QUE RETENIR DE LA PRÉSENTATION DU PLUi DE L'INTERCOMMUNALITE TERRE D'AUGE ?

Comme nous vous en informions dans notre dernière lettre d'information, le PLUi de l'intercom TERRE D'AUGE a été présenté les 2 et 9 mai 2019.

Le rapport de présentation, le règlement écrit, le PADD et les documents graphiques sont maintenant consultables sur le site **www.bpicom.fr** mais également dans les locaux de l'intercom.
Ce projet doit être arrêté par le Conseil Communautaire le 27 juin 2019. Ces documents représentent plus de 500 pages. Blangy-Environnement les a consultés et vous en fait un résumé, orienté logiquement sur la commune de Blangy-le-Château.

Dans le **document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),** les principes généraux sont précisés (page 3).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
INTRODUCTION

LE PRINCIPE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies à l'article L. 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DES OAP POUR L'INTERCOMMUNALITÉ

Afin de poursuivre et organiser son développement, la Communauté de Communes Terre d'Auge a mis en place un certain nombre d'OAP sur des secteurs stratégiques et amenés à faire l'objet d'opérations d'aménagement dans les années à venir. Conformément au PADD, la mobilisation de ses différents espaces doit permettre d'assurer:

- la poursuite d'un développement démographique et résidentiel diversifié et complémentaire (objectif global d'environ 2600 nouveaux logements à horizon 2035),
- le renforcement, en priorité, des communes structurantes (pôle structurant de Pont-l'Evêque incluant Pont-l'Evêque et Surville, pôles secondaires) ainsi que des villages à conforter,
- la poursuite du développement économique,
- un renforcement des équipements communaux et communautaires,
- l'intégration paysagère des opérations et la maîtrise des incidences sur le cadre environnemental du territoire,
- une gestion économe du foncier, tout en mettant en place des projets adaptés à leur contexte urbain et paysager,
- l'amélioration des conditions de circulation et de déplacement tout mode confondu,
- un encadrement et mise en valeur de certaines entrées de ville.

LES PÉRIMÈTRES DES OAP

Pour la délimitation précise des secteurs où s'appliquent les OAP, il convient de se reporter aux plans graphiques du zonage. Les périmètres indiqués dans ce rapport (sur les schémas illustratifs) ne sont que illustratifs.

ACCESSIBILITÉ DES OPÉRATIONS DEPUIS LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Pour certains secteurs d'OAP, une desserte par des routes départementales est impérative. Cependant, la localisation des accès présentés sur les schémas demeure indicative. En effet, la position des accès sera à définir précisément ultérieurement lors des études pré-opérationnelles en concertation avec les services du Département.

Par ailleurs, tout aménagement en lien avec le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une concertation avec les services du Département. Les opérations d'aménagement et de sécurisation des dessertes des secteurs de développement ne pourront pas être mises à la charge du Département. En conséquence, toutes les dispositions nécessaires à leur réalisation, y compris les conventions relatives à la création et à l'entretien des ouvrages, devront être prises avant le dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme. A défaut, les services du Département émettront systématiquement des avis défavorables.

DOCUMENT DE TRAVAIL

On peut retenir l'objectif initial d'un développement démographique de 2 600 nouveaux logements à l'horizon 2035.
Pont-l'Évêque est logiquement le pôle structurant de l'Intercom. Toutes les orientations sont détaillées pages 6 à 20 du document.
Blangy-le-Château fait partie des Six pôles secondaires avec Annebault, Beaumont-en-Auge, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet et Le-Breuil-en-Auge.
Le document précise les futures zones urbanisables et détaille chaque secteur.
Pour Blangy pages 31 à 35.

Le rapport de présentation.

Ce document passe en revue de manière exhaustive tous les aspects intervenant dans l'élaboration du PLUi.

SOMMAIRE

I/ Approche contextuelle, réglementaire et administrative

1. Loi SRU, Grenelle I et II et ALUR
2. Présentation générale
3. Compatibilité avec la Directive Territoriale de l'Estuaire de la Seine
4. Le SCOT Nord Pays d'Auge (en révision)
5. Les documents d'urbanisme en vigueur

II/ Grand paysage

6. PREAMBULE
7. Les fondements du paysage
8. La place et le rôle de la végétation
9. Les entités de paysage
10. Les grandes lignes de force du territoire et les éléments emblématiques

III/ Approche spatiale

1. Consommation de l'espace du territoire
2. Entrées de territoire
3. Approche historique
4. Formes urbaines et leurs particularités
5. Projets en cours
6. Les documents en vigueur : état des lieux de la planification
7. Le territoire en devenir : méthode de définition du foncier mutable

IV/ Population

8. Un territoire rural structuré par 2 communes de plus de 1000 habitants
9. Un territoire attractif mais disposant de dynamiques naturelles et migratoires contrastées
10. Un vieillissement de la population important malgré un caractère familial marqué
11. Un territoire composé de ménages aisés, révélant néanmoins une forte mixité sociale
12. Synthèse du diagnostic et des enjeux

V/ Habitat

13. Un rythme de construction soutenu à l'échelle du territoire mais des dynamiques internes contrastées
14. Une majorité de propriétaires occupants
15. Un taux de résidences secondaires très marqué sur le territoire
16. Un taux de logements vacants élevé à Pont-l'Evêque
17. Un parc de logements anciens plus marqué sur certaines communes
18. Un parc de logements sociaux polarisé par Pont-l'Evêque
19. Un marché immobilier contrasté entre le Nord et le Sud
20. Analyse rétrospective de la production de logements sur 2008/2013
21. Synthèse des enjeux

VI/ Activités et tissu économique

22. Pont-l'Evêque, un pôle économique qui compte au carrefour des axes Le Havre/Lisieux et Rouen/Caen
23. Un tissu économique qui se caractérise par le poids de l'agriculture, de la construction et du tertiaire marchand
24. Répartition des emplois selon leur qualification
25. Zoom sur l'industrie : des PME et des établissements de grands groupes mais pas de leader industriel
26. Zoom sur la construction : un tissu dynamique majoritairement localisé hors ZA
27. Zoom sur le commerce et l'économie résidentielle : une sphère globalement peu développée malgré un réel potentiel
28. Les services aux entreprises, la logistique et le commerce Be to Be : une singularité locale
29. Emplois : un territoire qui résiste mais n'échappe pas à la crise
30. Une dynamique entrepreneuriale à conforter
31. Spécialisation sectorielle par rapport à la Région
32. Zones d'activités : Un territoire attractif qui permet d'envisager une stratégie plus exigente et de spécialisation
33. Synthèse des dynamiques économiques

VII/ Tourisme

34. Contexte touristique
35. Un territoire qui bénéficie de l'attractivité de la côte
36. Une offre d'hébergeûent marchand caractérisitque d'un espace rural
37. Restauration et découvertes gustatives : un ancrage normand, une offre à développer pour satisfaire la demande
38. Loisirs et découvertes : une offre panachée... pour les «locaux» : une animation culturelle et touristique à compléter, pour les visiteurs notamment
39. Le Pays d'Auge, un territoire dynamique : une fréquentation à stimuler sur la CC Terre d'Auge
40. Le tourisme local vu par les professionnels du territoire
41. Quelles clientèles sur le territoire aujourd'hui et demain ?
42. Synthèse des enjeux
43. Annexes : analyse intermédiaire des questionnaires auprès des professionnels

VIII/ Diagnostic agricole

44. En attente

IX/ Équipements

45. Des équipements scolaires et petite enfance concentrés au centre et au sud du territoire
46. Des effectifs scolaires globalement en baisse
47. Une offre d'équipements médicaux structurée autour de Pont-l'Evêque
48. Des services et équipements sociaux globalement situés dans les pôles
49. Une offre d'équipements sportifs relativement homogène sur le territoire?
50. Une offre culturelle à conforter, aujourd'hui concentrée à Pont-l'Evêque
51. Une couverture numérique très disparate sur le territoire
52. Synthèse des enjeux

X/ Mobilités

53. Une polarisation par le littoral...équilibrée par l'attrctivité de Pont-l'Eveque
54. Des flux touristiques à optimiser dans une logique de développement touristique
55. Une desserte extérieure structurante et attractive
56. Desserte routière, une armature interne complémentaire, un réseau communal hétérogène
57. Transports en communs, une offre routière à maintenir, une ffre férroviaire à valoriser
58. Quelle attractivité de l'offre de transport en commun ?
59. Modes doux, Une pratique à développer par des aménagements sécurisés
60. Un usage de la voiture largement majoritaire, des repports modaux possibles pour certaines mobilités ?
61. Quelle organisation du covoiturage demain ?
62. Des enjeux de gestion du stationnement privé et public
63. Analyse des publics vulnérables
64. Enjeux prospectifs

XI/ État initial de l'environnement

65. Approche géographique
66. Ressources naturelles
67. Patrimoine
68. Risques et nuisances

XII/ Proposition d'enjeux croisés et d'invariants

XIII/ Glossaire

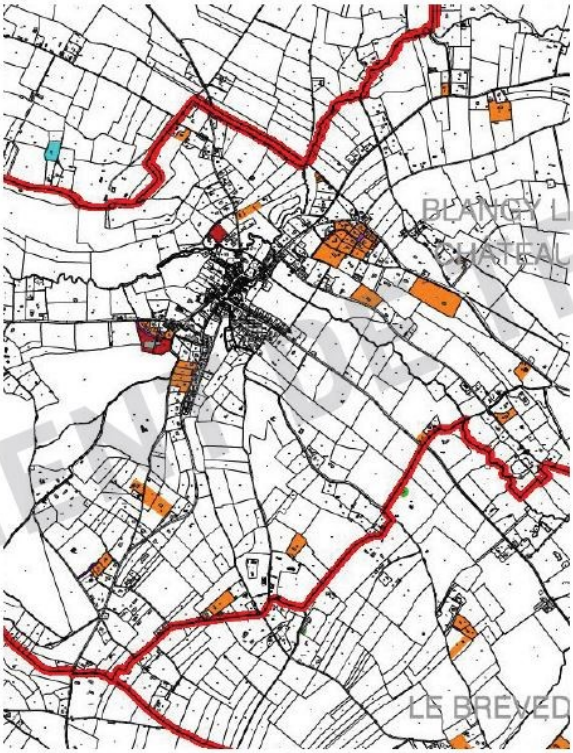
La notion de consommation d'espace prend beaucoup d'importance dans ce document. Blangy se distingue par des prélèvements fonciers élevés.

UNE CONSOMMATION DE L'ESPACE PLUS FORTE AU NIVEAU DE LA VILLE-CENTRE ET DES BOURGS PRINCIPAUX

L'analyse de la consommation de l'espace permet de dégager les principales tendances suivantes :

- A l'échelle de l'intercommunalité, la consommation foncière globale atteint **406,2 ha sur 11 ans, soit 369 ha sur 10 ans.**
- **L'urbanisation par étalement urbain représente 48% des surfaces consommées, soit 194,8 ha.**
- Avec 71,5% des surfaces consommées, **l'urbanisation nouvelle du territoire est principalement liée au développement de l'habitat.**
- **La ville-centre et les bourgs principaux** (Le Breuil-en-Auge, Blangy-le-Château, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet) **se distinguent par des prélèvements fonciers élevés.**
- **Les communes autour de Pont-l'Evêque** (Surville, Reux, St-Hymer...) se caractérisent par une consommation importante de l'espace en raison d'un développement de l'habitat et l'implantation d'activités économiques.
- **Quelques communes "rurales"** (Bonneville-sur-Touques, Manerbe, Clarbec, St-André-d'Hebertot...) se distinguent également: l'apport de nouveaux habitants lié à un positionnement géographique attractif (proximité avec le littoral ou de Lisieux, bonne accessibilité routière) couplé à un parcellaire de grande taille conduisent à des prélèvements fonciers non négligeables.

BLANGY-LE-CHÂTEAU



Sur la commune de Blangy-le-Château, la consommation foncière de 16,39 ha comprend à la fois des développements du bourg (petites opérations d'ensemble de quelques logements ou opérations individuelles, création d'un équipements) et de l'urbanisation diffuse dans les hameaux.

Les formes urbaines sont prises en comptes.
Les particularités de Blangy sont remarquées.

L'Habitat individuel groupé en bande
25 à 50 log./ha
R+C à R+2+C
Façades en colombages, en pierres ou briques
Toitures de 2 pentes
Parfois des commerces en RDC

L'Habitat individuel groupé
12 à 25 log./ha
R+C à R+1+C
Façades enduites, en briques ou bois
Toitures de 2 pentes
Haies séparatives ou espaces engazonnés

Le lotissement
12 à 25 log./ha
R+1+C
Façades enduites
Toitures de 2 pentes
Haies, murs ou clôtures séparatives

L'Habitat individuel diffus récent
5 à 12 log./ha
R+1+C
Façades enduites
Toitures de 2 pentes
Haies, murs ou clôtures séparatives

L'Habitat individuel diffus ancien
5 à 12 log./ha
R+C
Façades enduites, en briques ou colombage
Toitures de 2 pentes
Clôtures ou haies séparatives

L'Habitat individuel isolé
< 5 log./ha
R+C
Façades enduites, en briques ou colombage
Toitures de 2 à 4 pentes
Clôtures ou haies séparatives

L'EXEMPLE DE BLANGY-LE-CHÂTEAU - UN BOURG-CENTRE DE QUALITÉ

BÂTI PATRIMONIAL : Le bâti ancien de centre bourg

L'ancienne gendarmerie

La Mairie

L'Eglise Notre Dame de Blangy

L'Office de tourisme

L'ancienne Auberge

Le bâti en bande de caractère

> **Deux typologies très marquées : les maisons de bourg en bande et l'habitat pavillonnaire.**
>
> > Le bâti en bande du centre ancien présente parfois des commerces en RDC qui participent à l'animation du village.
> >
> > Deux typologies de logements qui permettent une certaine mixité sociale et générationnelle sur la commune.
>
> **Un paysage communal marqué par la présence d'un bâti ancien de caractère qui créé une ambiance urbaine «traditionnelle» préservée et authentique.**

Préserver le patrimoine et la végétation qui participent à l'ambiance du territoire
Quel rôle dans le développement communautaire de demain ? gestion économe du foncier, maintien de l'ambiance des villages, évolution du parc résidentiel, formes urbaines...

Le document aborde ensuite le devenir du territoire (page 128)

Sélec/on des zones à densifier:
- les bourgs et villages.
- les entités relais, zones urbanisées séparées des bourgs ou villages du fait de contraintes diverses,
- les hameaux structurants.

Les entités relais et les hameaux ont pour vocation à devenir des STECAL (Secteurs de Taille Et Capacité Limitées).

ETAPE 1 : SÉLECTION DES ENTITÉS BÂTIES À DENSIFIER
APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Etape 1 : sélectionner les espaces bâtis à densifier

L'analyse spatiale du territoire réalisée a fait ressortir que la CC Terre d'Auge se caractérise par une très forte dispersion du bâti (à la fois de l'habitat, mais également des activités économiques). Cette caractéristique génère des organisations urbaines très contrastées entre les différentes communes ; en particulier, certaines d'entre elles se singularisent par des configurations très particulières avec l'absence d'entités principales de type bourg ou village.

De ce fait, le travail d'identification des espaces densifiables a été réalisé à l'échelle de chaque commune, seule méthode adaptée à la configuration de ce territoire. Cette étape a été basée sur un travail d'analyse des entités bâties et de leur rôle au sein des communes. Des échanges avec les élus ont permis d'ajuster cette analyse par rapport à leur perception du territoire et de prendre en compte certaines contraintes notamment celles liées aux réseaux. Il en ressort trois principaux types d'espaces qui ont vocation, de manière générale, à être confortés et permettent d'organiser la stratégie foncière à l'échelle de l'intercommunalité.

A. Les bourgs et villages :

Ils correspondent aux entités structurantes des communes liées à la présence des équipements publics (au minimum la mairie).

De manière générale, ces espaces ont été considérés dans le PLUi:
> comme des espaces à mobiliser en priorité en matière de densification pour favoriser un développement économe en foncier et à proximité des services ;
> comme les lieux privilégiés pour le développement de l'urbanisation afin de conforter et structurer ces polarités.

Toutefois, quelques villages de taille très réduite ont vocation à être fortement préservés au regard des caractéristiques patrimoniales, paysagères, naturelles ou de contraintes agricoles. Ils feront l'objet d'un traitement particulier par un zonage limitant les possibilités de constructibilité.

B. Les entités "relais" :

Cette notion regroupe plusieurs types d'espaces :
- Des entités ayant une forte proximité avec le bourg ou le village principal de la commune. Les coupures d'urbanisation sont liées à des contraintes spécifiques (par exemple, passage d'infrastructures, présence d'une rivière, etc...) et sont à maintenir.
- Des entités ayant absorbé une part importante du développement récent de la commune lorsque l'accueil de nouveaux habitants ne s'est pas porté principalement sur le bourg (notamment en raison de contraintes géographiques ou environnementales),
- Des entités ayant joué un rôle structurant liée à la présence d'une église. Bien que ce rôle religieux soit aujourd'hui marginalisé, il constitue généralement une trace du statut particulier de cette entité bâtie à l'échelle de la commune.

Ces espaces ne peuvent être considérés comme de "simples hameaux" et ont donc vocation à être intégrés dans l'enveloppe urbaine des communes et à être retenus comme espace de densification. Pour les plus petites entités, un classement en STECAL plutôt qu'en zone urbaine sera privilégié. Dans certains cas, ils peuvent également recevoir les secteurs d'extension lorsque la configuration du village apparaît inadaptée à cet égard.

C. Les hameaux structurants retenus :

Constitué autour d'un groupe d'habitations, ils se distinguent en raison de leur importance à l'échelle de la commune. Ils peuvent être retenus comme espace de densification si ils ne présentent pas de contraintes environnementales ou agricoles fortes et que les réseaux sont en mesure de supporter un accroissement de l'habitat.

Le choix de mobiliser ces hameaux pour la densification contribue à une optimisation du foncier déjà bâti et à limiter les besoins en extension. Sauf exception, ces espaces ont vocation à être retenu comme STECAL.

Pour certaines communes, les hameaux retenus peuvent ne comporter que quelques habitations. Mais au regard de l'absence d'entités bâties plus importantes, ils constituent les seules opportunités de développement par densification.

+ Secteurs complémentaires retenus :

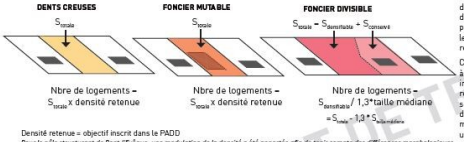
Pour quelques communes, il a été retenu des secteurs complémentaires de densification, ciblés notamment sur des hameaux secondaires. Ils permettent de limiter les extensions urbaines par l'accueil de quelques habitations sur des secteurs présentant l'ensemble des conditions requises (capacités des réseaux, etc...) et non concernés par des contraintes environnementales ou des enjeux agricoles.

Rapport de présentation du PLUi de la Communauté de Communes Terre d'Auge - Version d'arrêt 128

ETAPE 3 : MÉTHODE DE DÉFINITION DU POTENTIEL FONCIER DENSIFIABLE
APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Méthode de calcul du nombre de logements réalisables

> 1. Le calcul du nombre théorique de logements



Densité retenue = objectif inscrit dans le PADD
Pour le pôle structurant de Pont-l'Evêque, une modulation de la densité a été apportée afin de tenir compte des différences morphologiques entre le centre de Pont-l'Evêque (densité de 30 logts/ha pour les opérations de réaménagement urbain) et les secteurs d'habitat individuel peu dense de Coudray-Rabut et de Surville (densité de 10 logts/ha pour les petites dents creuses).

Taille médiane = superficie moyenne des terrains constatés au sein de l'enveloppe bâtie (compris entre 600 m² à Pont-l'Evêque et 3000 m² pour Léaupartie)

> 2. Application du taux de mutabilité des parcelles (taux estimé de concrétisation des projets après déduction de la rétention foncière)

	Dents creuses	Foncier mutable	Foncier divisible
Pôle structurant	100%	90 %*	50%
Pôles secondaires	100%	75%	50%
Villages à conforter	75%	75%	50%
Villages à préserver	75%	75%	30%**

* foncier constitué essentiellement du site de l'hôpital et de la cidrerie dont les opérations ont vocation à être réalisées d'ici 2035
** mutabilité plus faible car il s'agit de communes appréciées pour leurs grands terrains et n'ayant pas vocation à être fortement développées dans le PLUi.

1. L'identification des espaces densifiables permet de déduire **un potentiel de logements** qui est possible de réaliser dans l'enveloppe bâtie existante. Pour les dents creuses et le foncier mutable, ce calcul s'appuie sur les objectifs de densité définis dans le PADD qui sont modulés en fonction du type de communes. Pour quelques dents creuses (notamment les parcelles en drapeau présentant des contraintes d'accès), les chiffres obtenus ont été réajustés pour tenir compte de la réalité du terrain.

Concernant les divisions parcellaires, ce phénomène répond à des logiques multiples (configuration parcellaire, desserte, initiative des propriétaires, etc) et dépend du propriétaire résidant généralement sur place (et donc souhaitant maintenir son cadre de vie). Pour tenir compte de cet aspect, le calcul du nombre de logements a été estimé en fonction de la taille médiane des parcelles existantes au sein de l'enveloppe urbaine de la commune.

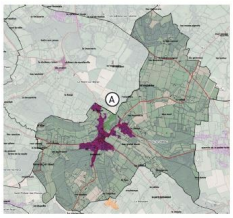
2. Le phénomène de rétention foncière des propriétaires doit être pris en compte pour affiner l'approche théorique. Sur la base de la connaissance qu'ont les élus du territoire et appuyée de l'observation des divisions parcellaires effectuées ces dernières années, il a été estimé que le taux de mutabilité sera plus important pour les parcelles divisibles (50%) que pour les autres fonciers. Il a été réduit à 30% pour les villages à préserver qui sont fortement appréciés pour leur cadre de vie à la campagne et leur grands terrains.

Il convient par ailleurs de noter que certains fonciers identifiés dans le diagnostic foncier pour l'accueil d'habitation peuvent être amenés à muter pour d'autres vocations (équipements, activités économiques, espaces de stationnement, hébergements touristiques etc...). Le taux de mutabilité permet de prendre en compte cette incertitude.

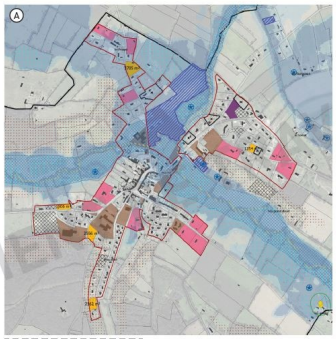
Le nombre retenu de logements dans le cadre du diagnostic foncier tient compte des taux de mutabilité estimés par type de foncier et type de communes.

La méthode utilisée pour définir ces zones densifiables semble bien complexe.

LES SECTEURS DENSIFIABLES ET LE POTENTIEL FONCIER
BLANGY-LE-CHATEAU



- Bourg ou village
- Entité relais
- Hameau structurant retenu
- Espace urbain à vocation économique
- Site touristique ou de loisirs majeur



46 logements potentiels
Via la répartition foncière suivante :
- Dents creuses : 6 sites (soit 1.32 ha)
- Mutables : /
- Divisibles : 13 sites
- Projets en cours : 2 logements

Présentation des zones urbanisables à Blangy

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BLANGY-LE-CHÂTEAU

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS D'OAP

SECTEUR A

Ce site s'etend sur une superficie de 8,85 ha dont environ 5 ha sont classés en zone à urbaniser. Il correspond à un secteur situé à l'Est du centre-bourg de Blangy-le-Château au niveau de la vallée du Chaussey. La partie constructible est principalement desservie par la RD51 (route du Brévedent) mais un accès direct au centre-bourg est possible via le parking du Château. Stratégique en raison de son importance et de sa localisation, il a vocation à accueillir une programmation diversifiée: habitat, équipements et espaces paysagers.

SECTEUR B

Ce site se situe à l'entrée Ouest du bourg, le long de la route de Fierville et s'étend sur une superficie de 1ha. Il s'agit d'une zone à urbanisation qui a vocation à accueillir une programme d'habitat dans le prolongement du lotissement communal récemment réalisé.

SECTEUR C

Ce site se situe au Nord-Est du bourg, le long de la RD 98A et s'etend sur une superficie de 1 ha. Le site est actuellement occupé par une scierie qui a vocation à être transférée sur un site extérieur au bourg. Ce déplacement permettra la mise en place d'un projet à vocation d'habitat.

SECTEUR D

Ce site de 1,48ha est situé au Sud-Ouest du territoire communal, route de Norolles, au niveau du lieu-dit les Leudets. Il a vocation à permettre l'accueil d'activités économiques sur Blangy-le-Château.

+ SECTEUR D : localisation le long de la route de Norolles, au niveau du lieu-dit Les Leudets

4 secteurs urbanisables sont identifiés (A-B-C-D)

SECTEUR A

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Respect d'une densité brute minimale de 15 logt/ha** sur le secteur à vocation principale d'habitat (zone 1AU du PLU),
- **Densité plus forte à proximité du bourg** avec l'implantation préférentielle des formes bâties compactes (maisons groupées, logements intermédiaires, petits collectifs),
- Localisation préférentielle pour **un bâtiment à usage associatif** en bordure du fond de vallée et à proximité du bourg existant,
- **Préservation du bâtiment existant** situé le long du Chemin de Bourgerue,
- **Préservation et mise en valeur des ruines du château** induisant l'inconstructibilité de ses abords.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

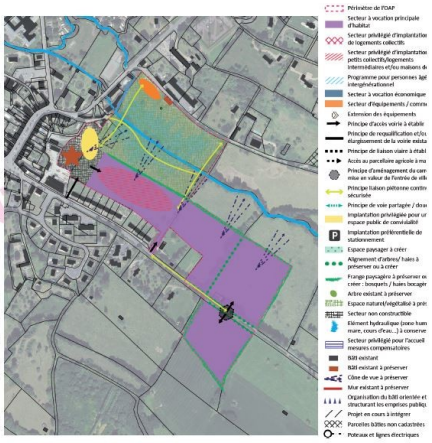
- Création **d'une entrée de bourg de qualité** et aménagement d'un carrefour commun pour l'accès des deux zones AU,
- Mise en place **d'accès complémentaires** avec la RD51 et le centre-bourg,
- **Sécurisation des déplacements piétons** le long de la RD51 par la création d'une bande piétonne dédiée.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- Mise en valeur du fond de vallée par la création **d'un parc naturel** intégrant la création de liaisons piétonnes reliant les deux côtés de la vallée,
- **Préservation des éléments hydrauliques** existants : zones humides, cours d'eau, ripisylves...
- **Maintien d'ouvertures visuelles** vers la vallée et l'église depuis le secteur dédié à l'accueil de logements,
- **Mise en place d'un traitement paysager** de l'interface entre le fond de vallée et les parcelles agricoles via la plantation de talus plantés, de linéaires arborés ou petits bosquets,

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur peut se faire **en plusieurs opérations distinctes** dans le respect des principes d'aménagement définis à l'échelle de l'ensemble du secteur.



Secteur A: Route de Moyaux: 75 logements

SECTEUR B

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle dans le respect **d'une densité de 15 logt/ha.**

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

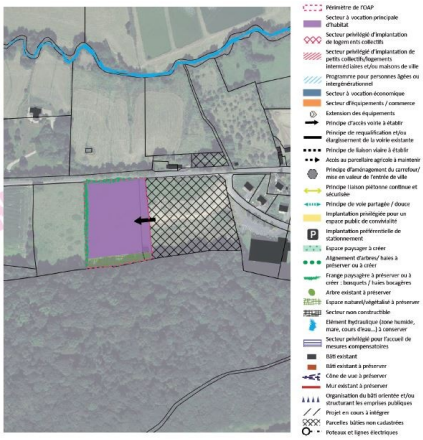
- **Desserte de l'opération** par le lotissement existant,
- Si besoin, installation **d'une placette de retournement** dont le diamètre permettra les manoeuvres des véhicules techniques nécessaires aux services publics, notamment pour l'enlèvement des ordures ménagères et la sécurité.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Mise en place d'un traitement paysager** des limites de la frange agricole de talus plantés, linéaire arboré ou petits bosquets,
- **Préservation des abords du boisement** via une bande inconstructible d'une dizaine de mètres minimum (zone N du PLUi).

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique (pouvant être aménagé en plusieurs tranches).**



Secteur B: dans le prolongement du lotissement-potentiels du village: 15 logements

SECTEUR C

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- **Accueil d'une nouvelle offre de logements** à dominante individuelle dans le respect d'une densité de 15 logt/ha.

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

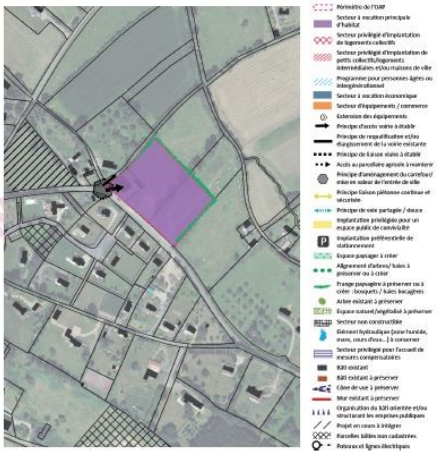
- **Desserte de l'opération** par la RD 98 avec sécurisation du carrefour à aménager,
- En cas de création de voies en impasse, installation **d'une placette de retournement** dont le diamètre permettra les manoeuvres des véhicules techniques nécessaires aux services publics, notamment pour l'enlèvement des ordures ménagères et la sécurité.

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Mise en place d'un traitement paysager** des limites de la frange agricole, constitué de talus plantés, linéaires arborés ou petits bosquets.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique (pouvant être aménagé en plusieurs tranches).**



Secteur C: Route de Cormeilles : 15 logements

SECTEUR D

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, les principes suivants sont à respecter.

PRINCIPES DE PROGRAMME, DE DENSITÉ ET D'ORGANISATION DU BÂTI

- Accueil **d'entreprises à vocation principale d'artisanat, petites PME, etc... compatibles avec la proximité d'habitations et n'entraînant pas de trafic de véhicules poids-lourds important.**

PRINCIPES D'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET DES ESPACES PUBLICS

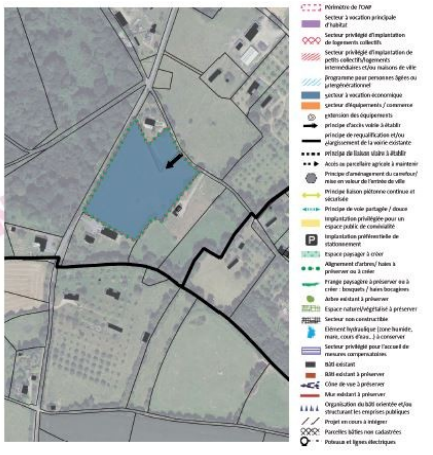
- **Desserte de l'opération par le chemin existant (pas d'accès depuis la route départementale),**
- **Sécurisation du carrefour avec la Route de Norolles.**

PRINCIPES D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET CADRE DE VIE

- **Maintien et renforcement de la trame bocagère existante,** notamment en bordure de l'opération.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre **d'une opération d'ensemble unique (pouvant être aménagé en plusieurs tranches).**

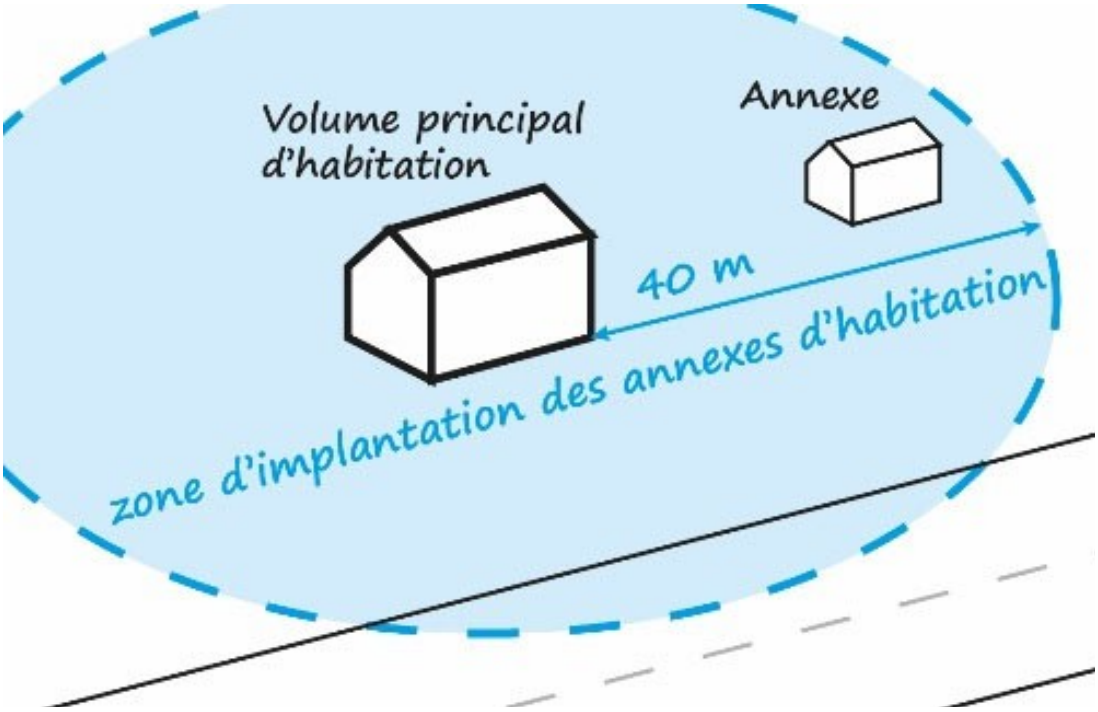


Secteur D: Route de Norolles aux Leudets pour zone artisanale de 1,5ha

Que se passe-t-il en dehors du centre bourg ?

Les zones agricoles (A) ont logiquement repris du terrain sur les zones naturelles (N) Curieusement le secteur de la future clinique vétérinaire et de l'entreprise Pied Noir reste en zone Np.
Les STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité limité): on a beaucoup parlé de ces zones correspondant à des hameaux existants avec des « dents creuses ».
Il y en a un seul à Blangy, secteur de La Vallée, qui ne regroupe que des parcelles déjà construites. La même remarque s'applique aux STECAL des communes environnantes de Fierville-les-Parcs, Saint-Philbert et Le Brévedent.
Le Hameau de Bourgerue n'a pas été reconnu comme STECAL comme cela avait été proposé.
Il apparait que quasiment aucune parcelle en dehors du Bourg n'est constructible
Le règlement écrit stipule en ce qui concerne le zones A & N:
- les parcelles non construites restent inconstructibles,
- les zones déjà construite peuvent avoir des extensions,

- ces extensions peuvent désormais être à distance maximum de 40m du bâtiment existant pour les habitations et sans limite de distance pour les abris pour animaux ou bâtiments agricoles,
- les surfaces des extensions peut atteindre 20% de l'unité foncière pour les parcelles de moins de 2000m2 et 12% de l'unité foncière pour les parcelles de plus de 2000m2, la surface de plancher restant limitée à 800m2 pour les habitations et 150m2 pour les abris pour animaux hors activité agricole principale



Les Changements de destination possibles

Les règles de changements de destination de bâtiments anciens sont précisées.

A Blangy, 8 bâtiments ont été identifiés comme susceptible de changer de destination. Ils étaient 9 dans le PLU de Blangy. Un ancien pressoir Chemin de Bourgerue a été supprimé de la liste.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Article L151-11 du Code de l'Urbanisme
«Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
[...]

- Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

L'intercommunalité a fait le choix d'identifier les bâtiments en zone agricole, naturelle et forestière, qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, afin d'autoriser leur changement de destination.

Après un travail de terrain effectué avec les élus sur l'ensemble du territoire, il a été établi un inventaire précis, avec reportage photographique à l'appui présenté ci-après commune par commune. Les bâtiments présentés ont été sélectionnés parmi beaucoup plus de bâtiments car :

- de belle qualité architecturale notamment par l'usage de matériaux anciens traditionnels,
- ne sont pas déjà à destination d'habitation principale,
- ne sont pas située en zone de risque.

La présence des réseaux a également été un critère pris en compte, via une étude réalisée par Enedis. En règle générale, seuls les bâtiments n'engendrant pas d'extension de réseaux ont été retenus. Quelques communes ont cependant souhaité compléter cette liste par des bâtiments supplémentaires qui présentent un intérêt patrimonial et architectural important pour leur territoire, estimant qu'elles étaient prêtes et en mesure à contribuer financièrement au renforcement des réseaux afin de participer à la sauvegarde de ce patrimoine

Au total, ce sont environ 338 bâtiments qui ont été identifiés. En autorisant de nouveaux usages à ces bâtiments, il s'agit de permettre leur préservation dans le respect de leurs caractéristiques originels et ainsi, favoriser le maintien de l'identité rurale du territoire.

Bien que nombreux, ces bâtiments présentent cependant qu'un nombre potentiel de nouveaux logements relativement limité. En effet, en pratique, les changements de bâtiments sont peu nombreux pour différentes raisons (coût de réhabilitation important, propriétaires non vendeurs, division parcellaire peu évidente dans les anciens corps de ferme, etc...). Par ailleurs, la valorisation de ces bâtiments peut également s'envisager par la création d'hébergements touristiques (gites ruraux notamment). Entre 2007 et 2017, les bases de données de la DDTM du Calvados fait état d'environ 20 projets sur la période 2007-2017, soit une moyenne de 2 changements par an. Dans le cadre du PLUI, il a été estimé que cette tendance pourrait augmenter en raison de la réduction des terrains constructibles à la campagne et atteindre une moyenne de 4 changements de destination par an, soit une soixante de changements de destination sur la durée du PLUI (2019-2035). Ce chiffre plutôt optimiste correspond à un taux de mutabilité de 20%.

DOCUMENT DE TRAVAIL

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

BLANGY-LE-CHATEAU

Ancienne grange, La Vallée, parcelle ZA335

Bâtiment avec ancien four, Le Hamel - Route de Cormeilles, parcelle 0B277

Dépendance, La Côte - Route de Fierville, parcelle 0D257

Ancien pressoir – grenier à foin, La Côte - Route de Fierville, parcelle 0D257

Ancienne grange, Chemin du bois des Leudets, parcelle C 453

Ancienne grange, Chemin du bois des Leudets, parcelle C 208

Anciennes écuries, 6, route de Bonneville, parcelle B289

Ancienne grange, 6, route de Bonneville, parcelle B289

DOCUMENT DE TRAVAIL

Synthèse du potentiel foncier identifiable

SYNTHÈSE DU POTENTIEL FONCIER DENSIFIABLE
LE NOMBRE DE LOGEMENTS RETENU PAR COMMUNE

Commune	Opérations en cours (Nbre logements)	Foncier densifiable: potentiel théorique de logements	Changement de destination (Nbre de bâtiments identifiés)	Potentiel de logements retenu *(après application du coefficient de mutabilité)*
Annebault	0	22	3	19
Les Authieux-sur-Calonne	1	23	11	18
Auvillars	0	16	1	8
Beaumont-en-Auge	3	18	1	15
Blangy-le-Chateau	2	44	8	32
Bonnebosq	3	47	2	38
Bonneville-la-Louvet	17	25	26	43
Bonneville-sur-Touques	6	24	5	21
Bourgeauville	4	11	7	10
Branville	19	14	5	30
Le Breuil-en-Auge	0	96	9	76
Le Brevedent	0	5	11	5
Canapville	12	31	1	30
Clarbec	4	28	6	22
Danestal	0	25	0	18
Drubec	2	5	0	5
Englesqueville-en-Auge	2	11	2	7
Le Faulq	1	48	0	28
Fierville-les-Parcs	2	11	5	9
Formentin	0	27	2	14
Le Fournet	0	6	0	3
Glanville	0	8	7	7
Léaupartie	0	5	1	5
Manerbe	5	43	3	34

Commune	Opérations en cours (Nbre logements)	Foncier densifiable: potentiel théorique de logements	Changement de destination (Nbre de bâtiments identifiés)	Potentiel de logements retenu *(après application du coefficient de mutabilité)*
Manneville-la-Pipard	0	15	2	12
Le Mesnil-sur-Blangy	2	12	33	16
Norolles	20	7	6	26
Pierrefitte-en-Auge	0	0	20	4
Pont-l'Eveque	246	274	6	479
Repentigny	0	16	3	8
Reux	2	28	8	20
La Roque-Baignard	1	10	13	10
Saint-André-d'Hébertot	9	2	33	18
Saint-Benoit-d'Hebertot	7	26	10	26
Saint-Etienne-la-Thillaye	7	22	9	23
Saint-Hymer	1	39	6	29
Saint-Julien-sur-Calonne	1	16	20	15
Saint-Martin-aux-Chartrains	0	23	14	20
Saint-Philbert-des-Champs	9	28	9	31
Surville	23	54	7	70
Le Torquesne	23	19	6	37
Tourville-en-Auge	0	44	9	31
Valsemé	0	52	8	37
Vieux-Bourg	34	17	0	46
TOTAL	468	1297	338	1455

Après application d'un coefficient de mutabilité, **le nombre de logements constructibles** à Blangy serait donc de 32 à l'horizon 2035 sur Les 1432 mogement potentiellement constructibles à l'échelon de l'intercom (2%).
Pour rappel 702 habitants (3,6%) à Blangy pour 19 231 en terre d'Auge, soit le tiers.
Pont l'Évêque a un potentiel de 479 logements.

SYNTHÈSE DU POTENTIEL FONCIER DENSIFIABLE
LE NOMBRE DE LOGEMENTS RETENU

	Potentiel théorique de logements	Potentiel de logements retenu *(après application du coefficient de mutabilité)*	Rappel des coefficients de mutabilité
Projet en cours	468	468	100%
Dents creuses	663	565	entre 75% et 100%
Parcelles mutables	170	149	entre 75% et 90%
Parcelles divisibles	437	205	entre 30% et 50%
Changement de destination	337	68	20%
TOTAL	2075	1455	taux moyen : 70%

Les tableaux ci-contre et ci-après précisent le potentiel de logements réalisable au sein de l'existant. Ce potentiel tient compte du foncier densifiable identifié au sein des enveloppes urbaines (dents creuses, foncier mutable, foncier divisible), des projets en cours et des bâtiments identifiés au titre des changements de destination.

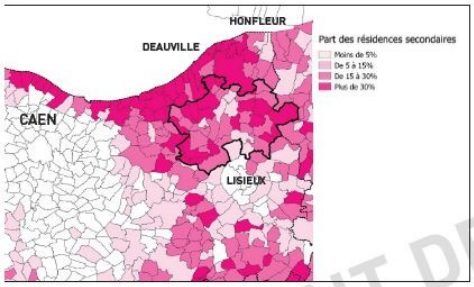
Le potentiel retenu intègre les taux de mutabilité retenus selon le type de foncier et le type de communes pour notamment prendre en compte les phénomènes de la rétention foncière.

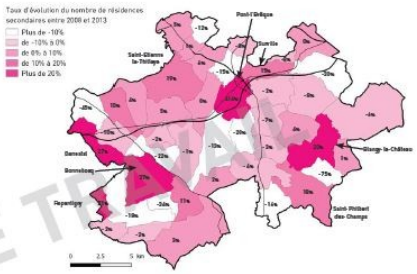
Au total, il est estimé que **1432 logements** pourraient être réalisés au sein de l'existant, correspondant à un taux moyen de mutabilité de 70% à l'échelle du territoire et de l'ensemble du foncier.

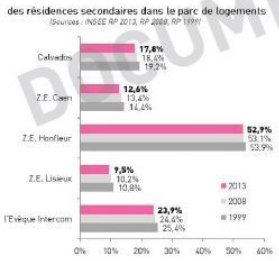
Prendre en compte le potentiel densifiable dans la production globale de logements sur le territoire pour calibrer au plus juste des besoins les zones d'extension de l'urbanisation

Le potentiel de Blangy est concentré dans le bourg.
Le potentiel constructible sur les 3 secteurs serait théoriquement de 105 logements, de quoi atteindre les 1000 habitants programmés en 2006. Cela est limité pour le moment à 32 logements.

UN TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES TRÈS MARQUÉ SUR LE TERRITOIRE







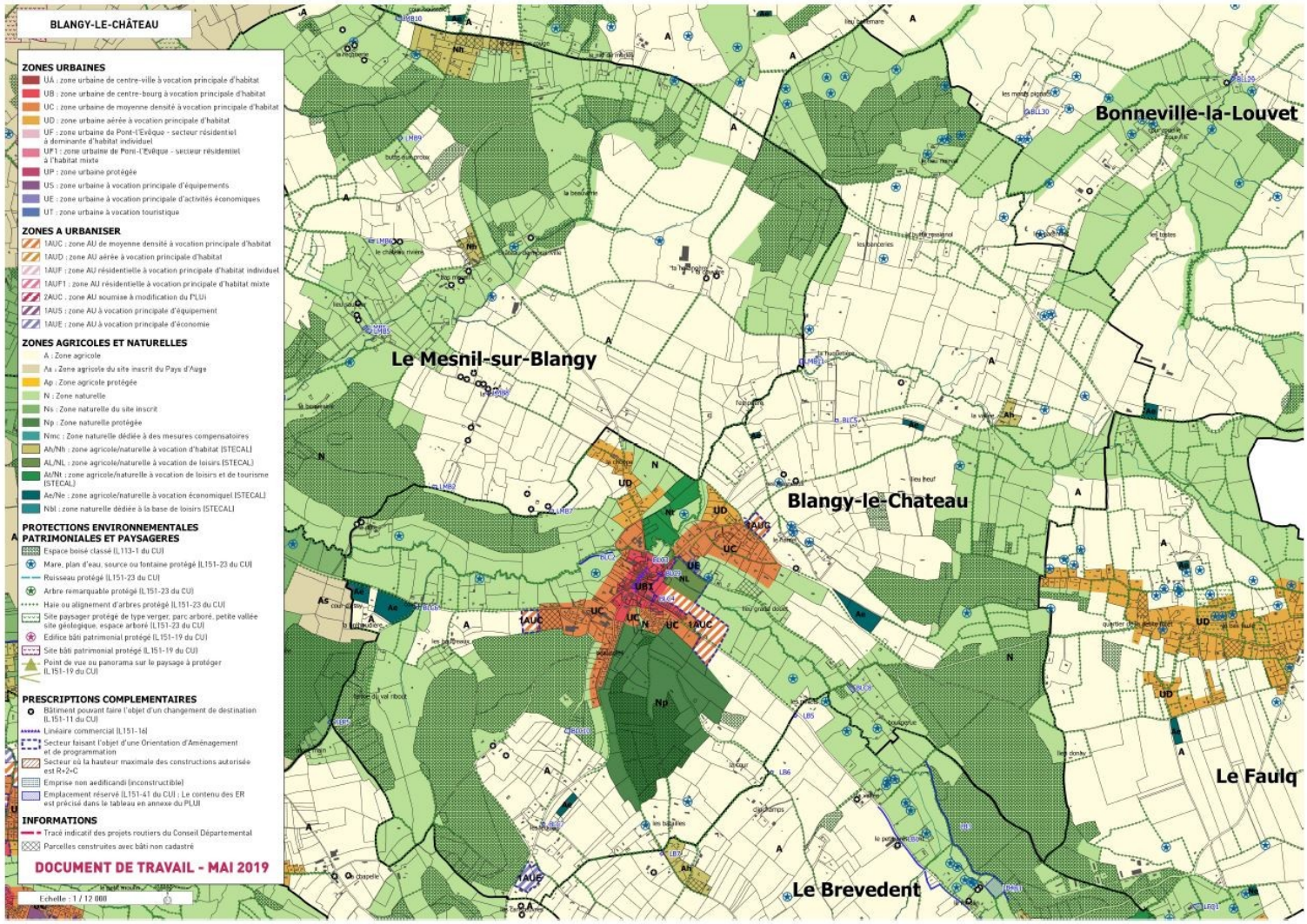
UN TERRITOIRE PROPICE AU DÉVELOPPEMENT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

- Comme pour l'ensemble des territoires de référence, le **nombre de résidences secondaires est en légère baisse** à l'échelle de l'intercommunalité, passant de 24,4% en 2008 à 23,9% en 2013 mais **reste élevé** en comparaison du Calvados et des zones d'emplois de Caen et de Lisieux. Cette proportion importante des résidences secondaires n'est cependant pas spécifique à la CC Terre d'Auge et se retrouve sur les communes du littoral et sur l'ensemble du Pays d'Auge (à l'exception de Lisieux et ses environs).
- Les communes disposant d'un taux de résidences secondaires importants (>30%) correspondent essentiellement à de **petites communes rurales** qui sont appréciées pour leur tranquillité, leur patrimoine et cadre de vie préservés ainsi que pour leur proximité à la côté normande.
- **On observe des évolutions internes très contrastées** :
  - **Une baisse généralisée sur les communes le long de l'autoroute A13** (excepté Pont-l'Evêque qui enregistre une croissance remarquable) et le long de l'axe Pont-l'Evêque/Lisieux.
  - **Le Nord-Ouest et à l'Est** (autour de Blangy-le-Château) connaissent au contraire une **croissance de leur parc** de résidences secondaires.

Maintenir le dynamisme touristique du territoire tout en trouvant un équilibre entre résidences secondaires et principales afin de maintenir un dynamisme du territoire à l'année?

Les résidences secondaires sont assez peu évoquées dans le document de présentation. Un taux de 24,4% (en 2008) à l'échelon de l'Intercom, en légère baisse en 2013 (23,9%), qui reste élevé en comparaison du Calvados.
A Blangy il est de 20%.
On ne voit pas dans le PLUi de décision En faveur de la réalisation de nouvelles résidences secondaires.

DOCUMENT DE TRAVAIL


BLANGY-LE-CHÂTEAU
ZONES URBAINES
UA : zone urbaine de centre-ville à vocation principale d'habitat
UB : zone urbaine de centre-bourg à vocation principale d'habitat
UC : zone urbaine de moyenne densité à vocation principale d'habitat
UD : zone urbaine aérée à vocation principale d'habitat
UF : zone urbaine de Pont-l'Evêque - secteur résidentiel à dominante d'habitat individuel
UF1 : zone urbaine de Pont-l'Evêque - secteur résidentiel à l'habitat mixte
UP : zone urbaine protégée
US : zone urbaine à vocation principale d'équipements
UE : zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
UT : zone urbaine à vocation touristique
ZONES A URBANISER
1AUC : zone AU de moyenne densité à vocation principale d'habitat
1AUD : zone AU aérée à vocation principale d'habitat
1AUF : zone AU résidentielle à vocation principale d'habitat individuel
1AUF1 : zone AU résidentielle à vocation principale d'habitat mixte
2AUC : zone AU soumise à modification du PLU
1AUS : zone AU à vocation principale d'équipement
1AUE : zone AU à vocation principale d'économie
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES
A : Zone agricole
Aa : Zone agricole du site inscrit du Pays d'Auge
Ap : Zone agricole protégée
N : Zone naturelle
Ns : Zone naturelle du site inscrit
Np : Zone naturelle protégée
Nmc : Zone naturelle dédiée à des mesures compensatoires
Ah/Nh : zone agricole/naturelle à vocation d'habitat (STECAL)
AL/NL : zone agricole/naturelle à vocation de loisirs (STECAL)
At/Nt : zone agricole/naturelle à vocation de loisirs et de tourisme (STECAL)
Ae/Ne : zone agricole/naturelle à vocation économique (STECAL)
Nbl : zone naturelle dédiée à la base de loisirs (STECAL)
PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES PATRIMONIALES ET PAYSAGERES
Espace boisé classé (L113-1 du CU)
Mare, plan d'eau, source ou fontaine protégé (L151-23 du CU)
Ruisseau protégé (L151-23 du CU)
Arbre remarquable protégé (L151-23 du CU)
Haie ou alignement d'arbres protégé (L151-23 du CU)
Site paysager protégé de type verger, parc arboré, petite vallée site géologique, espace arboré (L151-23 du CU)
Edifice bâti patrimonial protégé (L151-19 du CU)
Site bâti patrimonial protégé (L151-19 du CU)
Point de vue ou panorama sur le paysage à protéger (L151-19 du CU)
PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du CU)
Linéaire commercial (L151-16)
Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation
Secteur où la hauteur maximale des constructions autorisée est R+2+C
Emprise non aedificandi (inconstructible)
Emplacement réservé (L151-41 du CU : Le contenu des ER est précisé dans le tableau en annexe du PLU)
INFORMATIONS
Tracé indicatif des projets routiers du Conseil Départemental
Parcelles construites avec bâti non cadastré
DOCUMENT DE TRAVAIL - MAI 2019
Echelle : 1 / 12 000
Bonneville-la-Louvet
Le Mesnil-sur-Blangy
Blangy-le-Chateau
Le Faulq
Le Brevedent