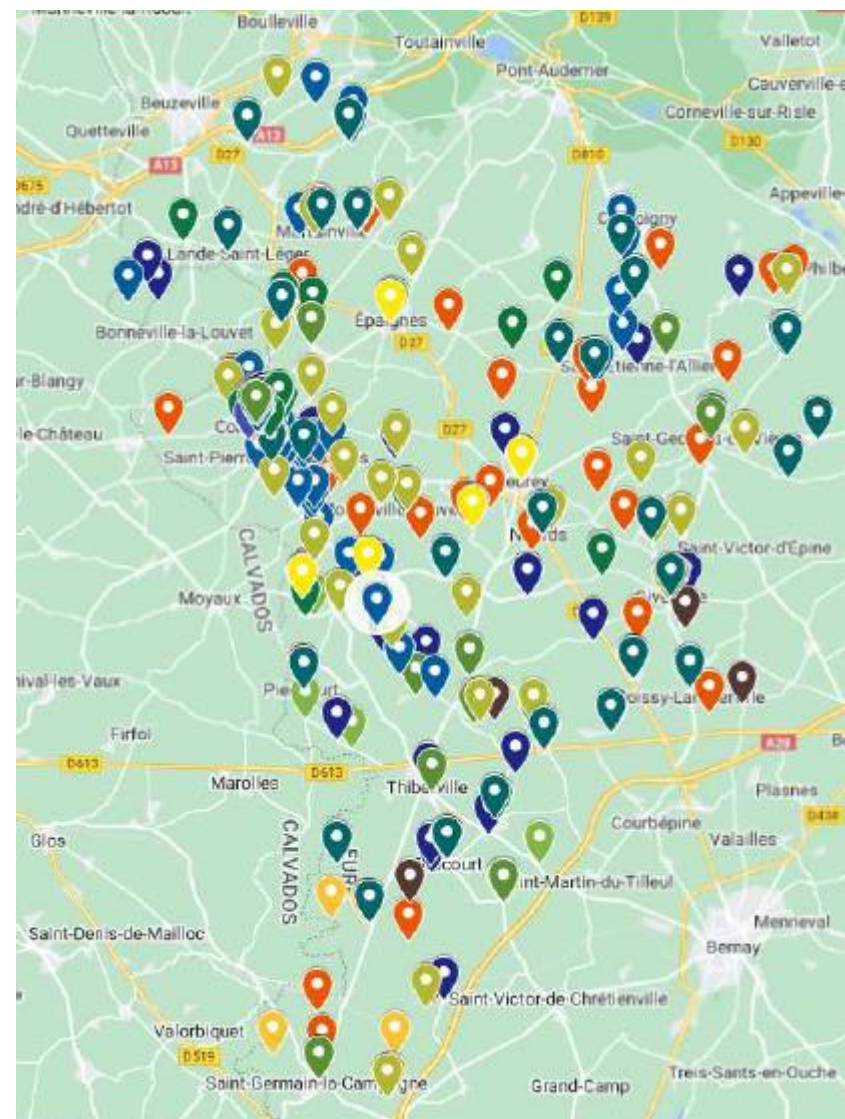
Ce périmètre plus adapté englobe des secteurs d'intérêt architectural, urbain et paysager.

 Le patrimoine bâti

c) Eléments remarquables du patrimoine

L'intercommunalité compte également plus de 600 objets patrimoniaux (châteaux, manoirs, colombiers, vestiges militaires, théâtres gallo-romains, églises, abbayes...) non inscrits ou classés.

Enfin, l'église paroissiale Saint-Martin (1950) située à Lieurey est labellisée « Architecture contemporaine remarquable » (ACR) par arrêté du 31/05/2023.



*Carte 9 Eléments remarquables du patrimoine
au sein de la CC Lieuvain Pays d'Auge
(source : UDAP de l'Eure, 2024)*



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



L'environnement de la CC Lieuvin Pays d'Auge

1. Présentation générale de l'environnement de la CC Lieuvin Pays d'Auge

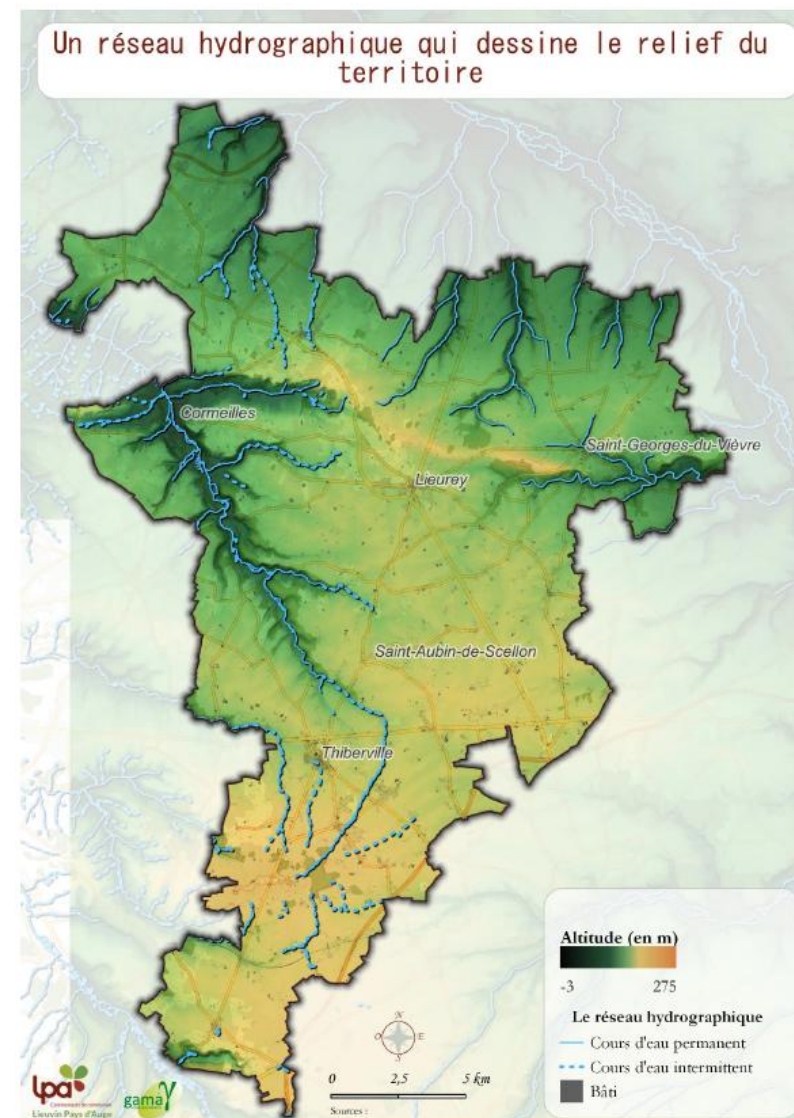
La CC Lieuvin Pays d'Auge est un territoire marqué par une diversité de paysages agricoles et naturels : il combine les influences du plateau du Lieuvin et du Pays d'Auge traditionnel.

Le Lieuvin est un plateau de Normandie offrant un paysage de bocage semi-ouvert, où de vastes parcelles de cultures (céréales, colza, maïs, lin) alternent avec des prairies et des haies bocagères. Ce maillage bocager se densifie vers le sud et vers les petites vallées verdoyantes qui annoncent le Pays d'Auge.

Le territoire est traversé par plusieurs petites rivières (comme la Calonne et la Véronne) qui sculptent des vallons boisés et ajoutent une dimension de trame verte et bleue aux paysages, renforcée par des zones Natura 2000 et des vallées riches en biodiversité.

Dans la partie influencée par le Pays d'Auge, les villages typiquement normands, les maisons à colombages, les pommeraies et les herbages forment une image de campagne normande traditionnelle, soulignant l'authenticité et la qualité de vie rurale du territoire.

Dans l'ensemble, le Lieuvin Pays d'Auge se caractérise par des paysages agricoles riches et variés, un bocage vivant, des vallons boisés et une trame naturelle forte, offrant un environnement rural typique de la Normandie intérieure.





ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

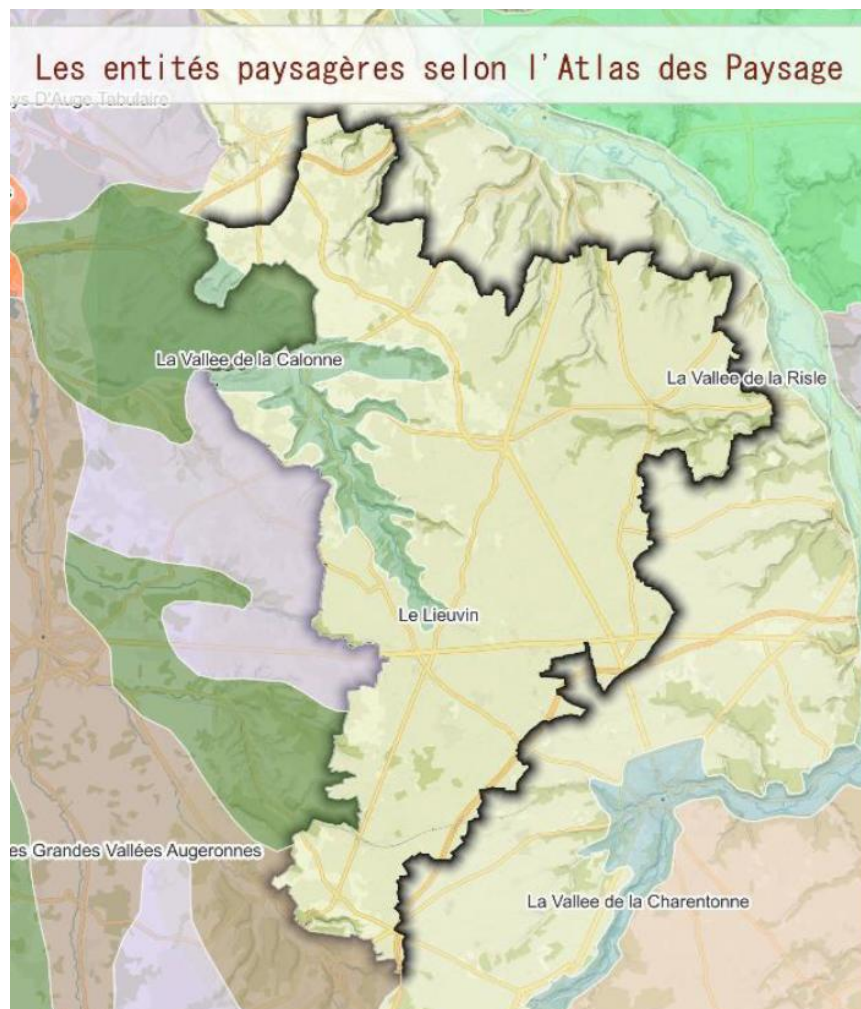


L'environnement de la CC Lieuvin Pays d'Auge

1. Présentation générale de l'environnement de la CC Lieuvin Pays d'Auge

Le territoire intercommunal identifie deux entités paysagères différentes sur le territoire :

- Le Lieuvin
- La vallée de la Calonne



Département du Calvados

- Le Pays d'Auge septentrional (Tableaux de versants et plateaux)
- Le Pays d'Auge tabulaire
- Les grandes vallées augeronnes
- Les marais de la Touques

Département de l'Eure

- La plaine du Neubourg
- La vallée de la Calonne
- La vallée de la Charentonne
- La vallée de la Risle
- Le Lieuvin
- Le pays d'Ouche
- Le Roumois

Carte 11 Entités paysagères sur la CC LPA



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



L'environnement de la CC Lieuvin Pays d'Auge

a) Le Lieuvin

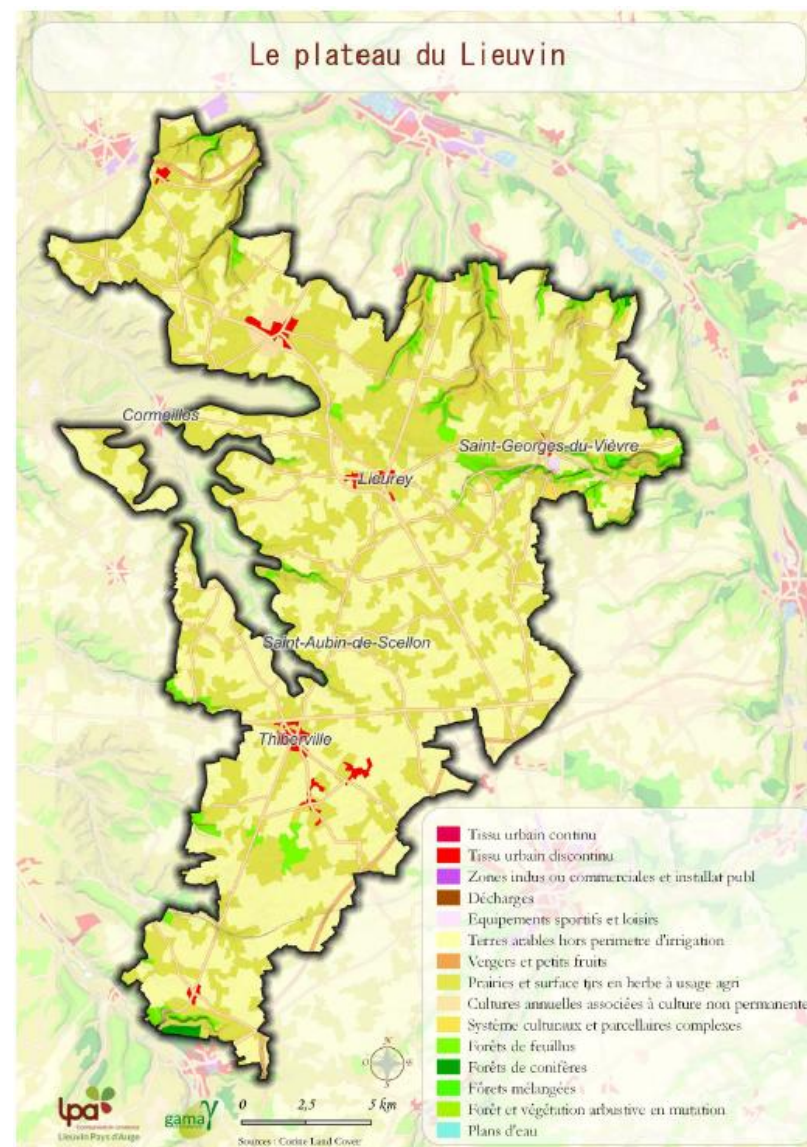
Le Lieuvin présente un paysage de campagne ouverte et semi-bocagère, marqué par une transition entre les grandes plaines céréalières voisines et le bocage dense du Pays d'Auge. Deux ensembles se distinguent :

- au nord, un plateau en pente, entaillé de vallées boisées et humides, où domine l'élevage et où le bocage reste dense ;
- au sud, un plateau plus horizontal, largement ouvert par les cultures céréalières et un bocage de plus en plus lâche.

Ce paysage résulte d'une évolution agricole récente : longtemps vouée aux labours, la plaine s'est tournée vers l'élevage bovin au XIX^e siècle, avant de connaître aujourd'hui un mouvement inverse de retour aux grandes cultures, accompagné d'un recul des prairies et des haies.

Les vallées du nord, encaissées et boisées, forment des espaces paysagers à part, dominés par l'élevage, avec prairies, haies, vergers sur les versants et une ripisylve peu développée.

Enfin, les bourgs principaux apparaissent denses et structurés autour de places centrales commerçantes, au bâti normand varié, mais dont les espaces publics restent largement dominés par l'automobile, au détriment des usages piétons.



Carte 12 Plateau du Lieuvin sur la CC LPA



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



L'environnement de la CC Lieuvin Pays d'Auge

b) La vallée de la Calonne

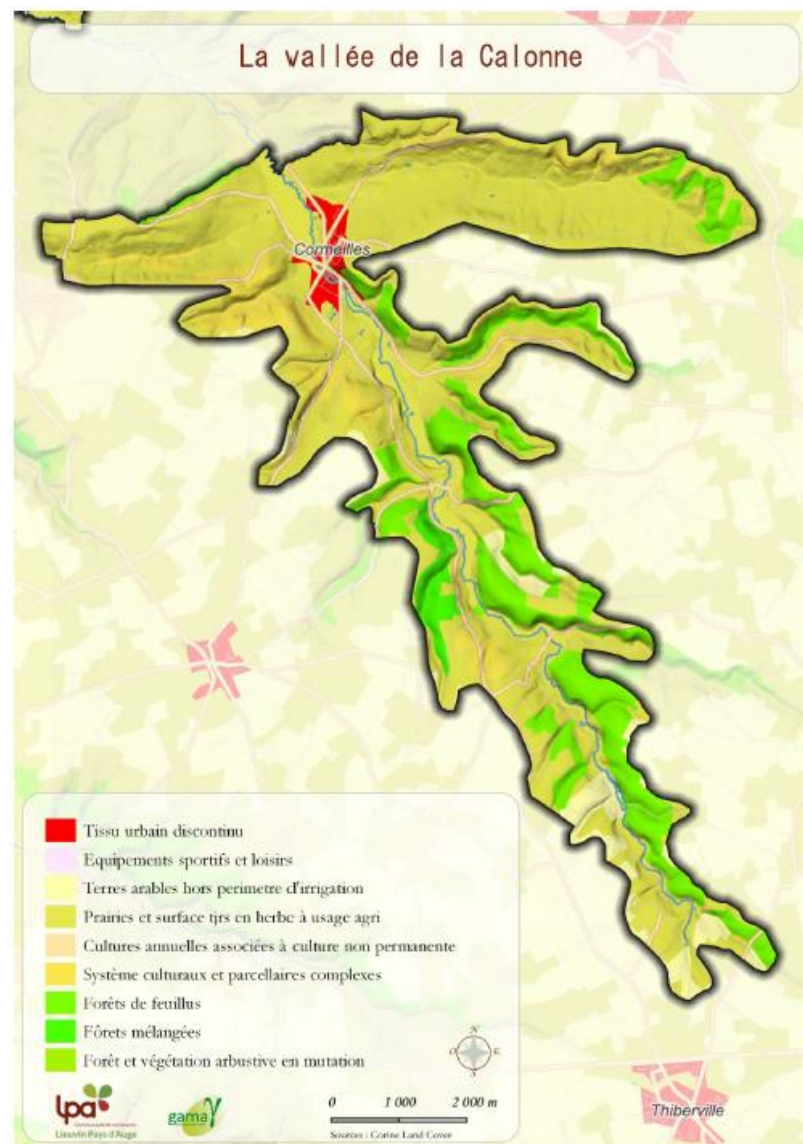
La Calonne prend sa source sur le plateau du Lieuvin et traverse une vallée qui marque l'entrée du Pays d'Auge, territoire de collines humides largement dédié à l'élevage bovin et caractérisé par un bocage dense et verdoyant. À cheval entre deux départements, cette vallée a pour pôle principal la ville de Cormeilles, située en son cœur.

La vallée présente une morphologie contrastée :

- en amont de Cormeilles, elle est étroite et encaissée, bordée de versants abrupts boisés et de prairies bocagères en bas de pente ;
- en aval, elle s'ouvre largement et se couvre presque exclusivement d'herbages enfermés dans un bocage très dense. Cette différence s'explique par une faille géologique qui a influencé l'érosion et la forme des versants.

Dans ce milieu au climat doux et humide, les sols argileux et les pentes limitent les cultures, laissant une large place aux prairies entourées de haies, parfois si nombreuses que le paysage prend un aspect quasi forestier. L'habitat est diffus, composé de fermes, de chaumières et de petits hameaux, majoritairement implantés sur les hauteurs, avec une architecture traditionnelle augeronne en pans de bois, torchis, brique et toitures en tuiles plates ou en chaume.

Enfin, Cormeilles se distingue par la qualité de son centre ancien, riche en maisons à colombages restaurées et en espaces publics requalifiés, qui en font un site touristique reconnu. En revanche, les extensions urbaines récentes, développées le long des axes routiers, présentent une architecture banalisée qui altère l'image paysagère et patrimoniale de la ville, notamment aux entrées de



Carte 13 Vallée de la Calonne sur la CC LPA



2. La trame verte et bleue

La trame verte et bleue (TVB) comprend plusieurs composantes :

- La trame verte (milieux terrestres) comprend des réservoirs terrestres de biodiversité (forêts, haies, bocages, pelouses sèches, boisements linéaires) et des corridors écologiques terrestres (linéaires boisés, lisières forestières, haies, talus, friches et prairies).
- La trame bleue (milieux aquatiques) comprend des réservoirs aquatiques (mares, zones humides, rivières, étangs) et des corridors aquatiques (cours d'eau, fossés, ripisylves, fonds de vallée humides).

Au-delà de la richesse biologique qu'elle abrite et qu'elle permet, la TVB rend nombre de services écosystémiques, paysagers, sociaux, voire économiques... à valoriser du fait qu'ils sont nécessaires à la préservation des équilibres actuels et futurs sur le territoire. Pour exemples, notons les services suivants :

- Le bocage (haies, vergers, prairies...) et les zones humides sont constitutifs d'une diversité paysagère et patrimoniale intimement attachée à l'image du territoire ;
- Le bocage et les milieux humides jouent un rôle crucial dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau :
 - Frein au ruissellement et aux transferts de polluants (talus, haies...),
 - Sédimentation / phytoépuration (zones humides) ;
- La préservation de la ressource en eau est d'autant plus cruciale dans un contexte de réchauffement climatique (adaptation aux sécheresses par exemple).
- De par la gestion en amont des eaux de ruissellement et la régulation des débits qu'ils permettent, le bocage et les milieux humides jouent également un rôle dans la lutte contre le risque d'inondation ;
- Le bocage constitue aussi une ressource renouvelable à part entière (bois énergie), dans le cas d'une gestion durable.



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



L'environnement de la CC Lieuvin Pays d'Auge

Au sein du territoire de la CC Lieuvin Pays d'Auge, un grand nombre de milieux naturels composent une mosaïque de milieux riches en biodiversité et participent aux continuités écologiques avec notamment :

- La vallée de la Calonne et le réseau d'affluents de la Risle qui apportent une grande richesse d'espèces ;
- Les espaces bocagers et forestiers omniprésents qui structurent le territoire et participent à la biodiversité ordinaire.

De plus, l'occupation essentiellement agricole du territoire joue un rôle central dans la préservation et la valorisation des paysages, supports d'une TVB aux fonctions bénéfiques multiples.

La richesse du territoire intercommunal est par ailleurs reconnue au travers plusieurs zonages, outils de protection, de gestion, d'inventaire... qui font de l'intercommunalité un territoire recouvrant un enjeu fort en matière de protection et de valorisation de la biodiversité :

- 3 sites Natura 2000 (3% du territoire),
- 38 ZNIEFF de type I (1,3% du territoire),
- 5 ZNIEFF de type II (15,5% du territoire),
- 1 site RAMSAR,
- 1 arrêté de protection Biotope.



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



L'environnement de la CC Lieuvin Pays d'Auge

La trame verte et bleue du territoire de la CC Lieuvin Pays d'Auge, bien que structurée autour des vallées (Calonne, affluents de la Risle), du bocage et des prairies humides, est aujourd'hui fragilisée par plusieurs dynamiques convergentes.

L'évolution des pratiques agricoles (retournement des prairies, simplification parcellaire, recul du maillage bocager) entraîne une fragmentation des continuités écologiques et une banalisation des habitats. Ces pressions sont renforcées par des phénomènes de ruissellement, d'érosion et de pollution diffuse d'origine agricole, affectant la qualité des eaux et le fonctionnement de la trame bleue. Le changement climatique, marqué par une baisse des débits estivaux et des assecs plus fréquents, accentue la vulnérabilité des cours d'eau et des zones humides.

Enfin, l'urbanisation et l'artificialisation, notamment le long des axes routiers et en entrée de bourgs, contribuent à des ruptures ponctuelles de continuités écologiques, réduisant le rôle fonctionnel des vallées et des structures bocagères comme corridors biologiques.

En résumé, la trame verte et bleue apparaît encore comme étant structurée (vallées, bocage, prairies humides) mais elle est de plus en plus fragilisée par l'évolution des pratiques agricoles, la pression sur la ressource en eau, la simplification paysagère ainsi que par certaines dynamiques d'urbanisation.

Les vallées (Calonne, affluents de la Risle) constituent ainsi des axes majeurs de continuité, aujourd'hui particulièrement sensibles.



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

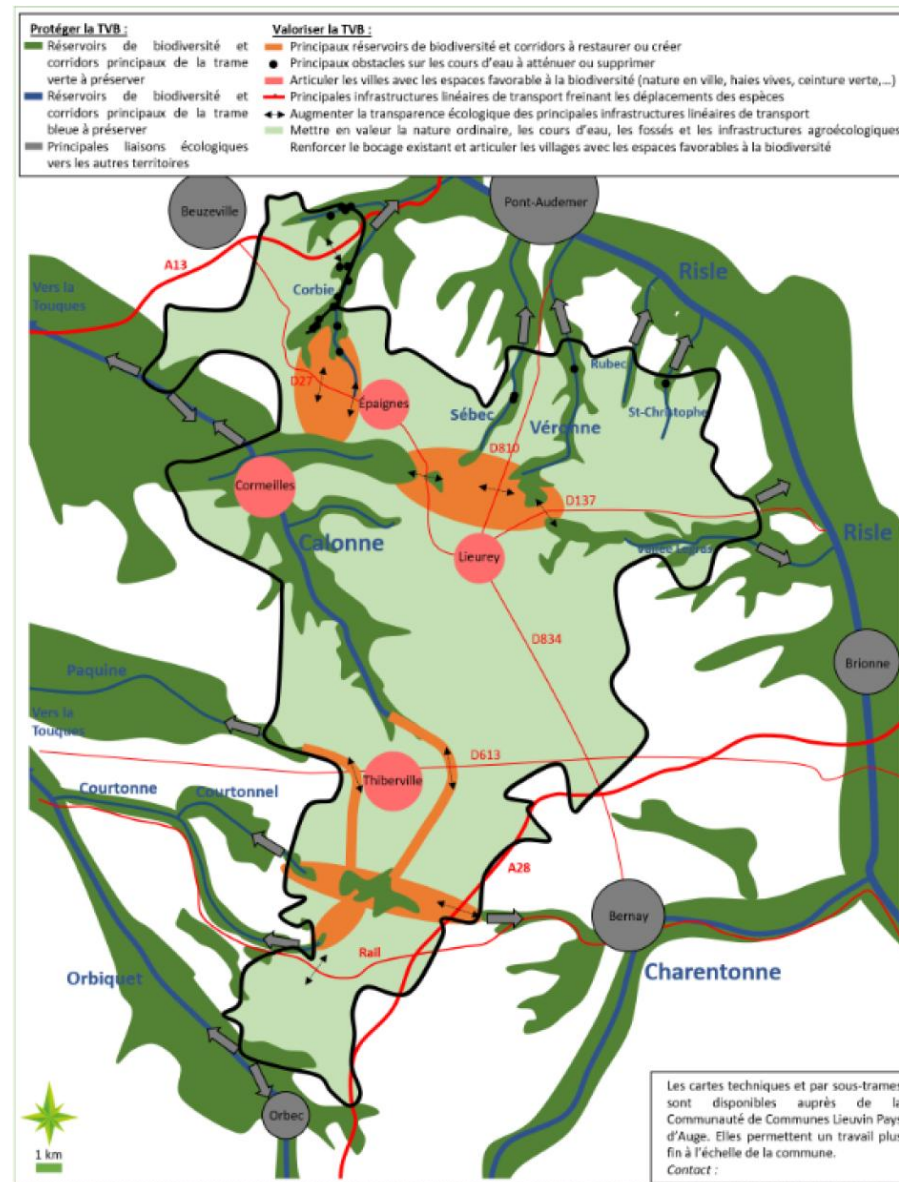


L'environnement de la CC Lieuvin Pays d'Auge

Afin de préserver les continuités écologiques à l'échelle intercommunale, plusieurs enjeux majeurs de préservation et de restauration ont été identifiés :

1. Préserver et restaurer les éléments du paysage vecteurs de l'identité locale : le bocage, mais également les vergers, les vallées humides, les forêts...,
2. Restaurer des mares et/ou des haies sur talus en priorité sur des secteurs sensibles au ruissellement et au risque inondation,
3. Intégrer le plan d'action TVB au PLUI.

Pour répondre à ces enjeux, le PLUi dispose d'une capacité d'action forte pour consolider cette trame, en combinant : zonages protecteurs (boisements, zones humides), règlement adapté (haies, recul des constructions, gestion des eaux pluviales) et orientations d'aménagement favorisant la continuité écologique.



Carte 14 Synthèse de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la CC LPA
(source : TerrOiko, 2019)



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Les risques et les nuisances

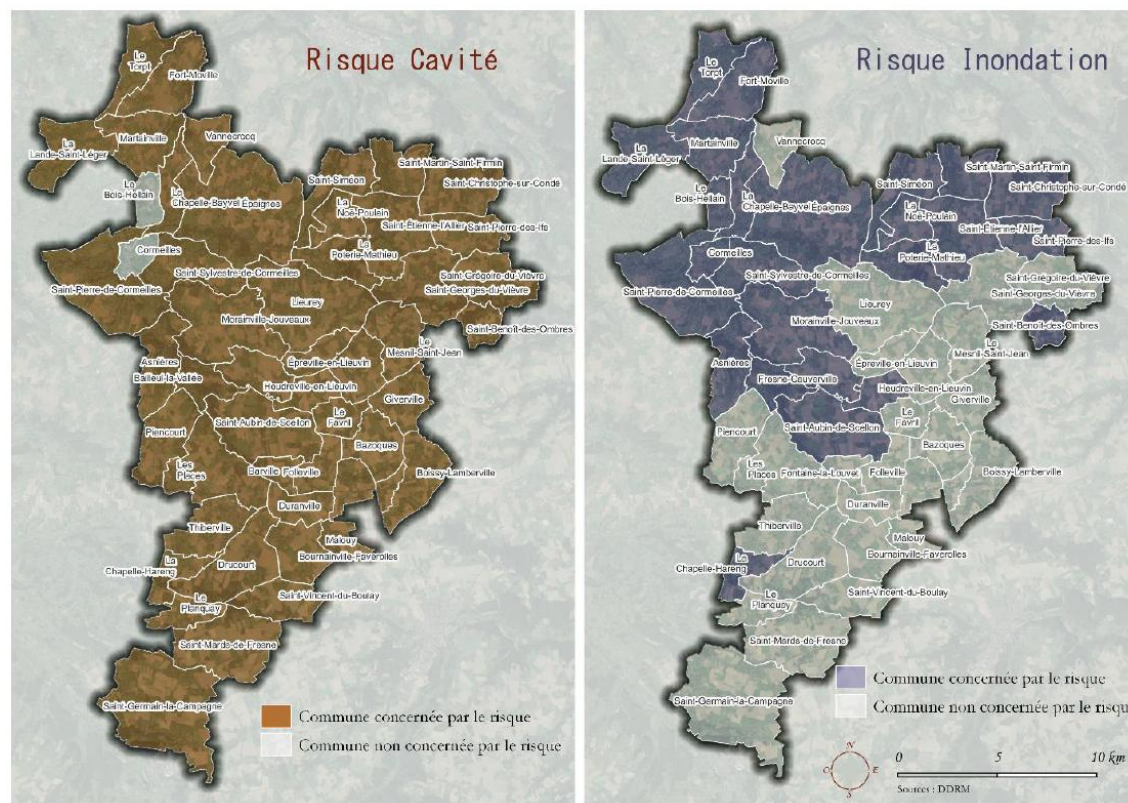
1. Les risques

La CC Lieuvin Pays d'Auge est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques.

Tout d'abord, le territoire intercommunal est concerné par un plan de prévention des risques : le PPRi de la Basse Vallée de la Touques.

En termes de risque naturels, nous retrouvons :

- 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.



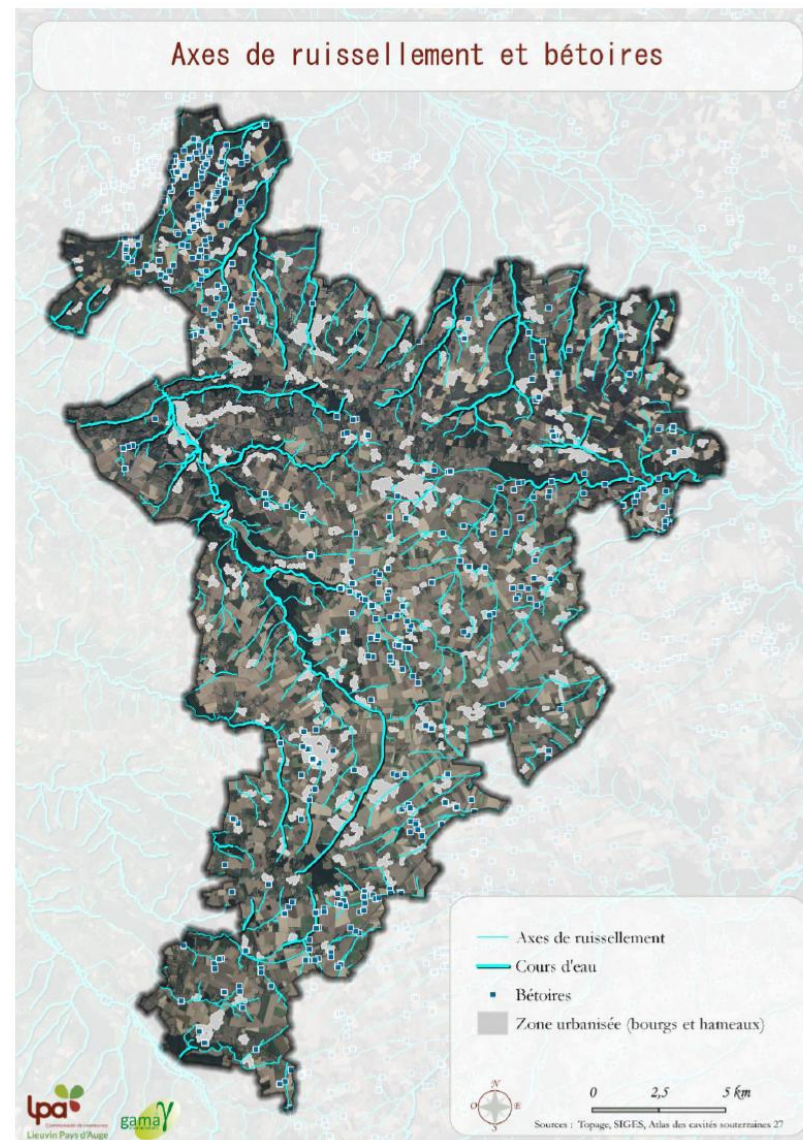
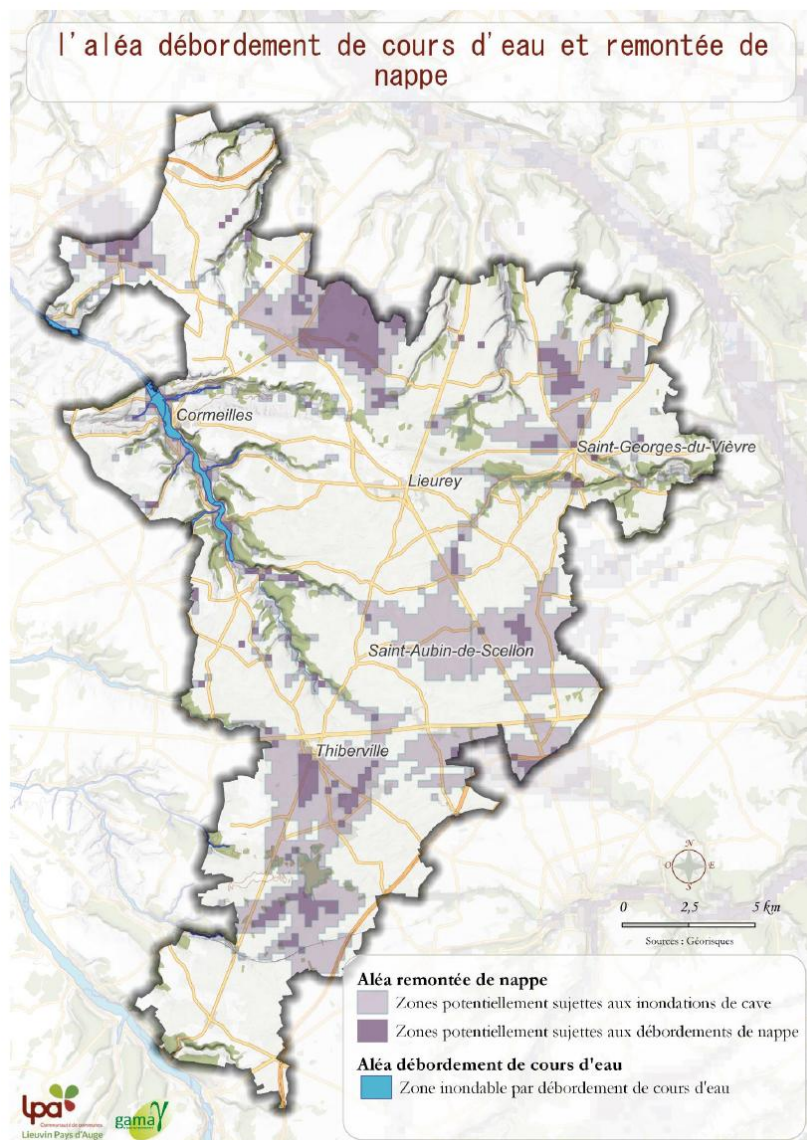
Carte 15 Cartes des risques naturels sur la CC LPA



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Les risques et les nuisances

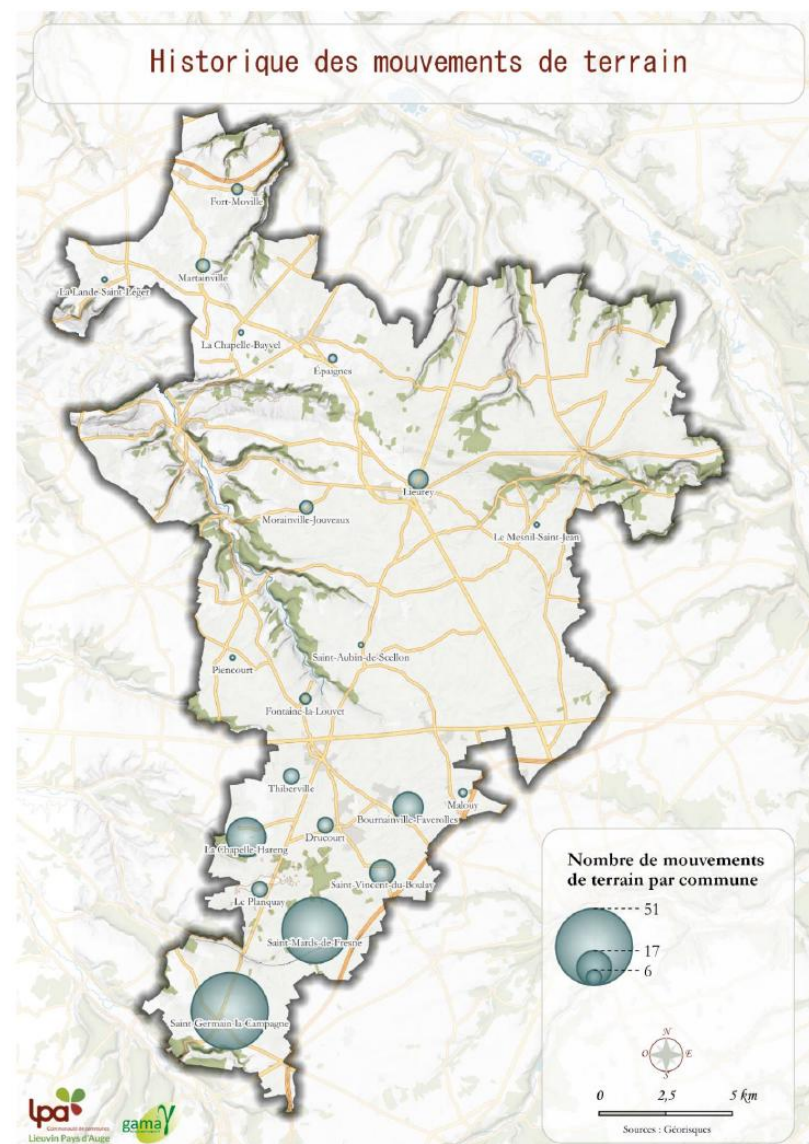
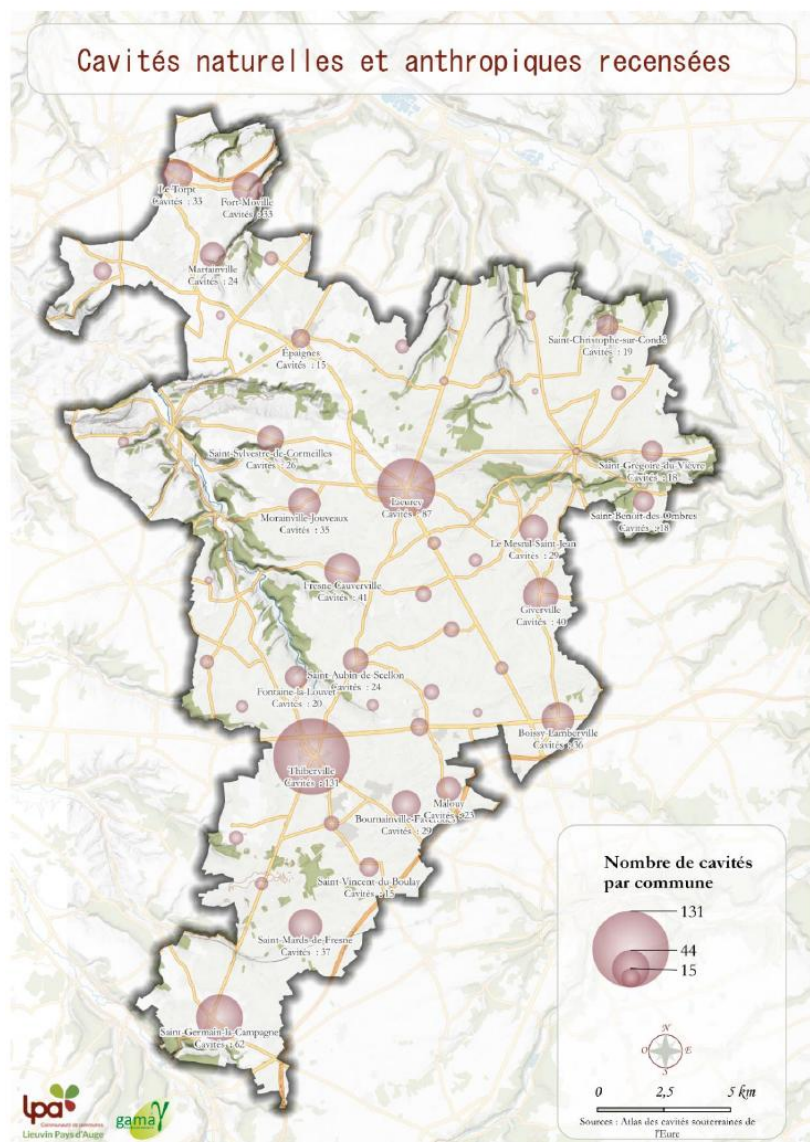




ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Les risques et les nuisances

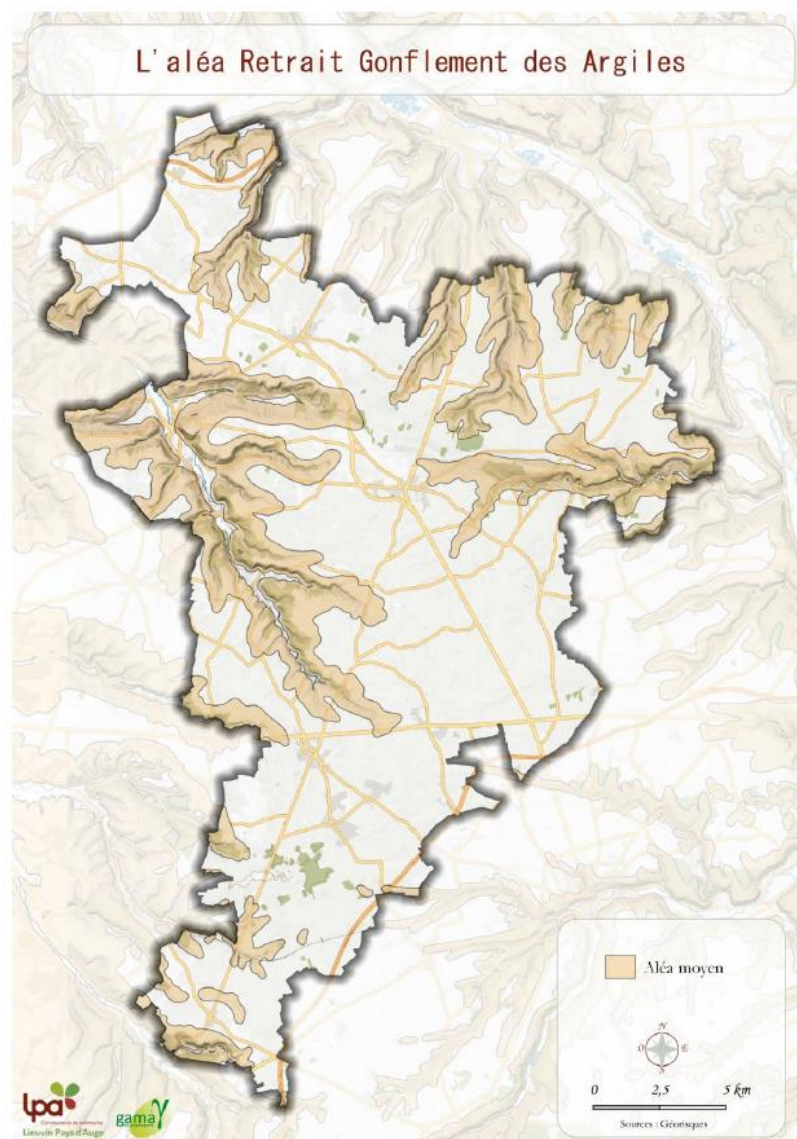




ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Les risques et les nuisances





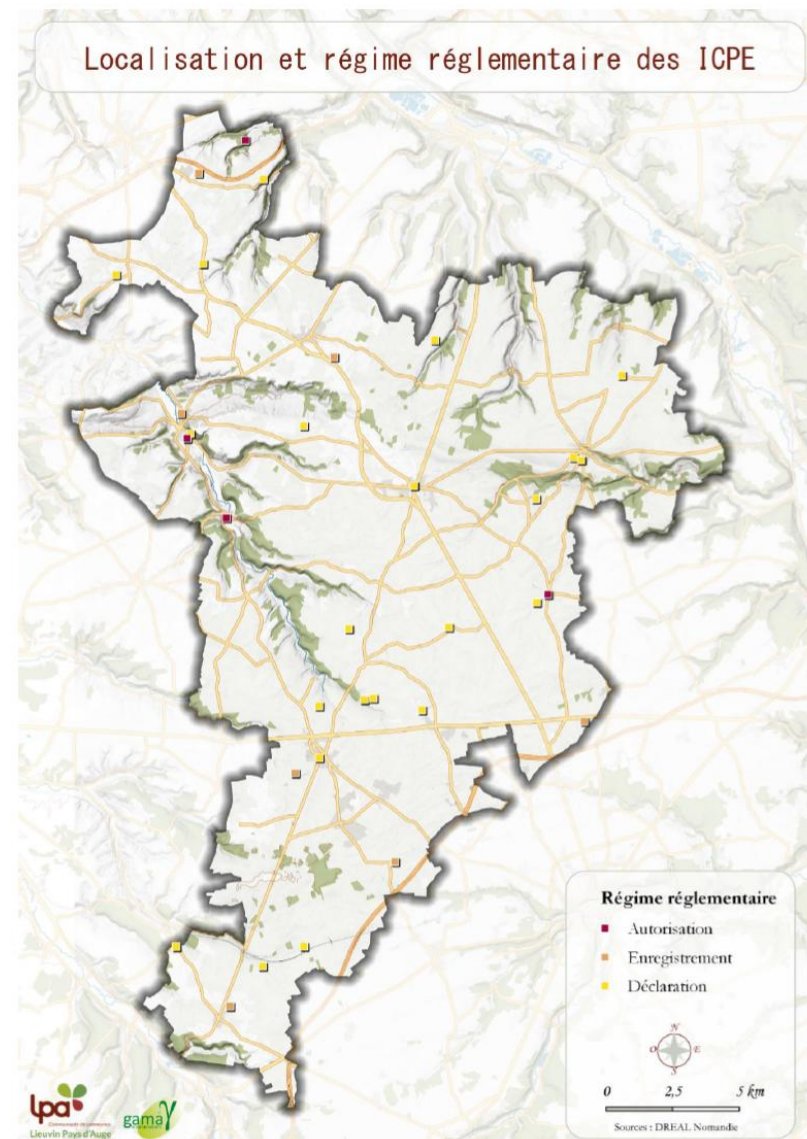
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Les risques et les nuisances

En termes de risques technologiques, nous retrouvons :

- 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.



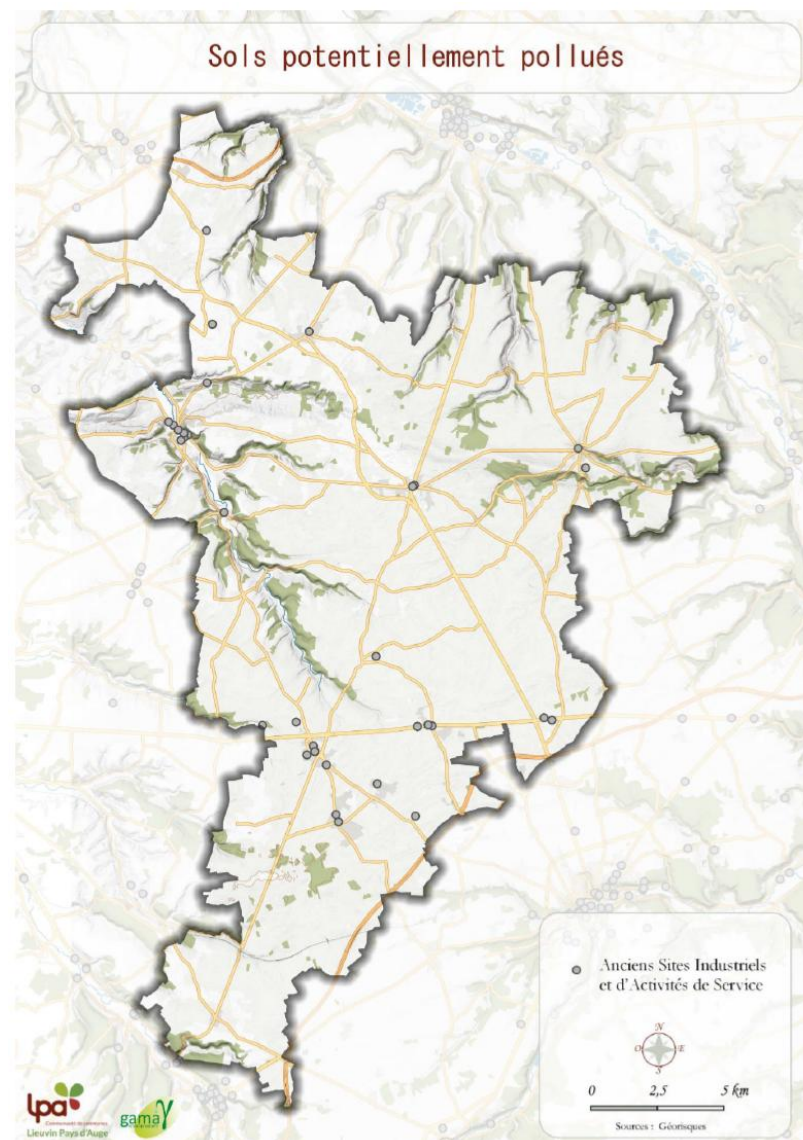
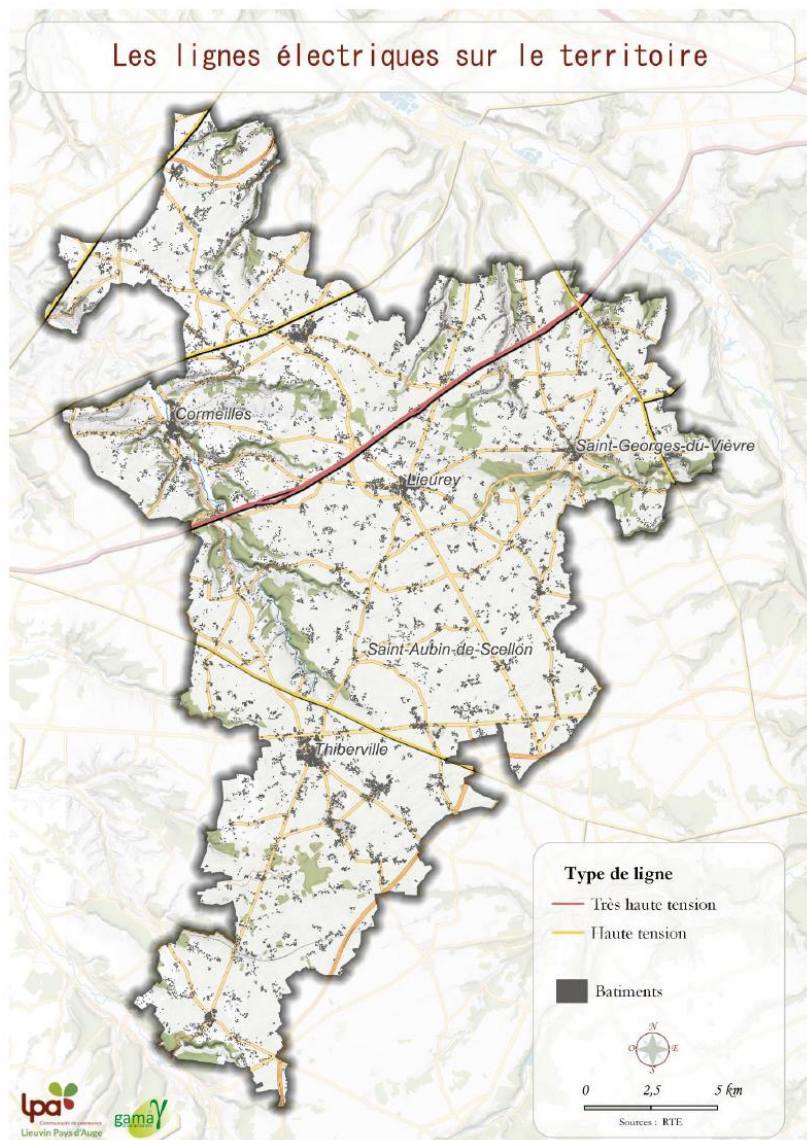
Carte 19 Cartes des risques technologiques sur la CC LPA



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Les risques et les nuisances





ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

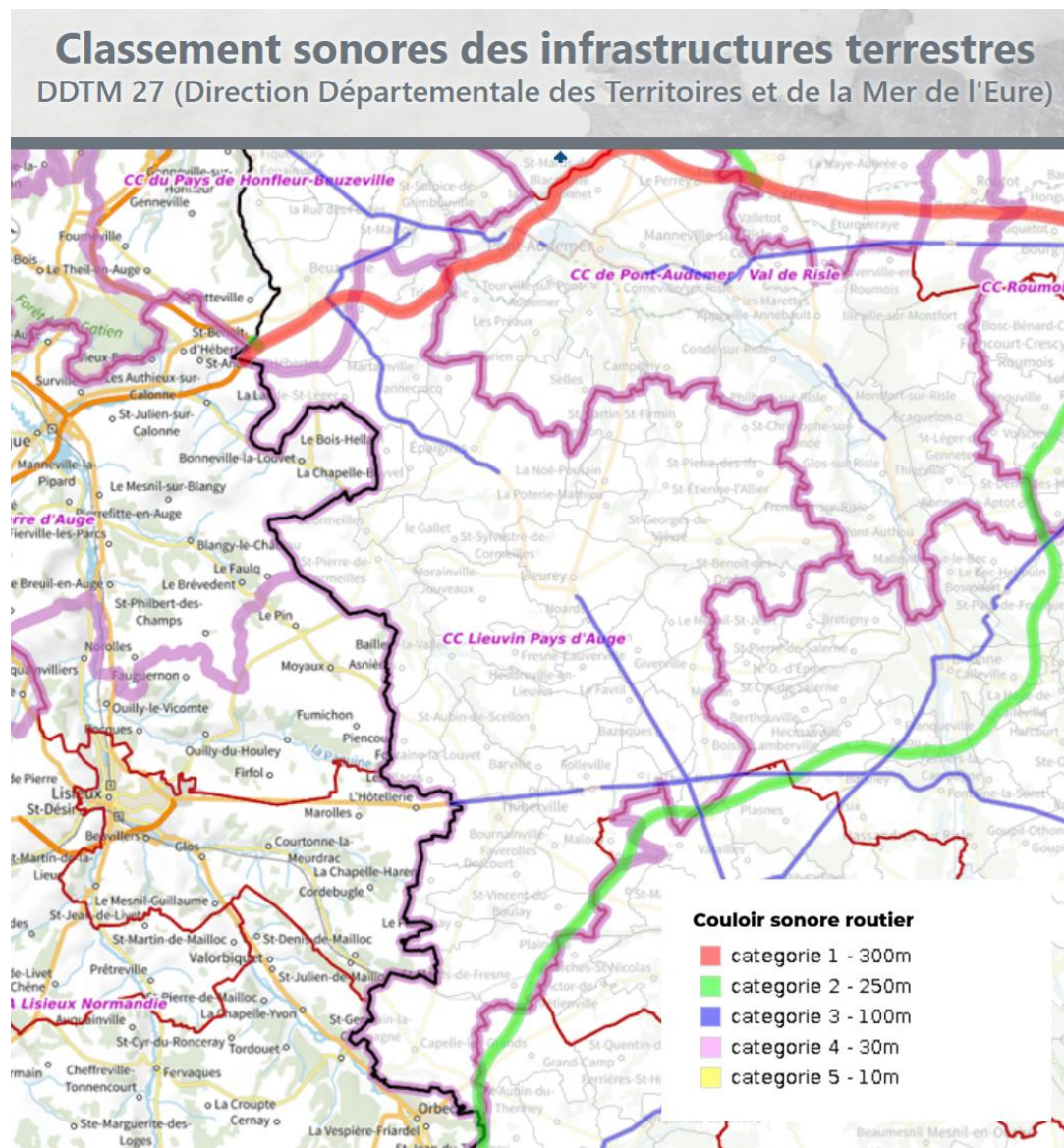


Les risques et les nuisances

Plusieurs voies à forte circulation, par la DDTM de l'Eure, peuvent induire des nuisances sonores assez importantes. Nous retrouvons ainsi :

- Catégorie 1 : Une partie de la A13 au nord (Le Torpt et Fort-Moville) ;
- Catégorie 2 : La A28 sur la partie sud-est du territoire ;
- Catégorie 3 :
 - La D613 assurant la jonction entre Caen et Evreux. Cette départementale traverse le territoire d'ouest en est et impacte particulièrement les communes (Duranville et Thiberville sur sa partie nord),
 - La D27 sur la partie nord-ouest du territoire (Le Torpt à Epaignes),
 - La D834 sur la partie centre/centre-est du territoire (Lieuvey à Boissy-Lamberville).

La largeur des secteurs affectés par le bruit varie selon les catégories : 300m pour la catégorie 1, 250m pour la catégorie 2 et 100m pour la catégorie 3.



Carte 21 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre sur la CC LPA
(source : DDTM27, 2025)



PROJET INTERCOMMUNAL : LE PADD



PROJET INTERCOMMUNAL : LE PADD

Au regard des enjeux du territoire mis en évidence dans le rapport de présentation, le PADD de CC Lieuvin Pays d'Auge est orienté autour de 3 axes :

- Maîtriser l'attractivité du territoire et prévoir un développement équilibré et cohérent
- Pérenniser nos caractéristiques économiques en lien avec l'identité du territoire
- Préserver notre patrimoine identitaire et accompagner les transitions à venir



Objectifs démographiques

La population de la CC Lieuin Pays d'Auge est en constante augmentation depuis 1968. De 2009 à 2020, la hausse démographique est soutenue, passant de 18 520 à 20 456 habitants, soit une hausse de 1 936 habitants, le taux de variation était de +0,8%/an en moyenne.

Les élus souhaitent réduire la croissance démographique après la forte croissance observée ces dernières années. Une augmentation d'en moyenne +0,4%/an est envisagée au sein de l'intercommunalité, soit l'accueil d'environ 1 500 à 2 000 habitants supplémentaires d'ici 2040, permettant de limiter la population autour de 22 000 habitants d'ici une quinzaine d'années.

Projection démographique à l'horizon 2040

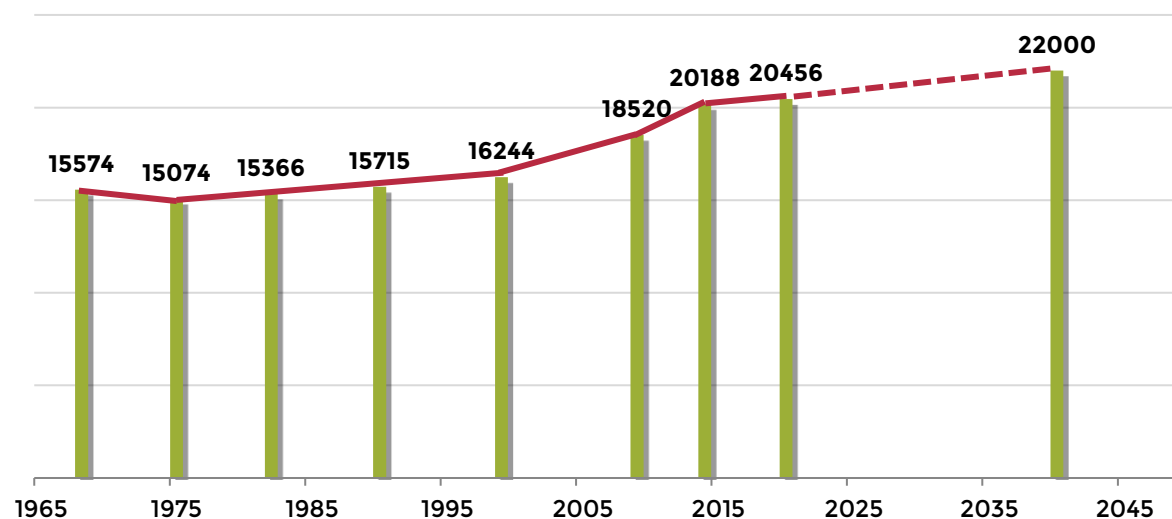


Figure 13 Projection de l'évolution démographique de la CC LPA



PROJET INTERCOMMUNAL : LE PADD



Sa traduction en termes de logements

En 2020, 11 584 logements sont recensés au sein du parc de logements de la CC Lieuvain Pays d'Auge. Depuis 1968, le parc de logements n'a que peu évolué, passant de 5 686 à 11 584, soit l'équivalent d'une augmentation d'environ 113 logements par an. Ce rythme de croissance est resté régulier et soutenu sur les cinquante dernières années.

Parmi les 11 584 logements, on recense 8 720 résidences principales (75,3%), 2 032 résidences secondaires (17,5%) et 832 logements vacants (7,2%).

La taille des ménages est en diminution constante entre 1968 et 2020, passant de 3,34 à 2,33 personnes par ménage au sein de la CC LPA. Il est estimé que la taille des ménages diminuera légèrement en corrélation avec les évolutions sociétales, pour se stabiliser à 2,20 personnes par ménage en 2040.

Pour atteindre une population d'environ 22 000 habitants en 2040, il est nécessaire de compléter le parc de logements existants avec environ 1 500 résidences principales supplémentaires, soit 80 logements/an. Afin de répondre à cet objectif, les élus ont fait le choix de privilégier prioritairement la mobilisation de l'existant, la densification maîtrisée et le renouvellement urbain.

Cette stratégie repose d'abord sur la mobilisation du potentiel densifiable de la trame bâtie existante (dents creuses et parcelles divisibles), estimé à environ 343 logements et principalement localisés dans les cinq communes pôles du territoire. À ce potentiel s'ajoutent environ 150 logements en coups partis, 6 logements en renouvellement urbain encadrés par des OAP sectorielles ainsi que 381 bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, constituant un levier majeur de réhabilitation du bâti existant, notamment en zones agricoles et naturelles.

Pour compléter cette première réponse aux besoins en logements, le PLUi prévoit une ouverture limitée et strictement justifiée de zones à urbaniser à vocation d'habitat. Ces extensions urbaines, toutes encadrées par des OAP, représentent un potentiel estimé à environ 481 logements et constituent le principal levier mobilisé pour répondre aux besoins non couverts par l'existant.

Enfin, les 179 logements restants nécessaires à l'atteinte de l'objectif global reposent sur la remise sur le marché de logements vacants et la réhabilitation du parc ancien.

L'ensemble de cette stratégie permet de répondre aux besoins en logements tout en limitant fortement l'ouverture à l'urbanisation, en inscrivant le développement résidentiel dans une enveloppe foncière maîtrisée, compatible avec l'objectif du PADD de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à environ 90ha sur la période 2021-2040.



PROJET INTERCOMMUNAL : LE PADD



Sa traduction en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

1. Développement intercommunal

La stratégie intercommunale du PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge vise à maîtriser l'attractivité du territoire tout en accompagnant un développement équilibré, durable et cohérent.

Elle repose sur une croissance démographique modérée, prioritairement appuyée sur le renforcement des centralités, la reconquête du bâti existant et la diversification de l'offre de logements afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Le projet affirme parallèlement une économie ancrée dans l'identité locale - agricole, artisanale, touristique et résidentielle - en structurant les zones d'activités, en soutenant les circuits courts et en valorisant les atouts patrimoniaux et paysagers.

Enfin, il place la préservation des milieux naturels, la gestion économe des ressources, l'adaptation au changement climatique et la transition énergétique au cœur des choix d'aménagement, afin de garantir un cadre de vie de qualité et la résilience du territoire à long terme.

2. Consommation d'ENAF

L'analyse de la consommation foncière survenue entre 2011 et 2021 a permis de mettre en évidence une consommation d'ENAF de 175,3ha au sein du territoire de la CC Lieuvin Pays d'Auge (hors consommation liée aux activités agricoles). Parmi ces 175,3ha consommés, 90% ont été consommés afin de produire de l'habitat (157,9ha), 8,6% pour l'économie (15ha) et 1,4% pour d'autres vocations (équipements, usages mixtes...) (2,4ha).

En lien avec la loi Climat et Résilience et ses décrets d'application, les élus, à travers le PADD, souhaitent s'engager à modérer la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières et tendre vers une réduction de 56,7% de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2030 par rapport à celle enregistrée sur la dernière décennie, puis de réduire à nouveau de 56,7% les dix années suivantes (2031-2040).

Ainsi, la CC Lieuvin Pays d'Auge prévoit une consommation d'ENAF d'environ 70ha entre 2021 et 2040 et 20ha entre 2031 et 2040, soit un total de 90ha sur la période 2021-2040. L'objectif étant de tendre vers la zéro artificialisation nette à horizon 2050.



Maîtriser l'attractivité du territoire et prévoir un développement équilibré et cohérent

Répondre à la dynamique démographique du territoire

- Prévoir l'évolution démographique du territoire en visant une croissance de population de l'ordre de 1 500 à 2 000 habitants supplémentaires, permettant d'atteindre environ 22 000 habitants sur le territoire à horizon 2040. La croissance de population se poursuivrait donc à un rythme légèrement moins rapide (0,4%, contre 0,8% par an entre 2009 et 2020).
- Répondre à la dynamique démographique du territoire par la production d'environ 80 logements par an en moyenne, la réalisation d'actions permettant la reconquête de la vacance structurelle et la réhabilitation des bâtiments existants.

Affirmer notre armature territoriale

- Affirmer les 5 polarités principales de notre territoire : Cormeilles, Epaignes, Lieurey, Thiberville et Saint Georges du Vièvre notamment en pérennisant la diversité des commerces et services et en confortant l'offre en équipements.
- Permettre à l'ensemble des communes d'accueillir de nouveaux habitants dans les prochaines années.
- Organiser une évolution démographique en cohérence avec les capacités du territoire en termes de réseaux, ressources et équipements.
- Revitaliser les centres-bourgs en y confortant les services et commerces qui structurent l'économie du territoire.
- Prioriser l'aménagement des zones d'activités sous maîtrise foncière pour consolider le tissu économique intercommunal.
- Affirmer le caractère touristique du secteur de Cormeilles par ses grandes qualités paysagères, environnementales et patrimoniales.



Maîtriser l'attractivité du territoire et prévoir un développement équilibré et cohérent

Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels

- Poursuivre l'accueil de familles sur le territoire en favorisant une offre en logement abordable pour les jeunes actifs et en développant des formes et typologies d'habitat variées avec des densités adaptées aux enjeux paysagers et environnementaux.
- Prioriser des projets d'habitat durable en tendant vers un urbanisme de qualité favorisant le développement des énergies renouvelables.
- Proposer une offre de logements diversifiée pour les seniors notamment par la production de petits logements et de logements de plain-pied dans le centre des pôles du territoire ainsi que par le développement d'une nouvelle offre adaptée aux personnes âgées autonomes à proximité des services afin d'offrir des alternatives favorisant l'autonomie des personnes.

Favoriser la reconquête du bâti ancien

- Renforcer l'attractivité des centralités et créer les conditions favorables à la reconquête de la vacance structurelle.
- Permettre la rénovation du patrimoine bâti ancien afin de lutter contre l'habitat indigne.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine identitaire bâti du territoire.
- Concilier enjeux patrimoniaux et amélioration des performances énergétiques du bâti traditionnel.
- Favoriser les changements de destination sur certains bâtiments afin de leur donner une seconde vie si toutes les conditions sont réunies (réseaux, accessibilité, cohabitation avec le monde agricole...).



PROJET INTERCOMMUNAL : LE PADD



Maîtriser l'attractivité du territoire et prévoir un développement équilibré et cohérent

Offrir à nos habitants les besoins essentiels du quotidien

- Mettre en place des conditions d'accueil favorables pour les familles et actifs (cadre de vie, accessibilité des équipements) et répondre aux différents besoins : actifs, retraités, stagiaires, saisonniers agricoles, apprentis...
- Renouveler la population dans toutes les tranches d'âges pour permettre le maintien et le développement des équipements et services.
- Compléter les équipements et services pour renforcer l'attractivité du territoire en confortant les équipements scolaires structurants (comme le collège de Thiberville), en développant l'offre médicale et en répondant aux besoins en structures d'accueil petite enfance notamment sur nos pôles principaux.
- Répondre au vieillissement d'une partie de la population en prévoyant les besoins en services et leur accessibilité, et en développant davantage l'offre de santé, notamment liée à l'accueil de personnes âgées.
- Proposer une offre de logement diversifiée permettant de répondre aux enjeux des seniors (logements autonomes, logements accessibles, résidences services, EHPAD).

Continuer de développer les mobilités

- S'appuyer sur le plan de mobilités pour renforcer les alternatives à l'autosolisme au quotidien (covoiturage, autopartage et transport à la demande).
- Mettre en relation les stratégies de développement de l'habitat et des mobilités alternatives à la voiture individuelle.
- Continuer de développer les infrastructures favorisant les modes actifs au quotidien entre les zones d'habitat et les zones d'activités et de services mais également en lien avec le tourisme (liaisons cyclables sécurisées, cheminements piétons et de randonnées itinéraires équestres, etc.).
- Intégrer l'enjeu touristique dans le développement des mobilités pour inciter à la découverte des spécificités locales.



Maîtriser l'attractivité du territoire et prévoir un développement équilibré et cohérent

Mettre en place notre stratégie foncière à l'échelle de LPA

- Limiter l'urbanisation diffuse qui mite le paysage et le dévalorise.
- Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 56,7% entre 2021 et 2030 puis continuer sur cette même trajectoire à horizon 2040.
- Consommer au maximum 90ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2040 (toutes vocations confondues) de manière adaptée selon l'armature de notre territoire (formes urbaines, niveau d'équipements et services, rythme de développement retenu...) et en s'appuyant également sur les opportunités foncières identifiées par le recensement des friches réalisés par l'EPF Normandie.



PROJET INTERCOMMUNAL : LE PADD



Maîtriser l'attractivité du territoire et prévoir un développement équilibré et cohérent

Carte de synthèse de l'Axe 1



Prioriser la production de logements diversifiés sur les pôles principaux



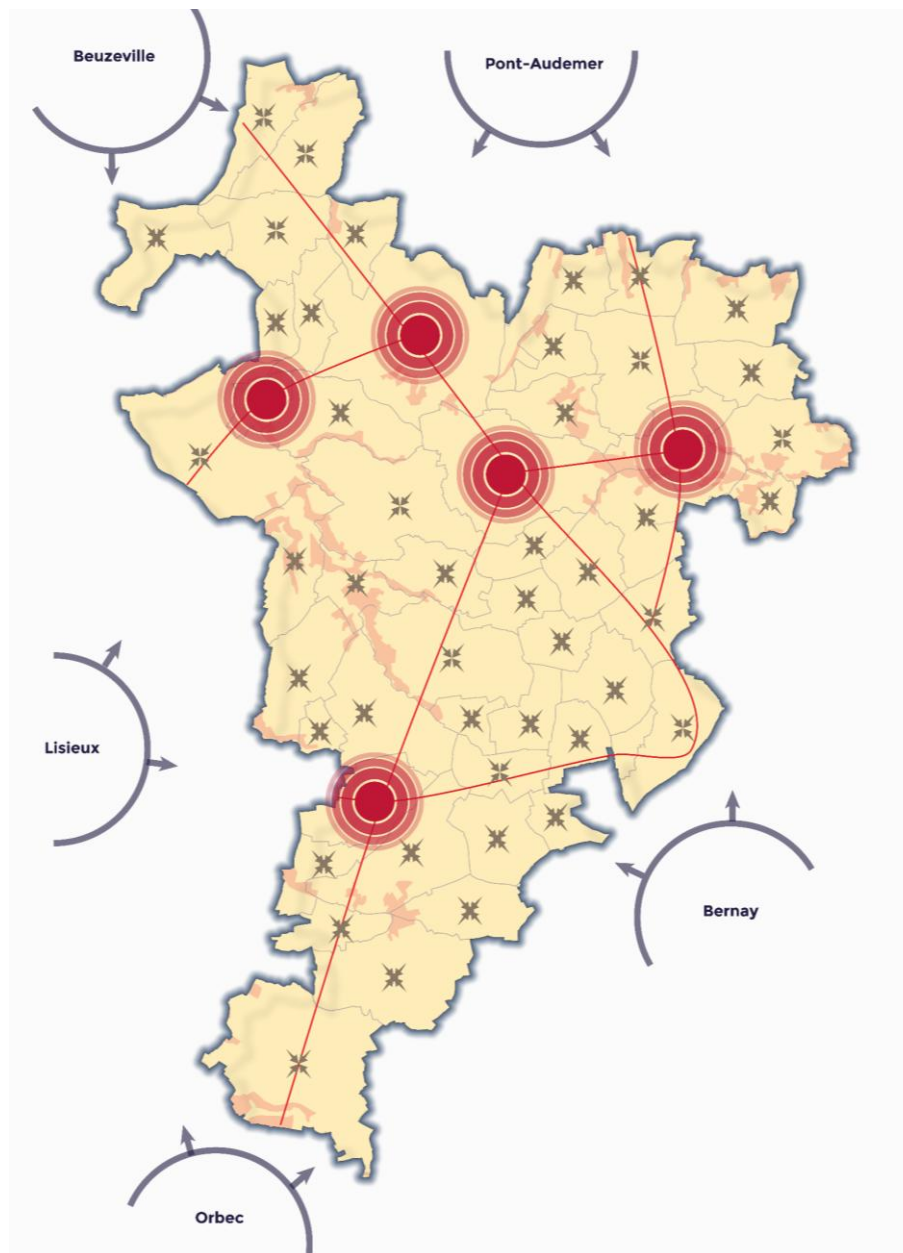
Prévoir la production de logements sur toutes les communes en priorisant les interstices urbains



Développer des solutions de mobilités à l'échelle du territoire



Pôles extraterritoriaux influents





Pérenniser nos caractéristiques économiques en lien avec l'identité du territoire

Mettre en avant et soutenir notre économie agricole

- Valoriser Lieuvin Pays d'Auge en tant que pôle agricole stratégique en préservant en priorité les espaces agricoles productifs et en confortant l'agriculture du territoire dans la diversité de ses filières (cultures, élevages, équines...).
- Assurer un cône de développement à tous les corps de ferme du territoire.
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs agricoles pour atténuer les effets de la pression urbaine, du mitage et diminuer les conflits d'usages.
- Organiser les filières de production et de distribution locale et favoriser la consommation locale des produits du terroir (circuits courts).
- Permettre la diversification des activités agricoles en favorisant l'agrotourisme, les activités de diversification, la vente de produits locaux, le camping et gîtes à la ferme, fermes pédagogiques...
- Valoriser le patrimoine bâti en identifiant notamment d'anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, que l'accessibilité soit bonne et que les réseaux soient en suffisance).

Poursuivre notre stratégie sur les zones d'activités

- Conforter et renforcer les zones d'activités existantes et mobiliser environ 10ha pour le développement des zones d'activités à partir de 2021.
- Aménager progressivement les zones d'activités et affirmer leur lisibilité en termes de vocation pour faciliter la commercialisation et la gestion des zones.
- Intégrer pleinement la réduction de la consommation d'ENAF dans la stratégie économique en optimisant le foncier restant disponible au sein des zones d'activités existantes et en facilitant la requalification des zones d'activités existantes et la mutation des friches économiques.
- Mettre en valeur les extensions des zones d'activités (accessibilité, cadre de vie et intégration des enjeux environnementaux).



Pérenniser nos caractéristiques économiques en lien avec l'identité du territoire

Permettre le développement économique sur l'ensemble de LPA

- Permettre et valoriser le développement économique hors zones dédiées, notamment en permettant le développement et l'accueil des artisans en dehors des zones d'activités économiques comme par exemple au sein d'anciens bâtiments agricoles autorisés à changer de destination (sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, que l'accessibilité soit bonne et que les réseaux soient en suffisance).
- Développer une offre de services aux entreprises participant à l'attractivité économique du territoire en s'appuyant sur une desserte numérique de qualité et en favorisant la création d'espaces partagés et de services aux entreprises (salles de réunions partagées, restauration interentreprises, ateliers-relais, crèches d'entreprises, tiers lieux...).

Soutenir toutes nos activités économiques locales

- Accompagner l'essor des activités sur notre territoire notamment en maintenant le tissu d'emplois lié aux Petites et Moyennes Entreprises (PME) et en favorisant le renouvellement des artisans et la reprise/transmission des activités artisanales.
- Conforter l'économie résidentielle pour contribuer à l'attractivité démographique du territoire.
- Mettre en place une filière bois-énergie organisée pour permettre l'essor d'une économie autour de notre bocage et permettre l'implantation et le développement de nouvelles filières liées au développement des énergies renouvelables (hors éolien).
- Valoriser le vieillissement de la population à travers la « *Silver économie* » pour concevoir et développer les services adaptés aux besoins des seniors.



Pérenniser nos caractéristiques économiques en lien avec l'identité du territoire

Créer des conditions pour développer le tourisme

- Bénéficier de la renommée du Pays d'Auge et de Cormeilles pour développer le tourisme, notamment en créant des liens entre la grande richesse patrimoniale de Cormeilles, ses alentours et les sites naturels liés à la vallée de la Calonne.
- Valoriser les atouts touristiques du territoire notamment en confortant le tourisme culturel et naturel sur l'ensemble du territoire et en favorisant le développement des activités de loisirs autour de nos richesses naturelles et paysagères.
- Renforcer l'attractivité des cœurs de villages pour y attirer les touristes.
- Développer les hébergements, la restauration et les filières connexes au tourisme (activités, gastronomie et valorisation des produits du terroir).
- Prévoir l'extension du camping de Saint-Georges-du-Vièvre.

Conforter notre maillage de centres-bourgs

- Mettre en place une stratégie intercommunale sur le commerce en favorisant le maintien et l'implantation des commerces en centre-bourg et en favorisant la reprise des locaux commerçants vacants.
- Maintenir l'équilibre entre les commerces de proximité et les grandes surfaces commerciales.
- Créer les conditions du maintien des marchés et commerces ambulants.
- Renforcer les liens et les complémentarités entre nos pôles économiques internes et ceux extérieurs au territoire.



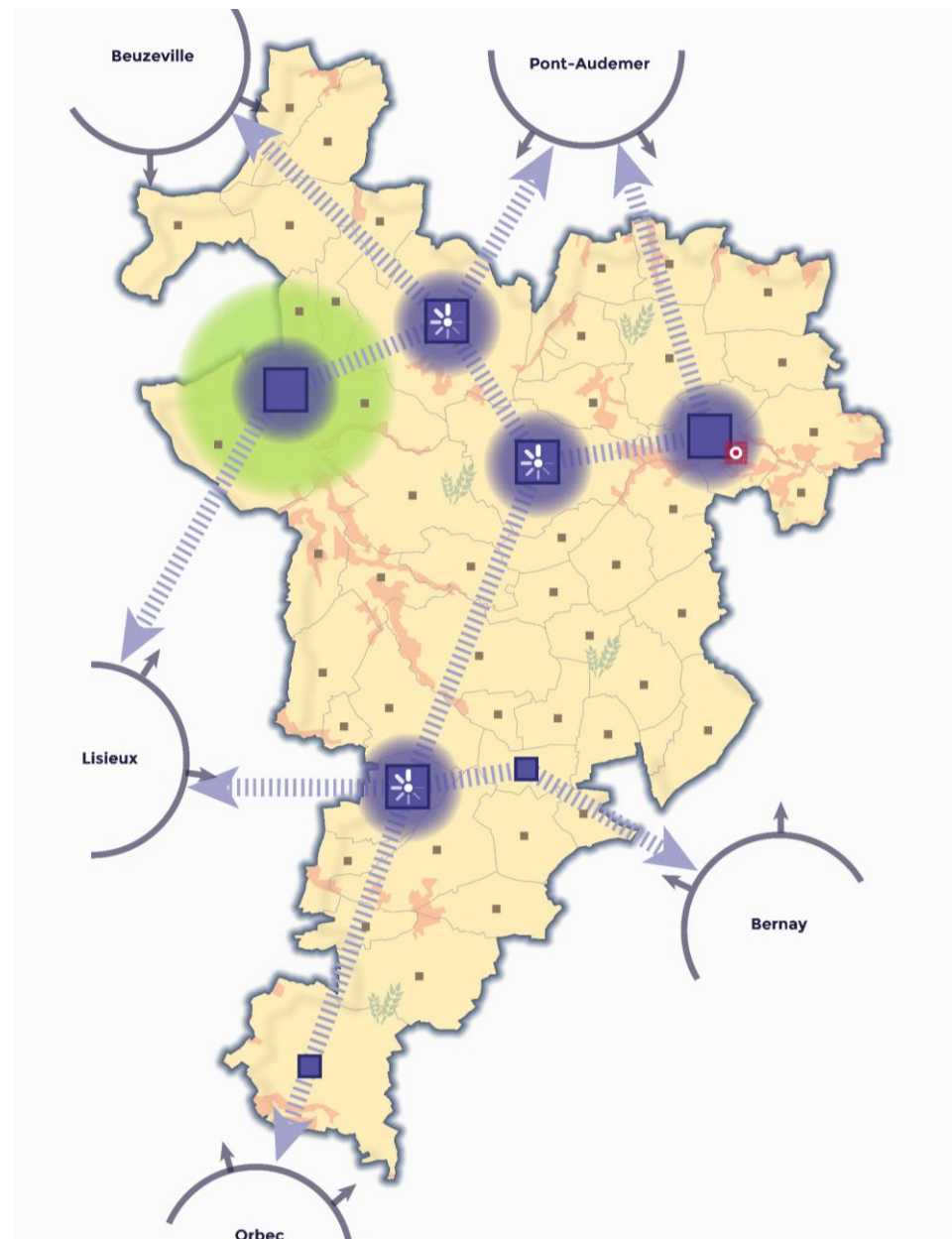
PROJET INTERCOMMUNAL : LE PADD



Pérenniser nos caractéristiques économiques en lien avec l'identité du territoire

Carte de synthèse de l'Axe 2

-  Pérenniser nos centres-bourgs commerçants
-  Permettre l'implantation du commerce
-  Zones d'activités à développer
-  Renforcer les liens entre les pôles économiques internes et externes
-  Pérenniser et développer les activités agricoles
-  Zone touristique majeure
-  Site touristique à développer
-  Permettre le développement des activités artisanales existantes
-  Pôles extraterritoriaux influents





Préserver notre patrimoine identitaire et accompagner les transitions à venir

Préserver nos espaces naturels et nos paysages, composantes essentielles de notre identité

- Identifier et protéger les éléments du patrimoine remarquable (monuments historiques, châteaux, manoirs...) et du patrimoine vernaculaire (puits, lavoirs, colombiers...).
- Préserver les éléments de la trame verte (les forêts, le bocage, les vergers d'agrément et les coteaux calcaires) et de la trame bleue (les zones humides, les cours d'eau et les mares) et continuer de restaurer les éléments du paysage pour leurs fonctions bénéfiques à la biodiversité, aux paysages et à la régulation des ruissellements (en lien avec le programme de restauration des mares engagé à l'échelle intercommunale).
- Protéger et valoriser nos paysages dans leur diversité.
- Garantir l'intégration des nouvelles constructions dans leurs paysages (plantation de haies, essences adaptées...) et travailler sur la qualité des entrées de bourgs par des aménagements qualitatifs.
- Protéger les bâtiments agricoles en activité et favoriser les espaces de transition entre les zones d'habitat et d'activités et l'espace agricole (plantation de haies, création d'espaces verts, de vergers...).

Accompagner la transition énergétique de notre territoire

- Concilier le développement des énergies renouvelables avec la préservation de la biodiversité, des paysages et du patrimoine (prioriser le développement des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments existants et veiller à leur intégration à leur environnement).
- Favoriser le développement de projets communautaires en énergies renouvelables qui valorisent les ressources naturelles, en particulier la filière bois-énergie bocagère.
- Adapter les espaces urbains et les constructions à la transition énergétique notamment en favorisant la sobriété et l'efficacité énergétiques des bâtiments (intégrer une réflexion bioclimatique à l'échelle des projets : prise en compte des conditions climatiques locales, isolation performante...), en permettant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable au sein des constructions et en incitant à la rénovation énergétique du patrimoine bâti dans le respect de ses caractéristiques architecturales traditionnelles.



PROJET INTERCOMMUNAL : LE PADD



Préserver notre patrimoine identitaire et accompagner les transitions à venir

Protéger notre ressource en eau afin de garantir son accès et sa qualité pour l'avenir

- Continuer d'œuvrer à la disponibilité et à l'amélioration de la qualité des eaux souterraines et de surface en portant une attention particulière aux aménagements autorisés au sein des périmètres de protection des captages, en favorisant les aménagements qui participent à la recharge de la nappe et à la limitation de la pollution de l'eau (conditionner les activités potentiellement polluantes au prétraitement de leurs rejets).
- S'assurer de la capacité des équipements collectifs de traitement des eaux usées en cohérence avec le projet de développement du territoire et encadrer le développement des secteurs qui doivent intégrer des systèmes d'assainissement non-collectif sous conditions (études de sols, évaluation des possibilités d'implantation des systèmes d'assainissement sur les secteurs en densification...).
- Inciter à une gestion des eaux pluviales à la parcelle en tenant compte de la taille des terrains et de la nature des sols (infiltration, stockage, limitation de l'imperméabilisation) : intégrer plus de perméabilité dans la conception des futurs aménagements (utilisation de matériaux perméables, végétalisation, noues paysagères...) et inciter à l'installation de cuves de récupération des eaux pluviales sur les secteurs urbanisés où l'infiltration dans le sol naturel n'est pas efficace.

Réduire l'exposition de nos habitants aux risques naturels dans un contexte de changement climatique

- Poursuivre le travail de connaissance des risques et en assurer la traduction dans le document d'urbanisme.
- Limiter l'urbanisation des secteurs concernés par un risque ou pouvant contribuer à l'intensifier en intégrant les risques existants dans le PLUi et en interdisant les nouvelles constructions sur des secteurs présentant des risques élevés et avérés (cavités, zones inondables...).
- Prendre en compte l'aggravation de certains risques naturels (inondation par ruissellements, mouvements de terrain...) dans les aménagements et continuer d'équiper les centre-bourgs, villages et hameaux de dispositifs de défense contre l'incendie.
- Atténuer le risque inondation dans les vallées et limiter le ruissellement sur les plateaux et lutter contre le risque inondation en amont, par la protection et la restauration des éléments du paysage susceptibles de limiter les ruissellements et écoulements (talus, haies, mares, zones humides...), par le dimensionnement et les matériaux des espaces imperméabilisés (voiries, parkings...) et par l'infiltration des eaux de pluie par des dispositifs d'hydraulique douce (mares, noues, fossés, haies sur talus...) afin de répondre à une pluralité d'enjeux (hydraulique, cadre de vie, biodiversité).



Préserver notre patrimoine identitaire et accompagner les transitions à venir

Limiter les nuisances et l'exposition de notre population aux risques technologiques

- Prendre en compte l'activité agricole et son développement dans les projets d'aménagement, notamment l'enjeu de traversée de bourgs des engins agricoles dans la conception et la localisation des futurs projets d'aménagement.
- Concilier la diversité des usages des sentiers agricoles et touristiques.
- Respecter les périmètres de réciprocité des exploitations afin d'anticiper les potentiels conflits avec des tiers non-agricoles.
- Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances existantes et anticiper ceux à venir dans la localisation et la conception des futurs aménagements.
- Intégrer la gestion des risques de pollutions dans les projets de revalorisation de friches potentiellement polluées (friche industrielle, ancienne station-service...).



PROJET INTERCOMMUNAL : LE PADD



**Préserver notre patrimoine identitaire
et accompagner les transitions à venir**

Carte de synthèse de l'Axe 3



Sur l'ensemble du territoire :

- Préserver et restaurer le patrimoine naturel et bâti
- Protéger et valoriser les paysages dans leur diversité
- Prendre en compte l'activité agricole et son développement et limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Continuer d'œuvrer à l'amélioration de la qualité des eaux et à sa disponibilité



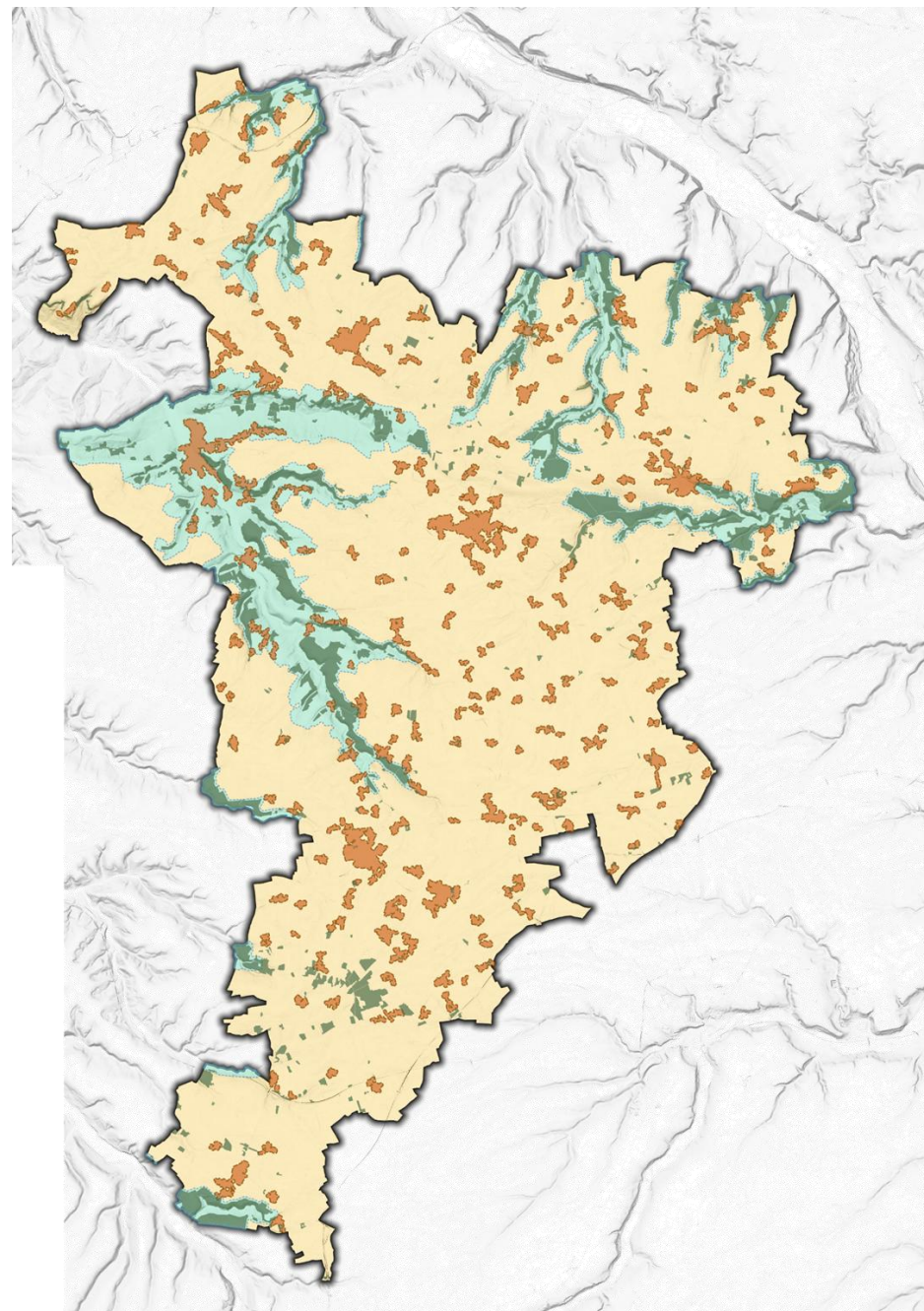
Au sein des espaces urbanisés :

- Adapter les espaces urbains et les constructions à la transition énergétique
- Favoriser les aménagements qui participent à la recharge de la nappe et à la limitation de la pollution de l'eau
- Travailler sur la qualité des entrées de bourgs et des aménagements
- Réduire l'exposition des populations aux risques et aux nuisances



Au sein des vallées :

- Atténuer le risque inondation et limiter le ruissellement vers les vallées





TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Le règlement et le zonage

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

- D'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- D'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et d'occupations du sol sur le territoire de la CC Lieuvin Pays d'Auge. Les objectifs poursuivis par le règlement sont détaillés ci-après, zones par zone.



Le règlement et le zonage

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines (U), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement du PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge sont :

- **La zone Ua** : zone qui s'applique aux espaces historiques qui présentent un caractère urbain affirmé et qui sont marqués 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, généralement à l'alignement des voies. La zone Ua dispose d'une certaine mixité fonctionnelle 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.
- **La zone Ub** : zone qui s'applique sur les secteurs urbanisés de manière moins compacte et moins structurée que la zone Ua. Elle se caractérise par un bâti moins dense, généralement en retrait des voies ou en limite des voies. La zone Ub a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain et à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.
- **La zone Uc** : zone qui s'applique sur les secteurs urbanisés de manière moins compacte et moins structurée que la zone Ua. Elle se caractérise par un bâti moins dense, généralement en retrait des voies. La zone Ub a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain et à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.
- **La zone Ue** : zone qui s'applique pour les terrains destinés aux équipements. Sa vocation principale est de permettre le maintien et le développement des équipements.
- **La zone Uh** : zone qui s'applique sur les hameaux pouvant être densifiés. Elle permet le développement des hameaux constitués du territoire, tout en encadrant leurs possibilités d'évolution.
- **La zone Up** : zone qui s'applique sur les noyaux bâtis anciens qui présentent un intérêt architectural, et bien souvent compris au sein d'un périmètre monument historique. Elle permet de préserver les zones urbaines à caractère patrimonial d'intérêt.



TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Le règlement et le zonage

- **La zone Ut** : zone qui s'applique sur les sites d'activités de loisirs et d'hébergement touristique en milieu urbain en projet sur le territoire. Elle permet un développement encadré des activités et des hébergements liés au tourisme.
- **La zone Uz** : zone qui s'applique aux secteurs destinés aux activités économiques et commerciales. Elle permet le développement des activités économiques et l'accueil de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.



Le règlement et le zonage

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) couvrent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement du PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge sont :

- **La zone 1AUe** : zone qui s'applique aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ayant pour vocation future principale l'équipement. Elle permet le développement des équipements du territoire tout en s'assurant d'un encadrement adapté.
- **La zone 1AUh** : zone qui s'applique aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ayant pour vocation future principale l'habitat. Elle permet le développement des espaces résidentiels du territoire tout en s'assurant d'un encadrement adapté.
- **La zone 1AUz** : zone qui s'applique aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ayant pour vocation future principale l'activité économique et commerciale. Elle permet le développement des activités économiques du territoire tout en s'assurant d'un encadrement adapté.



Le règlement et le zonage

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles (A) couvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement du PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge sont :

- **La zone A** : zone qui s'applique aux espaces agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle a pour vocation de permettre le fonctionnement et le développement éventuel de l'activité agricole.
- **La zone Ah** : zone qui s'applique sur les hameaux pouvant être densifiés en zone agricole. Elle permet le développement mesuré des hameaux constitués en milieu agricole, tout en encadrant leurs possibilités d'évolution.
- **La zone Ap** : zone qui s'applique sur les noyaux bâtis anciens qui présentent un intérêt architectural, et bien souvent compris au sein d'un périmètre monument historique. Elle permet de préserver les espaces présentant de forts enjeux paysagers.
- **La zone Az** : zone qui s'applique aux secteurs d'activité non agricole situés dans l'espace agricole. Elle comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone agricole et permet une évolution modérée de leurs activités.



Le règlement et le zonage

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières (N) couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement du PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge sont :

- **La zone N** : zone qui s'applique aux 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 qui s'applique sur les espaces naturels à vocation de loisirs et d'équipements légers. Elle permet un développement très limité des sites (installations légères de loisirs), en équilibre avec les objectifs de protection des espaces naturels.
- **La zone Nj** : zone qui s'applique sur les espaces naturels de jardins au sein du tissu bâti ne pouvant être densifié. Elle permet de maintenir des espaces végétalisés et de respiration au sein des zones bâties.
- **La zone Np** : zone qui s'applique sur les sites naturels comprenant des propriétés présentant une certaine qualité paysagère et patrimoniale. Elle permet un développement touristique maîtrisé, compatible avec la préservation durable des milieux naturels.
- **La zone Nr** : zone qui s'applique sur les sites destinés à l'implantation de projets liés à la production d'énergie renouvelable en milieu naturel sur le territoire. Elle permet un développement très limité, en équilibre avec les objectifs de protection des espaces naturels.
- **La zone Nt** : zone qui s'applique sur les sites de loisirs et/ou d'hébergement touristique en milieu naturel actuellement existants ou en projet sur le territoire. Elle permet un développement modéré, en équilibre avec les objectifs de protection des espaces naturels.
- **La zone Nz** : zone qui s'applique aux secteurs d'activité non agricole situés dans l'espace naturel. Elle comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone agricole et permet une évolution modérée de leurs activités.

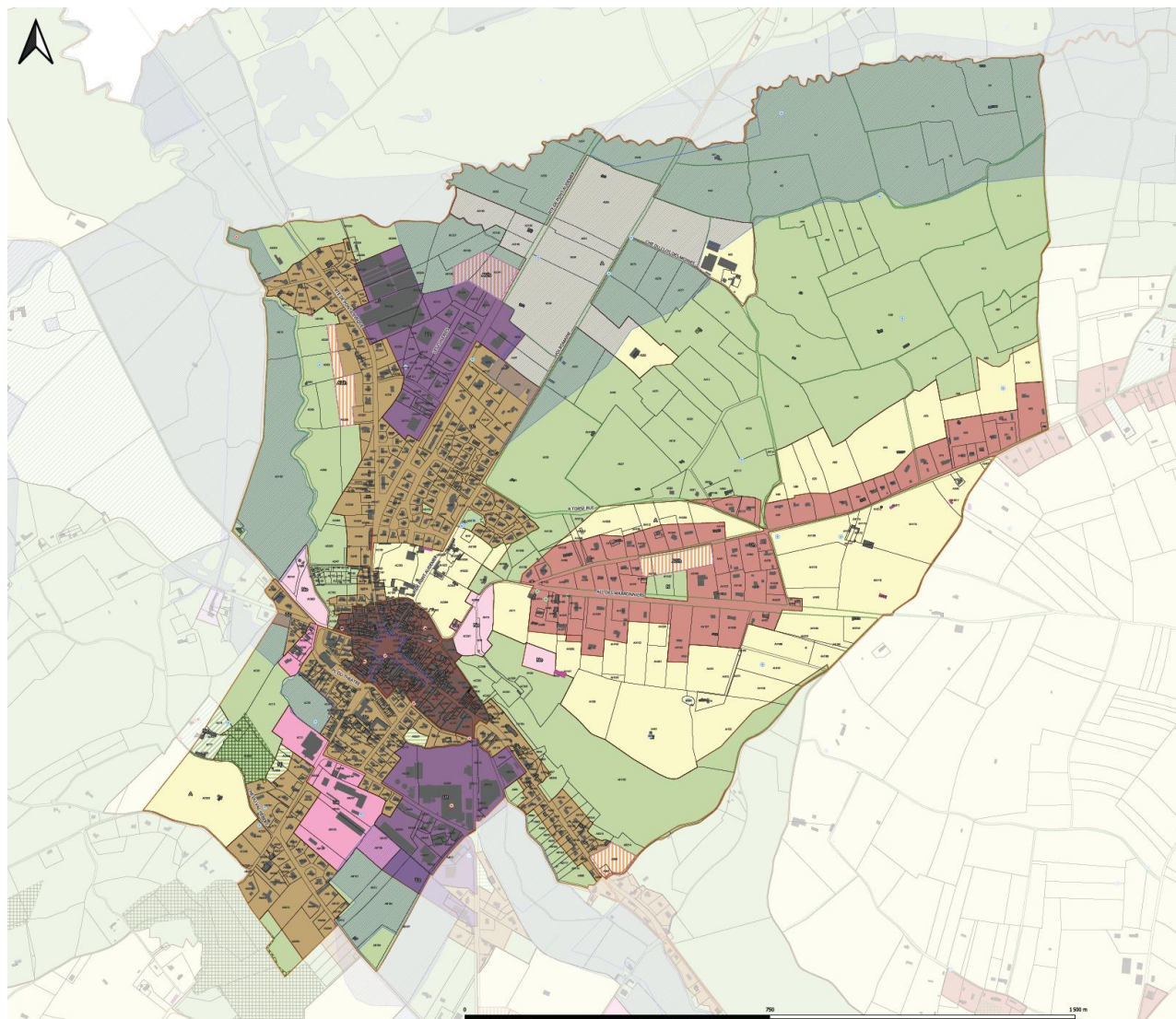


TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Le règlement et le zonage

Exemples de zonages : Cormeilles



HABILLAGE

- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite communale

ZONAGE

- 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
- Uz : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales
- AUh : zone à urbaniser à dominante d'habitat (ouverture possible sans délai)
- A : zone agricole
- N : zone naturelle
- Nj : secteur naturel de jardin
- Np : zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques
- Ne : zone naturelle à vocation d'équipements

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

- Mare (L.151-23 CU)
- Eléments du patrimoine bâti (L.151-19 CU)
- Eléments du patrimoine naturel et paysager (L.151-23 CU)
- Eléments du patrimoine naturel à préserver (L.151-23 CU)
- Eléments du patrimoine bâti à préserver (L.151-19 CU)
- ▲▲▲ Linéaires de diversité commerciale à conserver (L.151-16 CU)
- Espace Boisé Classé (L.113-1 CU)
- Périmètre comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiment pouvant changer de destination (L.151-11, 2° CU)
- Zone humide

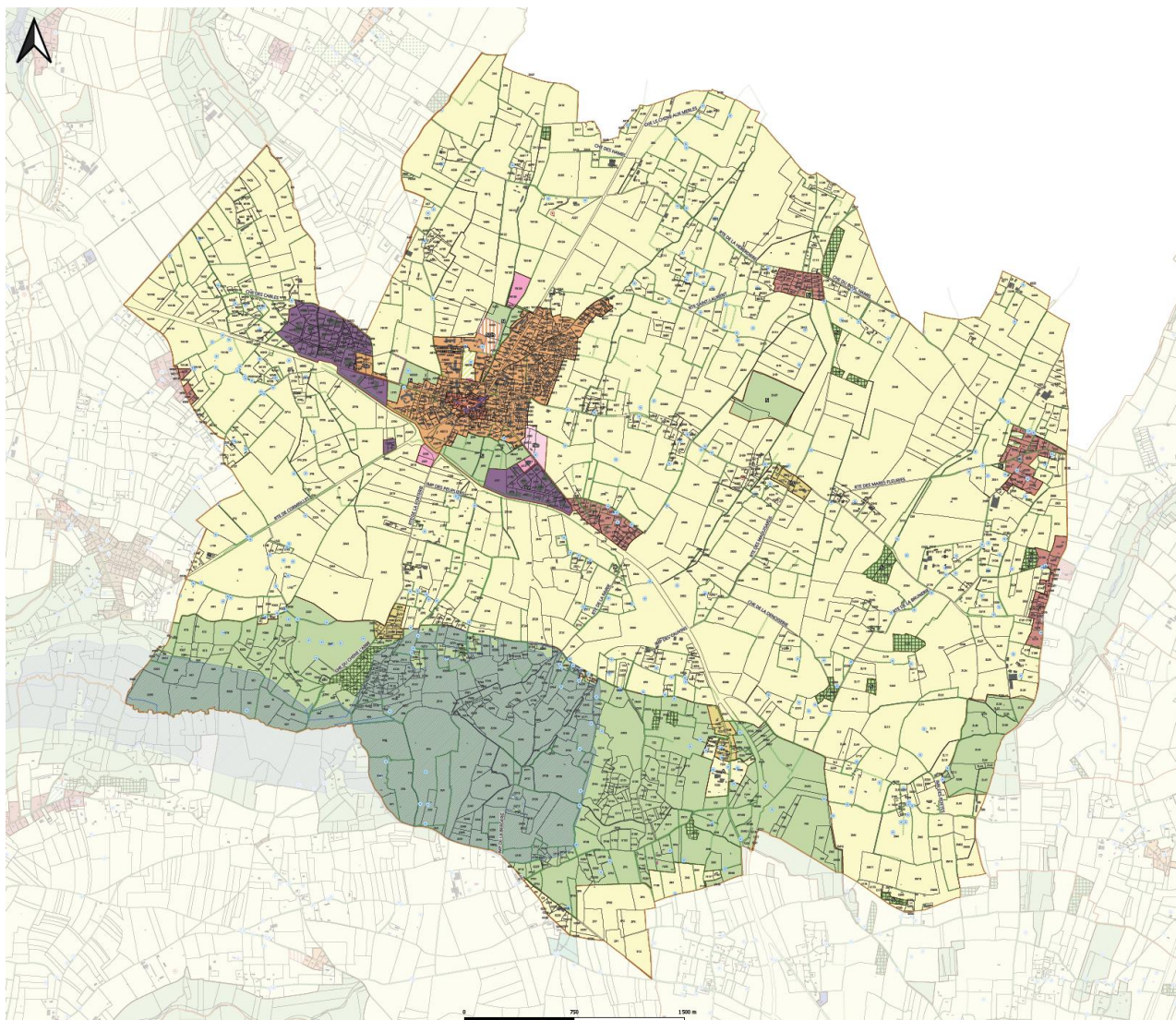


TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Le règlement et le zonage

Exemples de zonages : Epaignes



HABILLAGE

- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite communale

ZONAGE

- 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)
- Ue : zone urbaine à vocation d'équipements
- Uh : zone urbaine de faible densité à dominante résidentielle
- Uz : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales
- AUh : zone à urbaniser à dominante d'habitat (ouverture possible sans délai)
- A : zone agricole
- Ah : hameau constitué en zone agricole et autorisant les constructions nouvelles sous conditions
- Ap : zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères
- N : zone naturelle
- Nj : secteur naturel de jardin
- Nt : zone naturelle à vocation d'hébergements touristiques
- Ne : zone naturelle à vocation d'équipements

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

- Mare (L.151-23 CU)
- Eléments du patrimoine bâti (L.151-19 CU)
- Eléments du patrimoine naturel à préserver (L.151-23 CU)
- ◆ Rues et sentiers piétonniers / cyclables à préserver (L.151-38 CU)
- ◆ Rues et sentiers piétonniers / cyclables à créer (L.151-38 CU)
- △ Linéaires de diversité commerciale à conserver (L.151-16 CU)
- Espace Boisé Classé (L.113-1 CU)
- Périmètre comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiment pouvant changer de destination (L.151-11, 2° CU)
- Zone humide

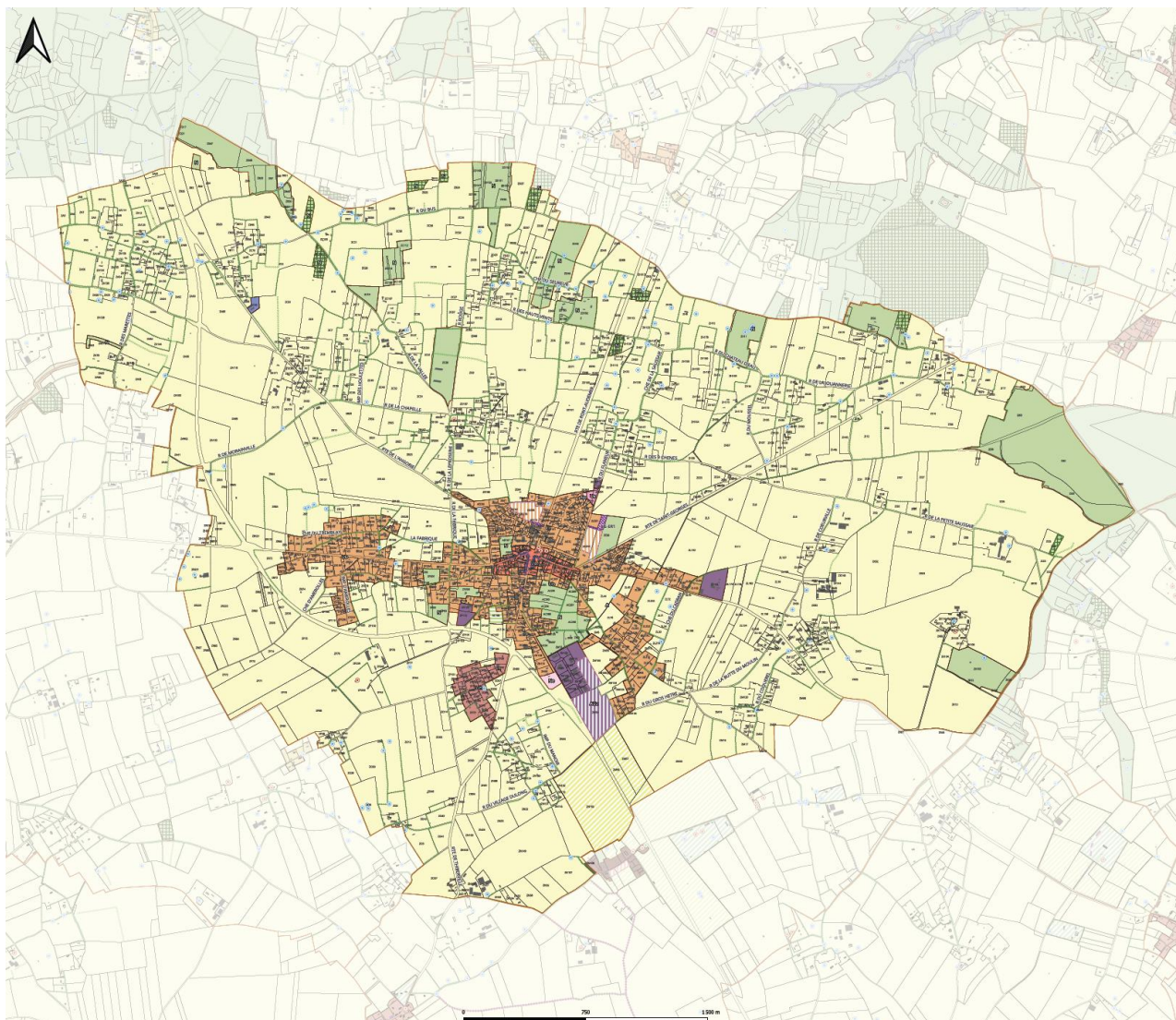


TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Le règlement et le zonage

Exemples de zonages : Lieurey



HABILLAGE

- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite communale

ZONAGE

- 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)
- Ue : zone urbaine à vocation d'équipements
- Uh : zone urbaine de faible densité à dominante résidentielle
- Up : zone urbaine au caractère patrimonial d'intérêt
- Uz : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales
- 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)
- A : zone agricole
- Ap : zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères
- N : zone naturelle
- Nj : secteur naturel de jardin
- Ne : zone naturelle à vocation d'équipements
- Az : activité artisanale isolée dans un espace à dominante agricole

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

- Mare (L151-23 CU)
- Eléments du patrimoine bâti (L151-19 CU)
- Eléments du patrimoine naturel à préserver (L151-23 CU)
- ▲▲▲ Linéaires de diversité commerciale à conserver (L151-16 CU)
- Emplacement réservé (L151-41 CU)
- Espace Boisé Classé (L113-1 CU)
- Périmètre comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

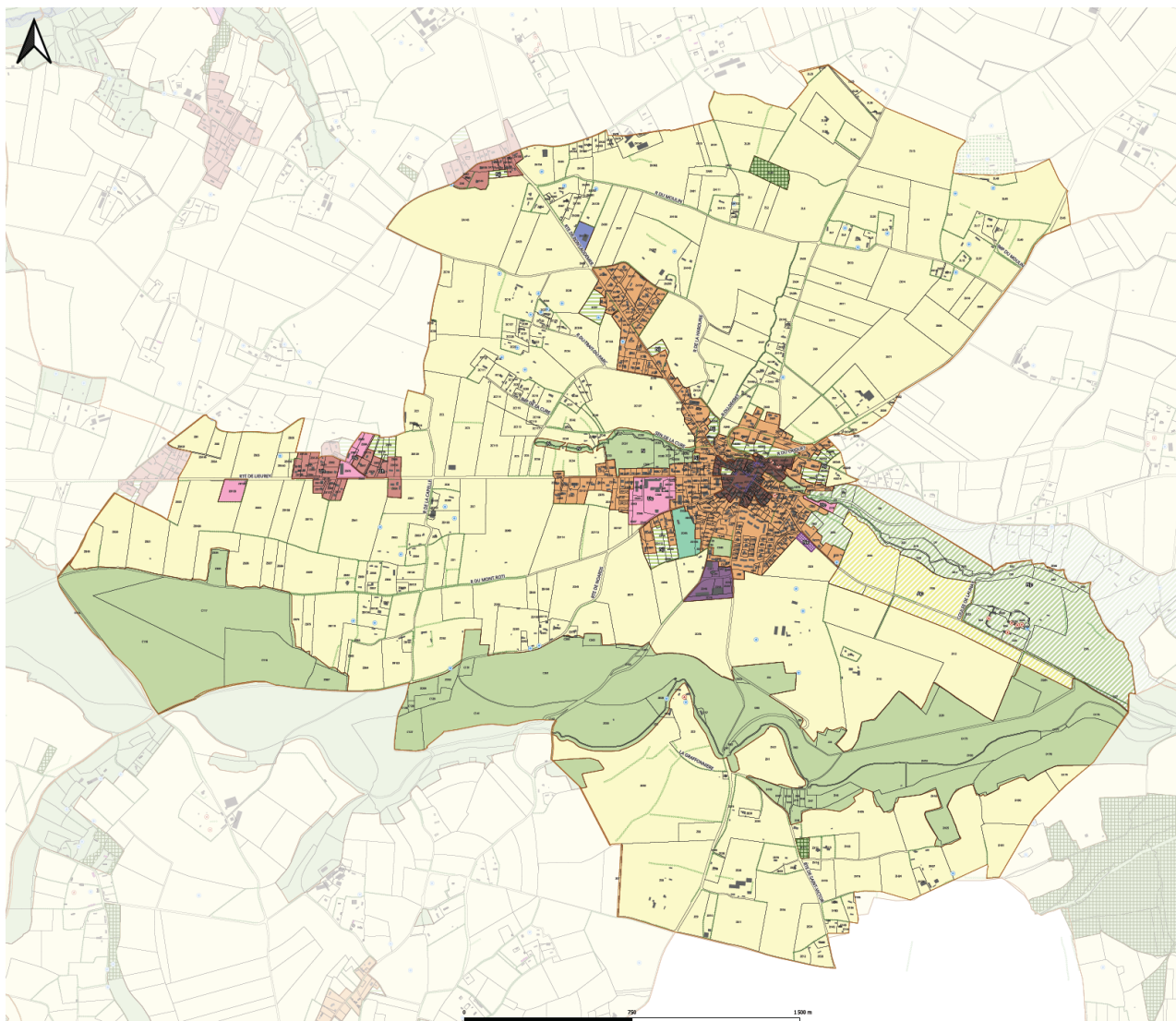


TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Le règlement et le zonage

Exemples de zonages : Saint-Georges-du-Vivère



HABILLAGE

- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite communale

ZONAGE

- Ub : zone urbaine résidentielle à implantation mixte (en limite ou 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
- Uz : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales
- A : zone agricole
- Ap : zone agricole protégée pour ses propriétés paysagères
- N : zone naturelle
- Nj : secteur naturel de jardin
- Np : zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques
- Nt : zone naturelle à vocation d'hébergements touristiques
- Ne : zone naturelle à vocation d'équipements
- Az : activité artisanale isolée dans un espace à dominante agricole

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

- Mare (L.151-23 CU)
- Eléments du patrimoine bâti (L.151-19 CU)
- Eléments du patrimoine naturel à préserver (L.151-23 CU)
- △△ Linéaires de diversité commerciale à conserver (L.151-16 CU)
- Emplacement réservé (L.151-41 CU)
- Espace Boisé Classé (L.113-1 CU)
- Elément du patrimoine naturel à préserver (L.151-23 CU)
- Bâtiment pouvant changer de destination (L.151-11, 2° CU)

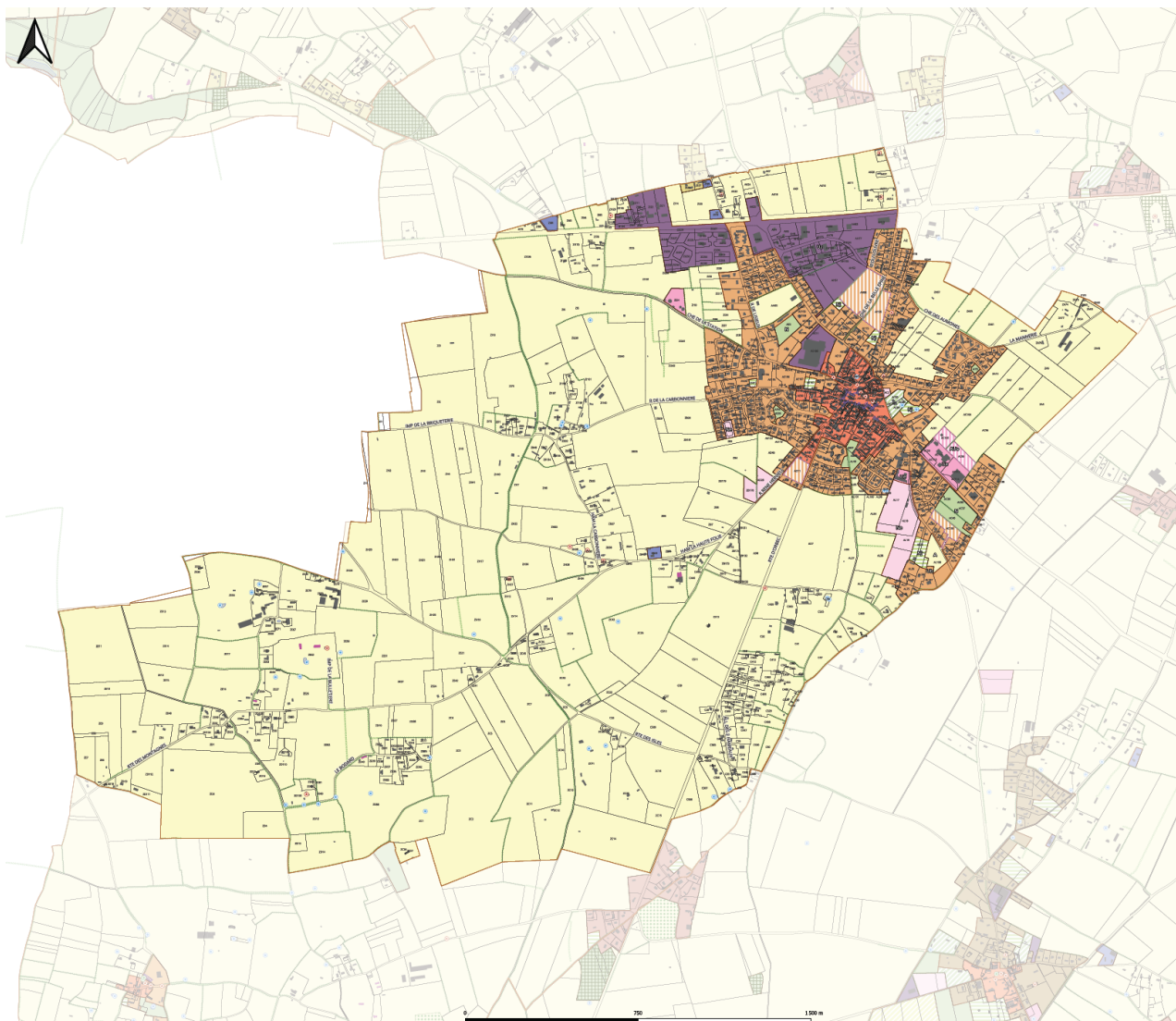


TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Le règlement et le zonage

Exemples de zonages : Thiberville



HABILLAGE

- Bâti
- Limite parcellaire
- Limite communale

ZONAGE

- 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)
- Ue : zone urbaine à vocation d'équipements
- Uh : zone urbaine de faible densité à dominante résidentielle
- Uz : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales
- AUh : zone à urbaniser à dominante d'habitat (ouverture possible sans délai)
- AUe : zone à urbaniser à dominante d'équipements (ouverture possible sans délai)
- A : zone agricole
- Ah : hameau constitué en zone agricole et autorisant les constructions nouvelles sous conditions
- N : zone naturelle
- Nj : secteur naturel de jardin
- Np : zone naturelle protégée pour ses propriétés paysagères et écologiques
- Ne : zone naturelle à vocation d'équipements
- Az : activité artisanale isolée dans un espace à dominante agricole

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

- Mare (L151-23 CU)
- Eléments du patrimoine bâti (L151-19 CU)
- Eléments du patrimoine naturel à préserver (L151-23 CU)
- ▲▲▲ Linéaires de diversité commerciale à conserver (L151-16 CU)
- Périmètre comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiment pouvant changer de destination (L151-11, 2° CU)
- Zone humide



TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1. Les OAP sectorielles

Au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge, nous recensons 37 OAP sectorielles applicables sur le territoire intercommunal.

Commune	Zone	Nom de l'OAP	Destination	Surface totale (ha)
Bazoques	Ub	Route des Buissons	Habitat de faible ampleur	0,13
Boissy-Lamberville	AUh	Route de Lieuvin	Habitat structurant	0,61
Cormeilles	AUh	Rue Augustin Hebert	Habitat structurant	0,54
	AUh	Rue des Monts du Bourgs	Habitat de faible ampleur	0,83
	AUh	Route de Pont-Audemer	Habitat structurant	1,06
	AUh	Route de Pont-l'Evêque	Habitat structurant	0,78
Epaignes	AUh	Rue des Ecoliers	Habitat structurant	2,37
Fontaine-la-Louvet	AUh	Rue du Louvre	Habitat de faible ampleur	0,61
Fort-Moville	AUh	Rue de la Forge	Habitat de faible ampleur	0,79
	AUh	Haut Fort-Moville	Habitat de faible ampleur	0,56
Fresne-Cauverville	AUh	Rue du Village	Habitat de faible ampleur	0,52
Heudreville-en-Lieuvin	AUh	Rue du Village	Habitat de faible ampleur	0,52
La Chapelle-Bayvel	AUh	Rue des Simons	Habitat de faible ampleur	0,52
La Lande-Saint-Léger	Ub	Route de la Libération	Habitat de faible ampleur	0,42
Lieuvey	AUh	Chemin de l'Aubertine	Habitat structurant	1,69
	AUz	Route de Bernay	Economique	6,54
	AUh	Route de Saint-Georges	Habitat structurant	1,67
Malouy	AUh	Route de Bernay	Habitat de faible ampleur	0,64
	Ub	Rue du Puits	Habitat de faible ampleur	0,78
Morainville Jouveaux	AUe	Route d'Asnières	Equipement	0,59
Noards	AUh	Route de l'Eglise	Habitat de faible ampleur	0,46
Saint-Etienne-l'Allier	AUh	Rue de la Roseraie	Habitat structurant	1,59
Saint-Germain-la-Campagne	AUh	Route du Stade	Habitat structurant	1,36
	AUh	Route d'Orbec	Habitat structurant	0,99
	Ub	La Croix du Theil	Habitat de faible ampleur	0,45
Saint-Mards-de-Fresne	AUh	Route de la Chapelle-les-Grands	Habitat de faible ampleur	0,69
Saint-Martin-Saint-Firmin	AUh	Rue de la Mairie	Habitat de faible ampleur	0,53
Saint-Pierre-de-Cormeilles	AUh	Route de Lisieux	Habitat structurant	2,00
Saint-Pierre-des-Ifs	AUh	Grande Rue	Habitat de faible ampleur	0,59
Saint-Siméon	AUh-N	Chemin du Marronnier 1	Habitat structurant	1,70
	AUh	Chemin du Marronnier 2	Habitat structurant	0,41
Saint-Sylvestre-de-Cormeilles	AUh	Route de Cormeilles	Habitat de faible ampleur	0,74
Thiberville	AUh	Chemin de la Belle Epine	Habitat structurant	3,34
	AUh	Rue d'Orbec	Habitat structurant	0,70
	AUe	Route de Bernay	Equipement	1,19
	AUh	Rue du Stade	Habitat structurant	0,70
Vannecrocq	AUh	Rue de la Fontaine Domin	Habitat de faible ampleur	0,37
TOTAL				39,98



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

2. Les OAP thématiques

Deux OAP thématiques sont applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal :

- **l'OAP Densification** (OAP Densification et sectorielles - Document 5A du PLUi, p.4) qui fixe un objectif de densité est fixé sur l'ensemble des unités foncières contiguës avec la mise en place de plusieurs paliers :
 - Unité foncière de moins de 1 500m² = 1 logement
 - Unité foncière entre 1 500m² et 3 000m² = 2 logements
 - Unité foncière entre 3 000m² et 5 000m² = 4 logements
 - Unité foncière de plus de 5 000m² = Minimum 5 logements + 1 logement supplémentaire par tranche de 1 000m²
- **l'OAP Trame verte et bleue** (OAP TVB - Document 5B du PLUi) qui définit des orientations de préservation et de mise en valeur des éléments naturels.

**CONSOMMATION DES
ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET
FORESTIERS (ENAF)**



La consommation d'ENAF passée au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge

Afin de recenser la consommation foncière d'Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2011 et 2020 puis entre 2021 et 2025, le choix de la CC Lieuvin Pays d'Auge a été de s'appuyer sur la méthodologie CCF (Cartographie de la Consommation Foncière), définie à l'échelle de la région. Ce choix vise à permettre une meilleure intégration à la dynamique régionale et à faciliter un suivi comparatif de la consommation d'espace entre les différents territoires.

La Cartographie de la Consommation Foncière (CCF) est réalisée à l'échelle de la Région Normandie par l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour le compte de la Région. Cette base de données est constituée par un retraitement des fichiers fonciers, visant à affiner les résultats, afin notamment d'en exclure certains projets ne constituant pas de consommation foncière. Malgré le fait que son usage ne soit pas imposé, la CCF constitue l'outil de référence à l'échelle régionale.

A cela s'ajoute une analyse minutieuse des permis de construire délivrés sur la période 2011-2020 pour chaque commune de l'intercommunalité afin de confirmer et de compléter si besoin la base de données de la CCF.



La consommation d'ENAF passée au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge

1. Rappel de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2020

Entre 2011 et 2020, selon la CCF, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a été de 175,3ha toutes activités confondues (hors agricole) au sein de la Lieuvin Pays d'Auge.

Typologie	Surface (en ha)
Habitat	157,9
Economie	15
Autres (équipements, usages mixtes...)	2,4
TOTAL de l'artificialisation d'ENAF 2011-2021	175,3

Tableau 5 Consommation d'espace 2011-2020 sur la CC LPA
(sources : CCF ; Base interne des services instructeurs)

Parmi ces 175,3ha consommés, 90% ont été consommés afin de produire de l'habitat (157,9ha), 8,6% pour l'économie (15ha) et 1,4% pour d'autres vocations (équipements, usages mixtes...) (2,4ha).

Répartition de la consommation foncière par vocation

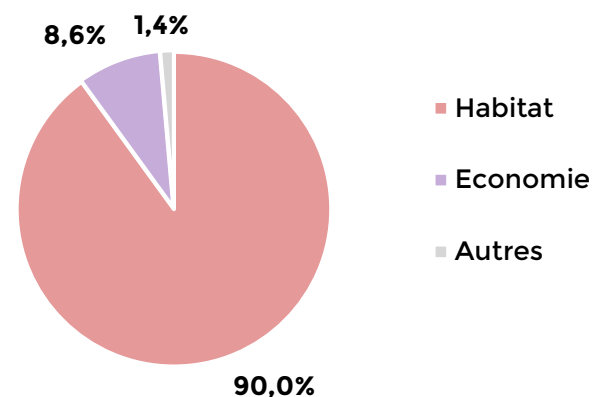


Figure 14 Graphique synthétisant l'analyse de la consommation d'espace 2011-2020
(sources : CCF ; Base interne des services instructeurs)

2. La consommation d'ENAF observée entre 2021 et 2025

Entre 2021 et 2025, après analyse des permis de construire délivrés depuis 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'est élevée à environ 21ha toutes activités confondues (hors agricole) au sein de la CC Lieuvin Pays d'Auge.



L'impact du PLUi sur la consommation d'ENAF

Pour rappel, d'ici à 2040, le PADD a fixé pour objectif de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers limitant ainsi à 90ha maximum la consommation d'ENAF sur la CC Lieuvin Pays d'Auge entre 2021 et 2040.

1. La trajectoire visée

Afin d'inscrire le territoire dans une trajectoire conforme aux objectifs supra-territoriaux, le PADD du PLUi de la CC Lieuvin Pays d'Auge fixe des seuils ambitieux de réduction de la consommation foncière pour les deux prochaines décennies.

Pour la période 2021-2030, la consommation d'ENAF doit être réduite de 56,7% par rapport à la décennie 2011-2020, durant laquelle 175,3ha ont été consommés. La consommation maximale autorisée est ainsi limitée à 75,9ha. Conformément aux orientations du SRADDET, cette enveloppe décennale est ensuite minorée de 15% afin de contribuer à la réserve régionale destinée aux projets d'intérêt régional, national ou européen. L'enveloppe effective de consommation est donc ramenée à 64,5ha pour la période 2021-2030.

Pour la décennie 2031-2040, la trajectoire de sobriété foncière se poursuit, avec une nouvelle réduction ciblée de 56,7%. La consommation foncière maximale est ainsi limitée à 27,9ha pour cette période. Conformément aux orientations du SRADDET, cette enveloppe décennale est ensuite minorée de 15% afin de contribuer à la réserve régionale destinée aux projets d'intérêt régional, national ou européen. L'enveloppe effective de consommation est donc ramenée à 23,7ha pour la période 2031-2040.

Sur l'ensemble de la période 2021-2040, l'enveloppe foncière cumulée s'établit donc à 88,2ha, soit environ 90ha comme mentionné dans les objectifs du PADD.

Trajectoire visée pour la réduction de la consommation d'ENAF par l'urbanisation sur la CC LPA (en hectare)

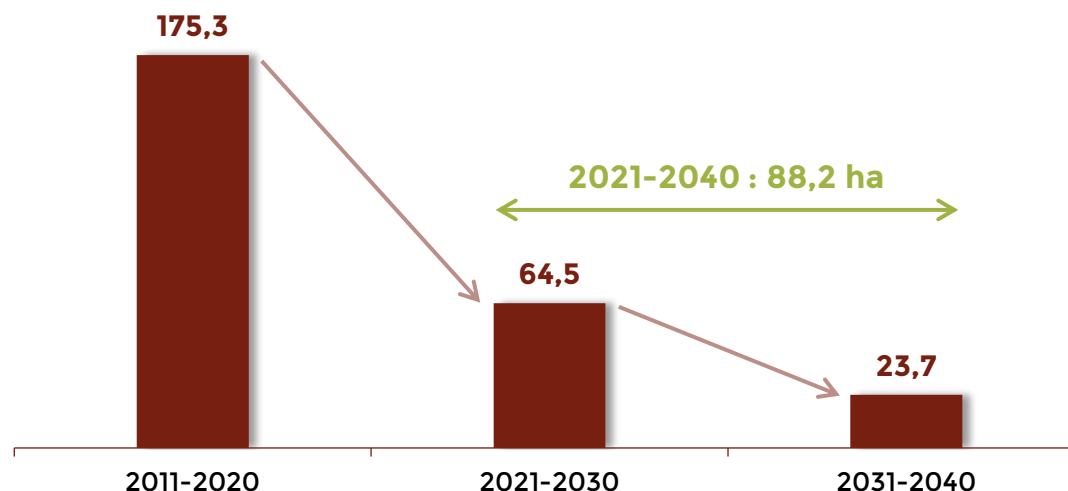


Figure 15 Trajectoire visée pour la réduction d'ENAF de la CC LPA



L'impact du PLUi sur la consommation d'ENAF

2. Enveloppe projetée à travers le PLUi

Le calcul pour déterminer l'enveloppe foncière mobilisable pour le PLUi s'inscrit dans le respect du rapport de compatibilité au SRADDET. Sur cette base, l'enveloppe foncière totale mobilisable dans le cadre du PLUi pour la période 2021-2040 est donc fixée à 90ha.

Toutefois, cette enveloppe doit tenir compte de la consommation d'ENAF déjà intervenue depuis 2021. D'après les données issues des permis de construire, cette consommation est estimée à 21ha.

En conséquence, et après déduction de ces consommations déjà réalisées, l'enveloppe maximale d'ENAF pouvant être mobilisée pour la période 2026-2040 s'établit à 69ha.

3. La consommation foncière prévue à travers le PLUi

À travers l'élaboration de son PLUi, la CC Lieuvin Pays d'Auge planifie une consommation foncière d'ENAF globale d'environ 93ha sur la période 2021-2040.

Cette enveloppe se décompose en trois blocs principaux :

- Le total des espaces déjà consommés entre 2021 et 2025 représentent environ 21ha.
- Les zones AU représentent environ 40ha dont 17ha mobilisables dès l'approbation du PLUi et 23ha reportés à 2031,
- Les zones U et les STECAL représentent environ 32ha.

Ainsi, la dynamique de consommation foncière de la CC Lieuvin Pays d'Auge se répartit comme suit : 70ha pour la période 2021-2030 (21ha sur la période 2021-2025 et 49ha sur la période 2026-2030) et 23ha pour la période 2031-2040.

La projection de consommation d'ENAF maximum mobilisable à travers le PLUi (2021-2040), équivalente à 93ha, semble donc cohérente avec l'enveloppe maximale d'ENAF établie en compatibilité avec les objectifs du SRADDET.



L'impact du PLUi sur la consommation d'ENAF

Ainsi, la dynamique de consommation foncière de la CC Lieuvin Pays d'Auge se répartit comme suit :

- 70ha pour la période 2021-2030 (21ha sur la période 2021-2025 et 49ha sur la période 2026-2030)
- 23ha pour la période 2031-2040.

La projection de consommation d'ENAF maximum mobilisable à travers le PLUi (2021-2040), équivalente à 93ha, semble donc cohérente avec l'enveloppe maximale d'ENAF établie en compatibilité avec les objectifs du SRADDET.



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