

EPCI DU PAYS D'AUGE DOZULEEN

Département du Calvados

P.L.U.I. - Modification n°2 (Procédure simplifiée)

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical en date du 25 avril 2019



PLUi initial approuvé le 26 septembre 2012

PLUi mis en compatibilité avec une déclaration de projet le 13 décembre 2013

PLUi modifié (procédure simplifiée) le 22 novembre 2016

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°2 (procédure simplifiée)

1 – Présentation de la modification simplifiée et de son contenu

1.1 Objectifs de la procédure

a) Le contexte juridique de la modification simplifiée

La modification du PLU selon une procédure simplifiée est régie par l'article L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une modification simplifiée ne peut être mise en œuvre que si son objet n'entre pas dans le cadre d'une révision, ou d'une révision classique. Aussi, la procédure de révision du PLU est-elle engagée notamment lorsque les changements apportés au PLU ont pour effet de changer *une* ou *plusieurs* orientation(s) définie(s) dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La procédure de modification dite « classique » quant à elle est mise en œuvre si elle a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente procédure vise à :

- Ajouter dans les articles A2 et N2 la possibilité de faire évoluer le bâti existant vers d'autres destinations que l'habitation.
- Mettre à jour la liste des bâtiments identifiés ayant un intérêt architectural et patrimonial reportés sur le règlement graphique.

C'est dans ce contexte qu'intervient donc la seconde procédure de modification simplifiée souhaitée par l'EPCI.

En conclusion, et au vu des modifications projetées, il apparaît que les orientations du PADD restent inchangées, la procédure de modification simplifiée ne remettant pas en cause la philosophie générale du PLU.

Dans ce contexte, la modification selon une procédure simplifiée peut donc être engagée.

b) La procédure de modification simplifiée

La modification simplifiée ne nécessite pas d'enquête publique. Une mise à disposition du dossier au public la remplace.

Les modalités de la mise à disposition sont les suivantes : un avis publié dans la presse, ainsi qu'un affichage dans les sept mairies membres de l'EPCI et au siège de l'EPCI.

Le dossier sera consultable dans les sept mairies membres de l'EPCI ainsi qu'au siège de l'EPCI durant un mois minimum aux heures et jours habituels d'ouverture.

Parallèlement, le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées.

A l'issue de la mise à disposition, le Président présentera le bilan de la mise à disposition devant le conseil syndical, qui délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La modification s'inscrit bien dans le cadre des dispositions prévues par les articles L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 Les modifications apportées et leur justification

a) **La modification des dispositions relatives au changement de destination dans les zones Agricoles et Naturelles**

Actuellement, le règlement écrit du PLUi dans les zones A et N autorise le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique uniquement vers la destination d'habitation.

Ce patrimoine bâti constitue un réel potentiel pour l'accueil de populations mais également pour le développement économique et touristique du territoire de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen.

La transformation de leur usage permet à la fois de sauvegarder le patrimoine bâti local et de limiter l'étalement urbain par le réinvestissement du bâti existant.

C'est pourquoi, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'ouvrir la possibilité de changer la destination de ces bâtiments agricoles à d'autres destinations que l'habitation, telles que l'hébergement hôtelier, bureaux, commerces...

Le règlement écrit est donc corrigé sur ce point.

b) **Mise à jour de la liste des bâtiments identifiés ayant un intérêt architectural et patrimonial reportés sur le règlement graphique**

Pour rappel, lors de la modification simplifiée n°1, l'EPCI avait retenu de désigner graphiquement les constructions qui pourront dans l'avenir changer de destination (à condition que la capacité des voies et réseaux le permettent, que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole).

Suite à ce bilan, il a été retenu d'autoriser les changements de destination sur les propriétés listées dans l'annexe 2 de la modification simplifiée n°1.

Un bâtiment répondant aux critères pour pouvoir changer de destination n'a pas été recensé précédemment. Le bâtiment présenté ci-dessous est ajouté à la liste en annexe 2 et reporté sur le règlement graphique.

Château de la Bribourdière
Putôt-en-Auge
Parcelle A 277



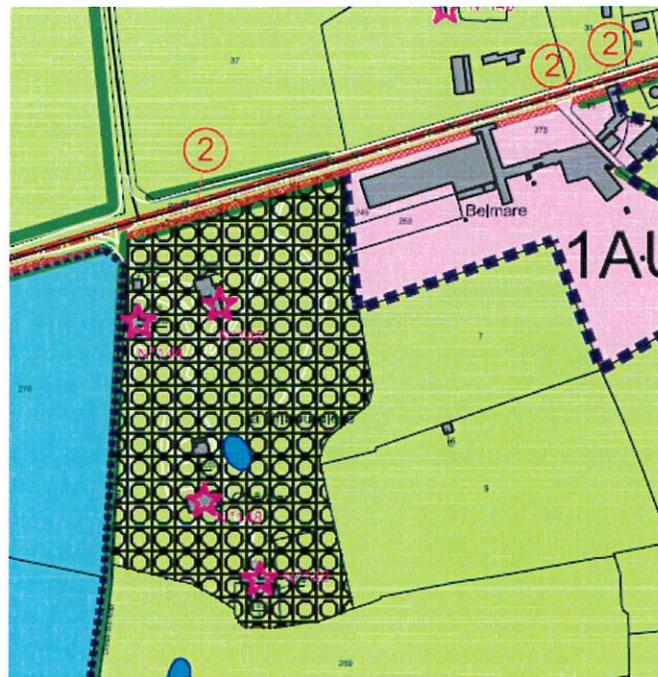
1.3 Les pièces modifiées

a) **Le règlement écrit**

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
A2	Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	
	<p>Seuls sont autorisés :</p> <p>[...]</p> <p>6. Le changement de destination pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent, que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.</p> <p>[...]</p>	<p>Seuls sont autorisés :</p> <p>[...]</p> <p>6. Le changement de destination des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent, que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.</p> <p>[...]</p>
N2	Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	
	<p>Seuls sont autorisés :</p>	<p>Seuls sont autorisés :</p> <p>[...]</p>

<p>[...]</p>	<p>7. Le changement de destination pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent, que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.</p> <p>[...]</p>	<p>7. Le changement de destination des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent, que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.</p> <p>[...]</p>
--------------	---	--

b) Le règlement graphique



Le Manoir de la Bribourdière sur la commune de Putôt-en-Auge est ajouté.

c) L'annexe 2 - Liste des bâtiments identifiés ayant un intérêt architectural et patrimonial reportés sur le règlement graphique

148	PUTOT-EN-AUGE	A0277	La bribourdière		
-----	---------------	-------	--------------------	--	--

Le Manoir de la Bribourdière est ajouté.

2 – Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées

PIECE	OBJET
Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none">Article 2 : zones A et N
Règlement graphique	Étoilage d'un bâtiment supplémentaire
Annexe 2	Identification du bâtiment étoilé supplémentaire

Le rapport de présentation de la modification simplifiée n°2 est annexé au dossier de P.L.U.

Le règlement graphique modifié se substitue au règlement graphique du P.L.U. en vigueur.

Le règlement écrit modifié se substitue pour les zones A et N au règlement écrit du P.L.U. en vigueur.

L'annexe 2 - Liste des bâtiments identifiés ayant un intérêt architectural et patrimonial reportés sur le règlement graphique, modifiée se substitue à celle du P.L.U. en vigueur.

EPCI DU PAYS D'AUGE DOZULEEN

Département du Calvados

P.L.U. - Modification n°2 (Procédure simplifiée) APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical en date du 25 avril 2019

Le Président

Roland JOURNET



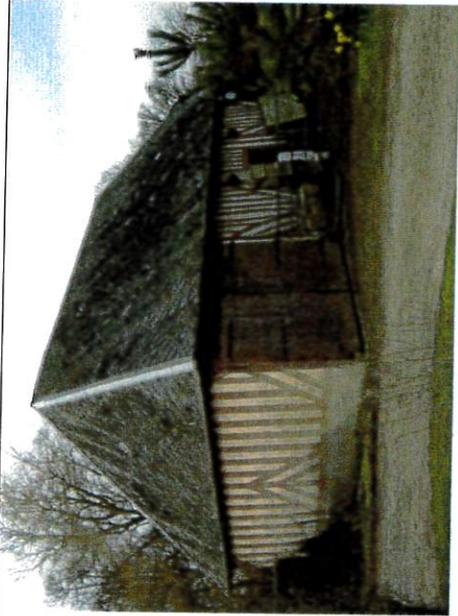
PLUi initial approuvé le 26 septembre 2012

PLUi mis en compatibilité avec une déclaration de projet le 13 décembre 2013

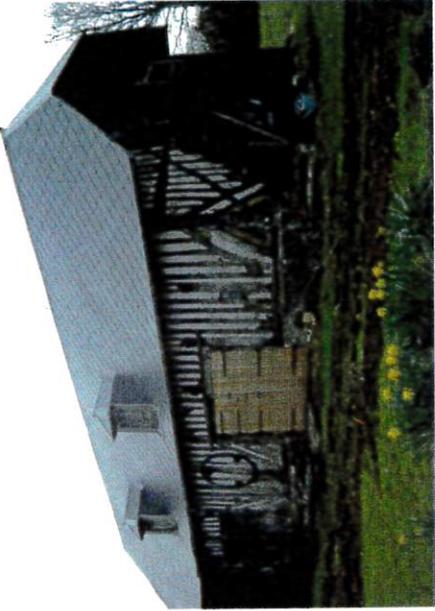
PLUi modifié (procédure simplifiée) le 22 novembre 2016

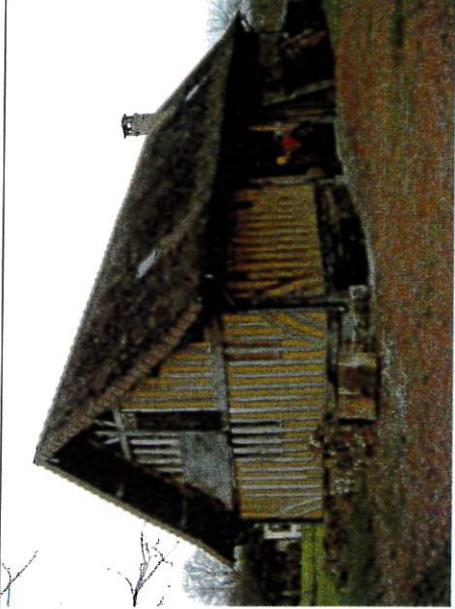
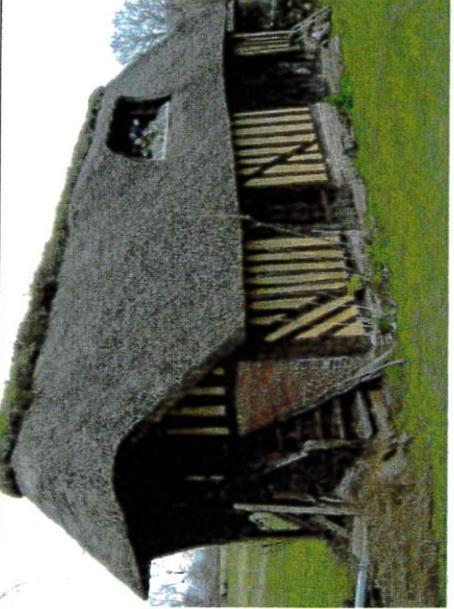
Annexe 2 - Liste des bâtiments identifiés ayant un intérêt architectural et patrimonial reportés sur le règlement graphique

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

N° PHOTO Nouveau	Commune	N° Cadastral	Adresse	Photo	Remarques
1	ST JOUIN	A1 426	Chemin du bois		étable

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

2	ST JOUIN	A1 426	Chemin du bois		pressoir
3	ST JOUIN	A1 380	Chemin du calvaire		

4	ST JOUIN	A1 380	Chemin du calvaire		
5	ST JOUIN	A1 360	Le petit lieu CD 85		

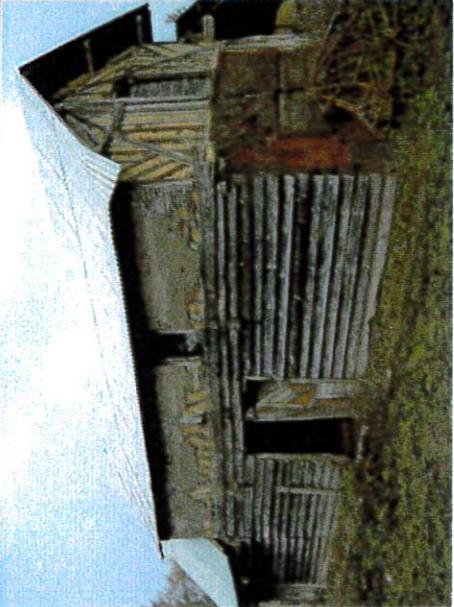
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

6	ST JOUIN	A1 428	Chemin des panniers		,
7	ST JOUIN	A1 428	Chemin des panniers		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUJ de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

8	ST JOUIN	A1 87			
9	ST JOUIN	A1 349	Chemin du bois		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

10	ST JOUIN	A1 425	Les Panniers CD 85		
					

11	ST JOUIN	A1 395	La petite forêt CD 85		
Et					
12					

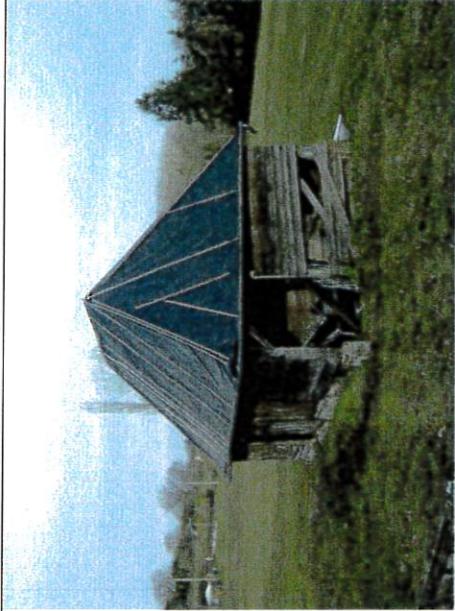
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

13	ST JOUIN	A1 395	La petite forêt CD 85		
14	ST JOUIN	A2 451	La petite forêt CD 85		

15					
16					

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUj de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

17					
18	ST JOUIN	A2 435	Les Panniers CD 85		

19	ST JOUIN	A2 200	Chemin de traverse		
20	ST JOUIN	A2 444	Becquemont CD 85		Etable

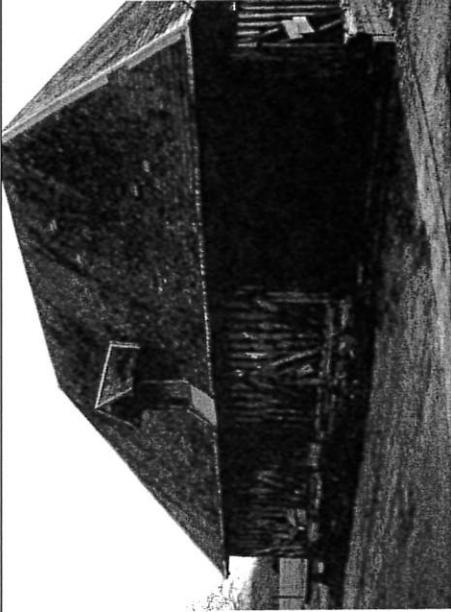
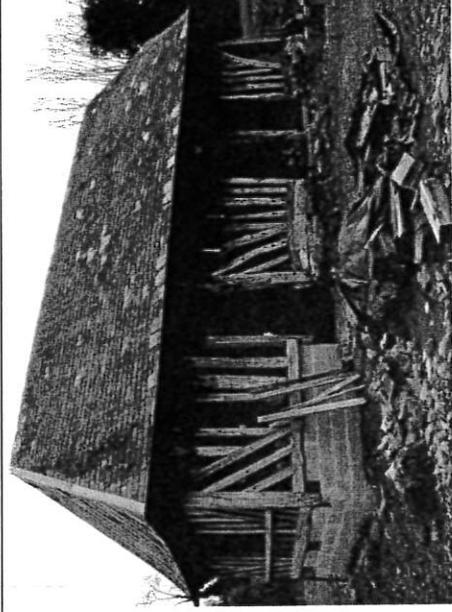
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

21	ST JOUIN	A2 444	Becquemont CD 85		Ecurie
22	ST JOUIN	A2 444	Becquemont CD 85		Bouillerie

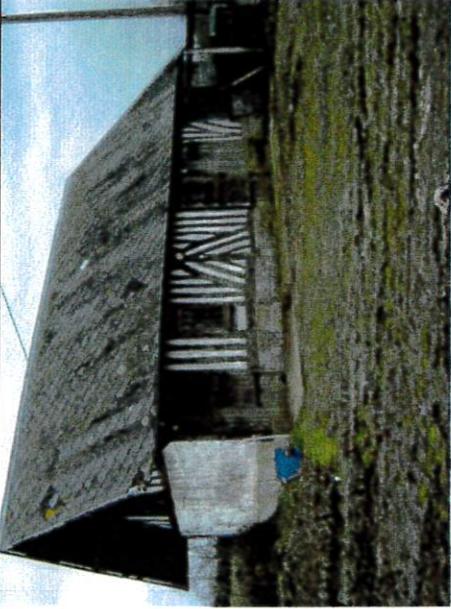
23	ST JOUIN	A2 353	Becquemont Chemin E Girard		Etable Lemectre
24	ST JOUIN	A2 438	Chemin de l'église		

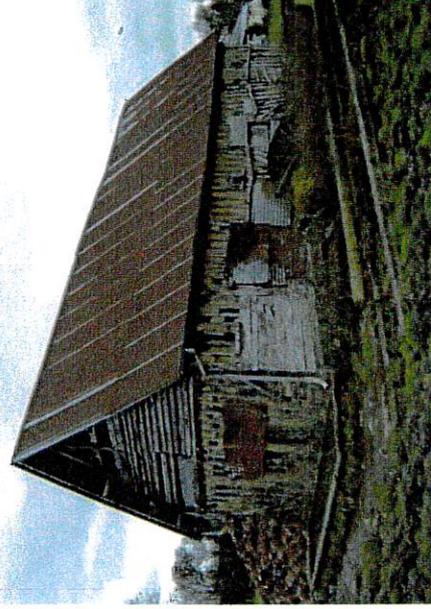
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

25	ST JOUIN	A2 159	Becquemont Chemin E Girard		Pressoir Lemaitre
26	ST JOUIN	A2 443	Becquemont Chemin E Girard		Etable Cour Belloir

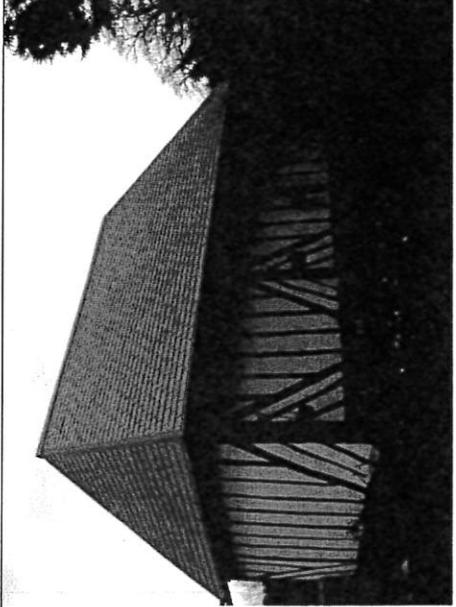
27	ST JOUIN	A2 388	Le Malis c.d.85		Le Malis
28	ST JOUIN	B2 267	Les Vanniers Chemin de Cantepie		

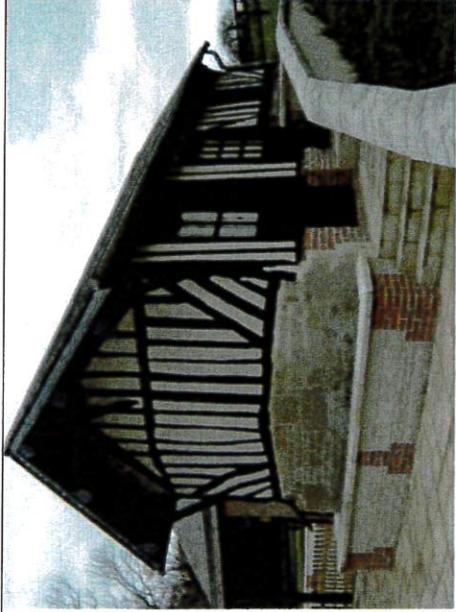
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

29	ST JOUIN	B2 276	Les Vanniers Chemin de Cantepie		Pressoir broussailles
30	ST JOUIN	C1 120	La Ducquerie		

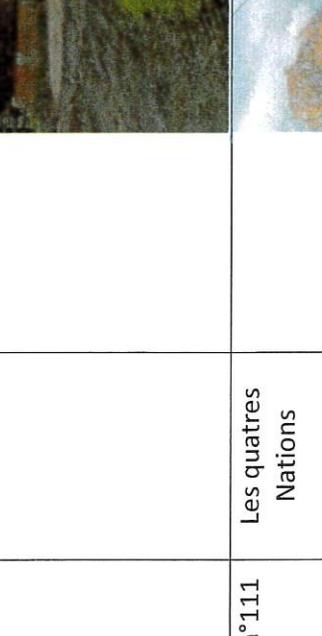
31	ST JOUIN	C1 120	La Ducquerie		
32	ST JOUIN	C1-143	La Taille		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

33	ST JOUIN	A2 437	La cour Mazière Chemin de l'église		
34	ST JOUIN	B1 270	Les Vanniers Chemin du PhilbecJ		

35	ST JOUIN	B1 239	Les panniens Chemin du philbec		
36	ST JOUIN	B1 140	La Ducquerie		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

37	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZA N°9	Les prés		Bâtiment normand
38 39 40	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZA n°111	Les quatres Nations		Ensemble de bâtiment normand

41	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZA n°109	Les quatre Nations		Bâtiments normand
42					

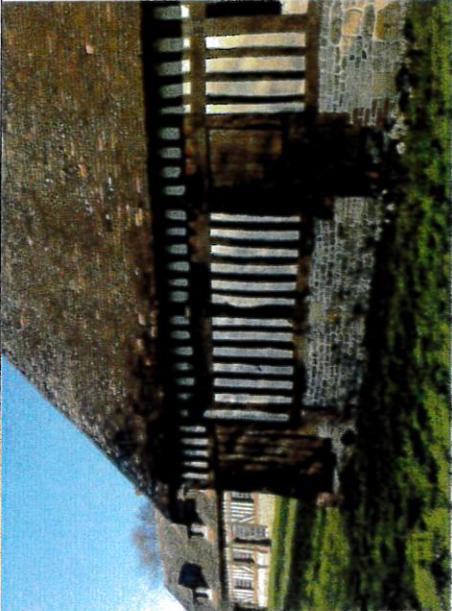
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

43	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	ZB n°6	lieu l'épine		
44	DOZULE	B359	Rue du Plessis-Esmangard		

45	CRESSEVEVILLE	34	Hameau Néel		
46	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZB n°10	lieu Lambert		Bâtiment normand

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

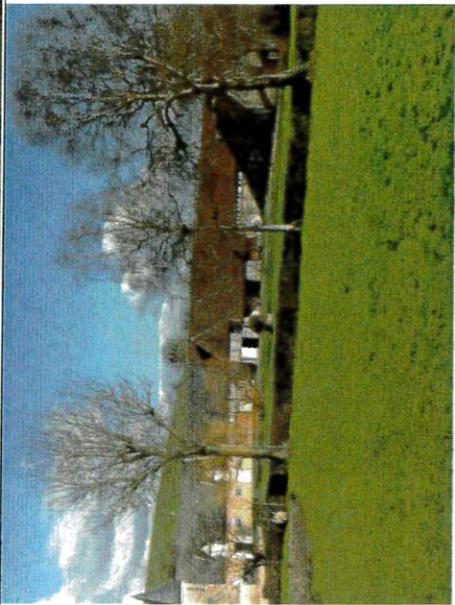
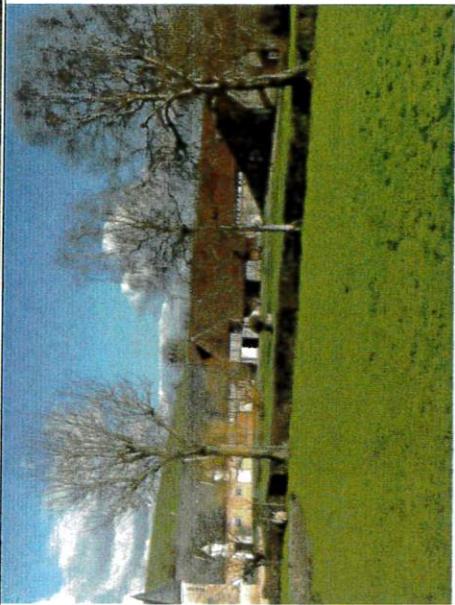
47	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZB n°38	lieu Lambert		Bâtiment normand
48 49	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n° 156- 157	lieu Durand		Bâtiment normand

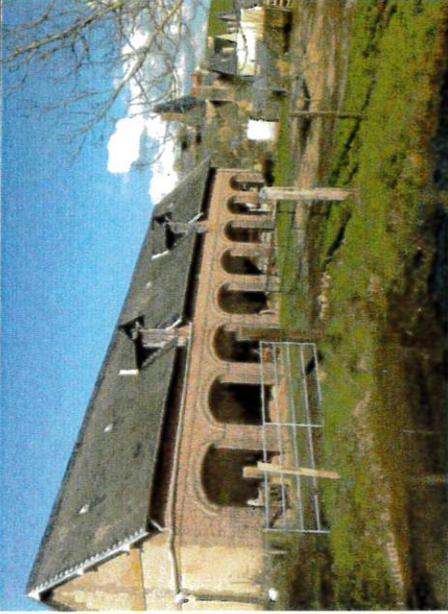
50	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n°121	lieu Durand		Bâtiment normand
51 52	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n°26	La cour loriot ou les étricots		Bâtiment normand

53	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n°133	les épinés noires		Bâtiment normand
54					

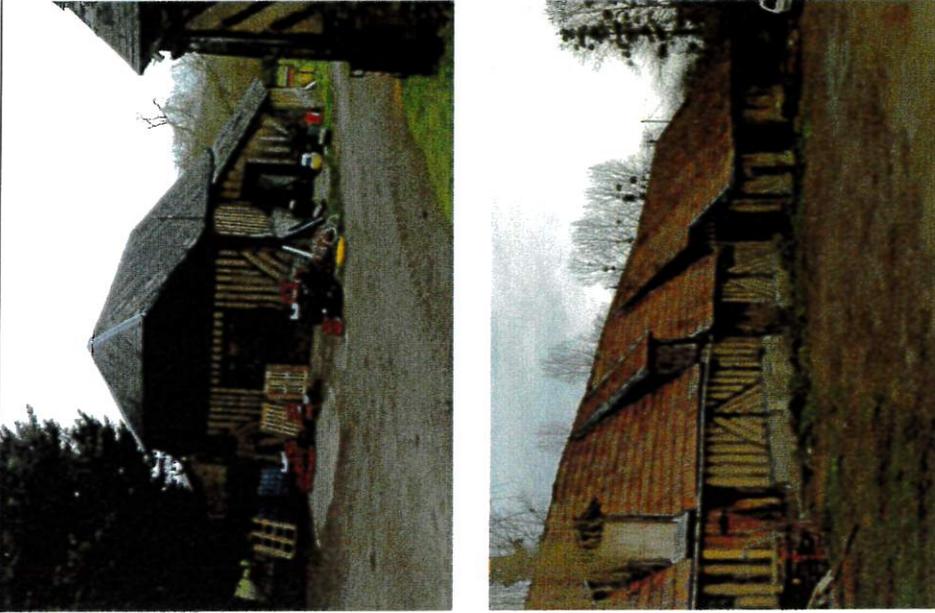
55	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n°34	Le champ Morel			Bâtiment en pierres
56	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n°137	lieu Larue			Bâtiment normand

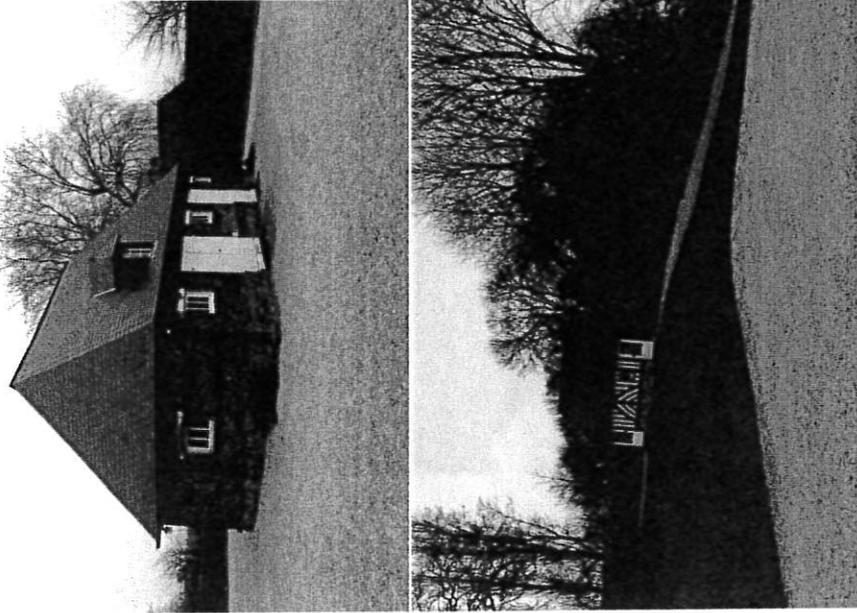
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

57	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n° 132	Le lieu Baslon		Dépendance
58					Bâtiment normand
59	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n°45	Le château		Bâtiment normand

60	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n°50	Le château		Bâtiment XIXE
61	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	D n°190	Angoville		Ensemble de bâtiment normand

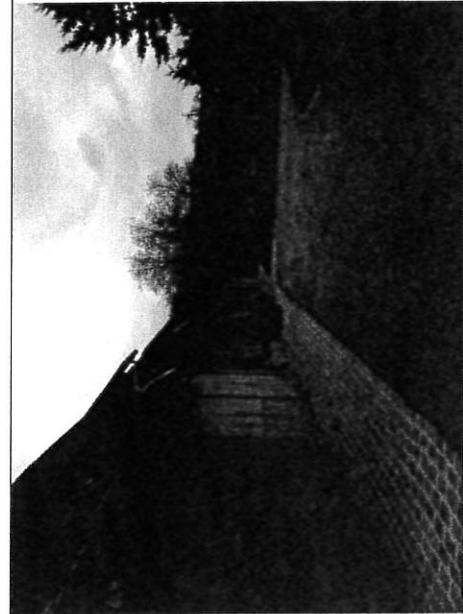
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

62					
63					

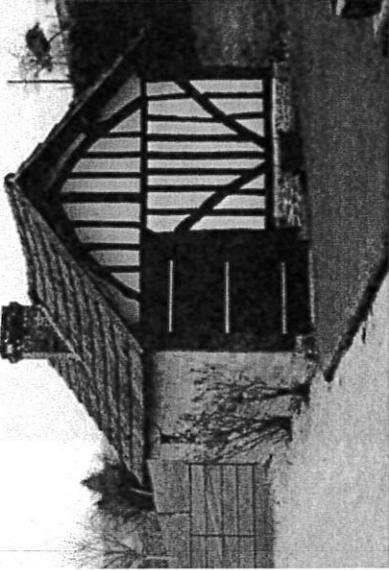
64	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	D n°185	Bassebourg		Bâtiment normand
65					

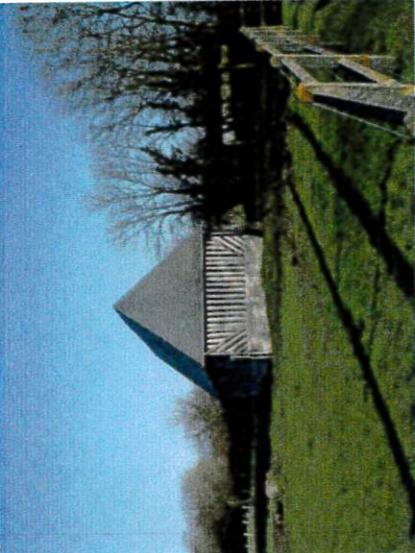
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

66	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	D 158	Bassebourg		Bâtiment Augerons
67	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	D n°52	le champ Mirey		Bâtiment normand

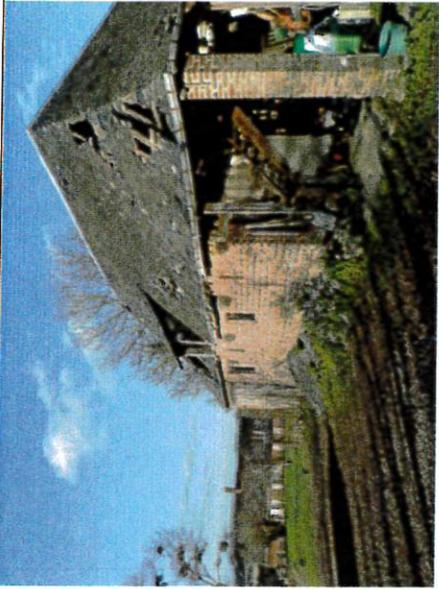
68	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZC n°1	Abbaye Royal Pré			Bâtiment normand
69	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZC n°40	ferme de la haie			Bâtiment en pierres

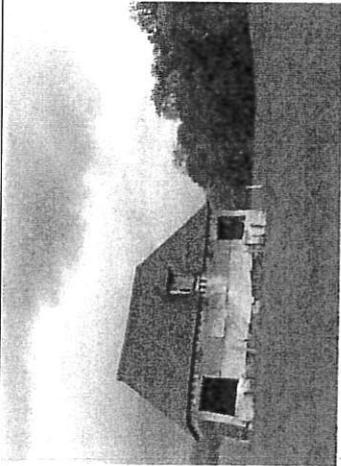
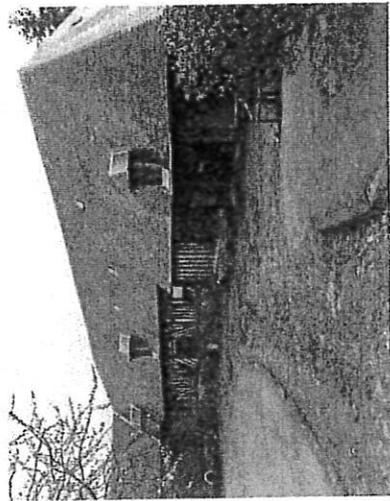
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

70	PUTOT EN AUGE	A 0172	Les Buttes		
71	PUTOT EN AUGE	A 0172	Les Buttes		

72	PUTOT EN AUGE	A 0172	Les Buttes		
73	PUTOT EN AUGE	A 0062	La cour Loisel		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

74	PUTOT EN AUGE	A 0280	Les Fermes			
75	PUTOT EN AUGE	A 0081	Les fermes			

76	PUTOT EN AUGE	A 106		
77	PUTOT EN AUGE	A 257		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

78	PUTOT EN AUGE	A 257			
79	ANGERVILLE	A73	La cour du pressoir		

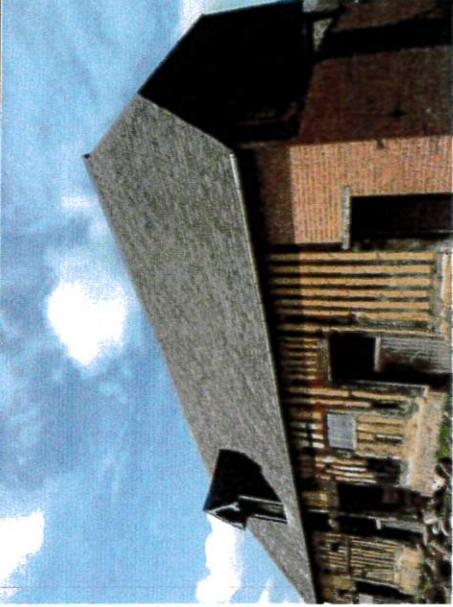
80	Angerville	A211	Les Perrons		
81	Angerville	A 211	Les Perrons		

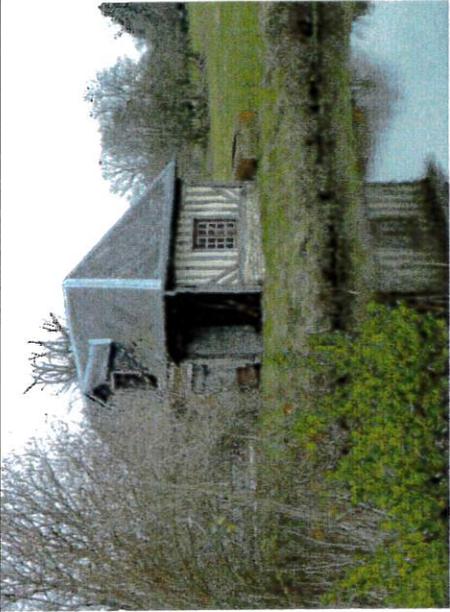
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

82	Angerville	A211	Les Perrons		
83	Angerville	A 202	Le lieu des combes		

84	Angerville	A 167	Le lieu des combes		
85	Angerville	A 212	Le lieu Marniel		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

86	Angerville	A 212	Le lieu Marniel		
87	Angerville	B 319	Belle épine		

88	Angerville	B 319	Belle épine		
89	Angerville	A 213	La cour Manable		

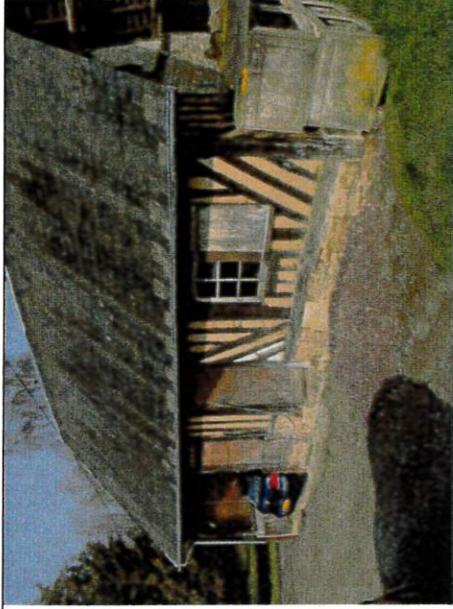
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

90	Angerville	A 217	Le lieu vassal		
91	ST LEGER DUBOSQ	B 15 Et B 110	Les Parcs		

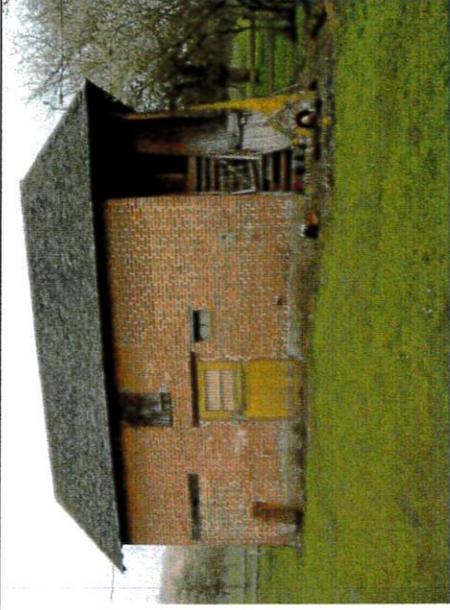
92	ST LEGER DUBOSQ	A 9192	La taille		
93	ST LEGER DUBOSQ	A62	Lieu de la croix		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

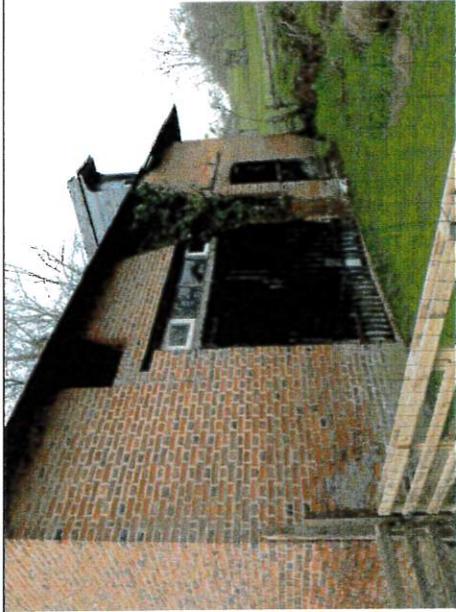
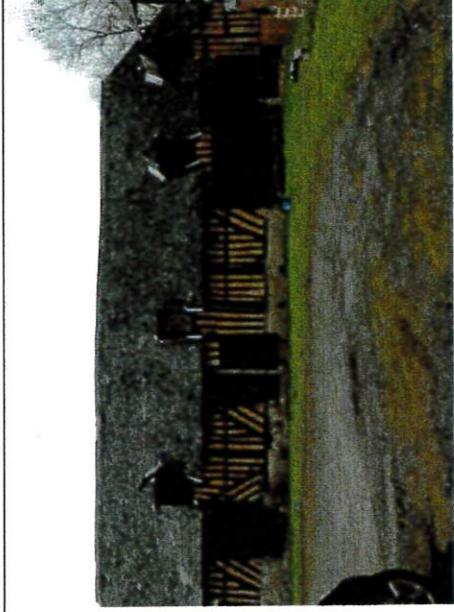
94	ST LEGER DUBOSQ	A 116	Cour Tréhan		
95	ST LEGER DUBOSQ	A 6040	La Cour		

96	ST LEGER DUBOSQ	A 392			
97	ST LEGER DUBOSQ	A 409	Le Carouge		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

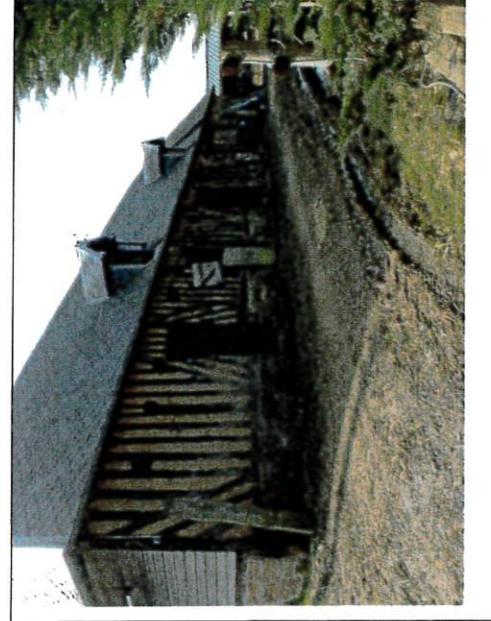
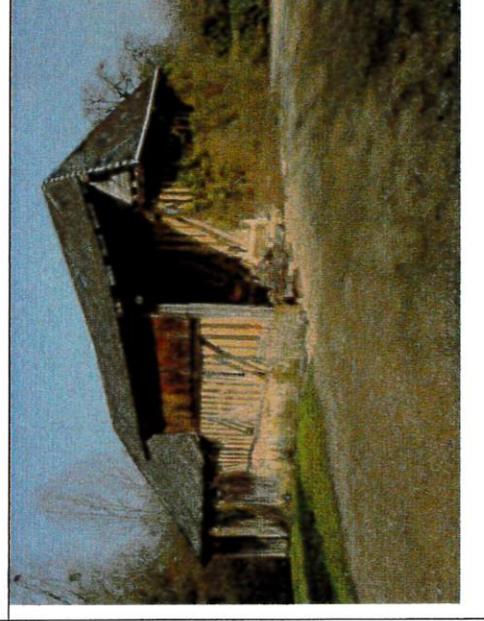
98	ST LEGER DUBOSQ	A 109	Cour Tréhan		
99	ST LEGER DUBOSQ	A 109	Cour Tréhan		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

100	ST LEGER DUBOSQ	A 109	Cour Tréhan		
101	ST LEGER DUBOSQ	A 109	Cour Tréhan		

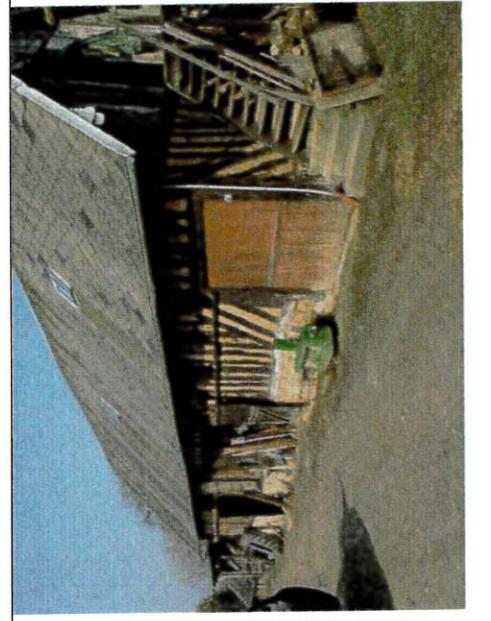
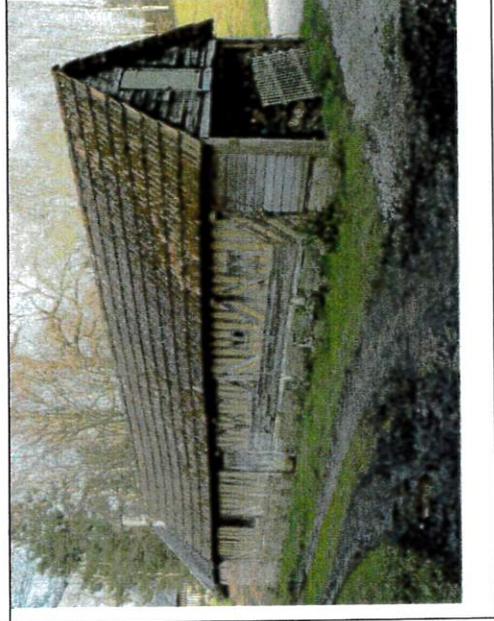
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

102	ST LEGER DUBOSQ	A 7040	La Cour		
103	ST LEGER DUBOSQ	A 326	La Cour		

104	ST LEGER DUBOSQ	A 8210	Le Carouge			
105	ST LEGER DUBOSQ	A 411	Le Carouge			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

106	ST LEGER DUBOSQ	B 9137	Le Mont Bottin		
107	ST LEGER DUBOSQ	A 8040	La Cour		

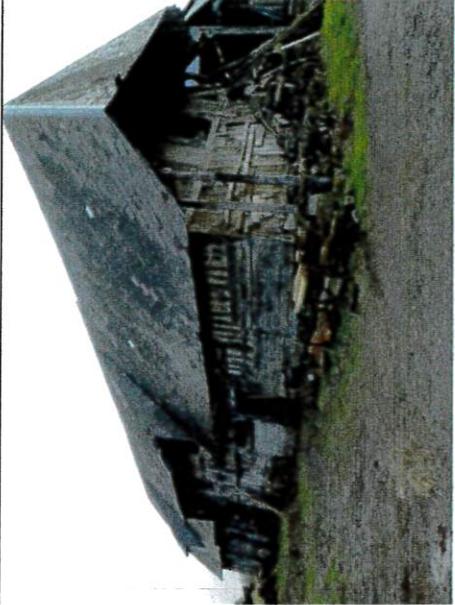
108	ST LEGER DUBOSQ	A 409	Le Carouge			
109	ST LEGER DUBOSQ	A 392	Le Carouge			

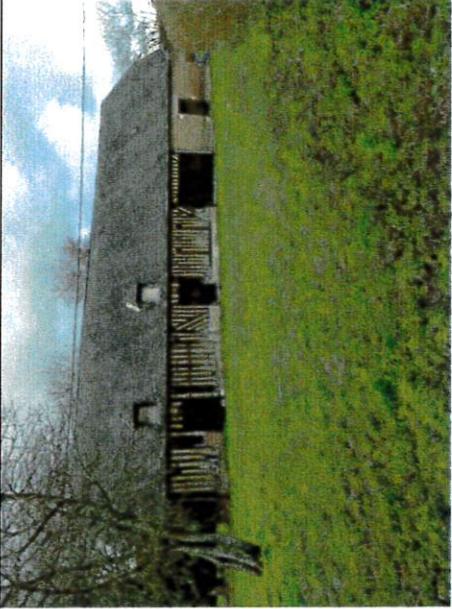
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

110	ST LEGER DUBOSQ	B 176	Lieu de la croix		
113	ST LEGER DUBOSQ	A 357	Le Banquelion		

114	ST LEGER DUBOSQ	A 46	Le Banquellion		
115	CRESSEVEUILLE	B 218	LIEU HOULLIER		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

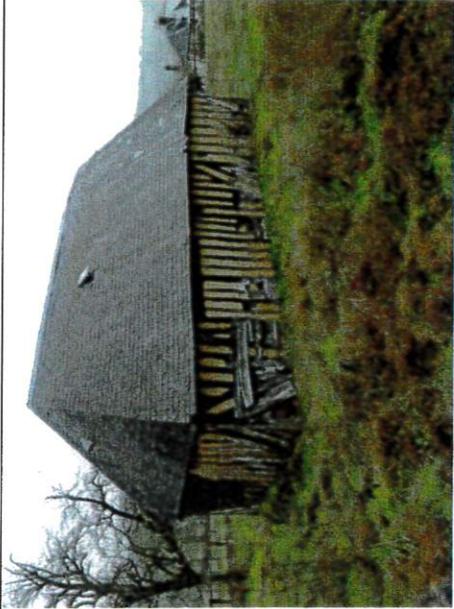
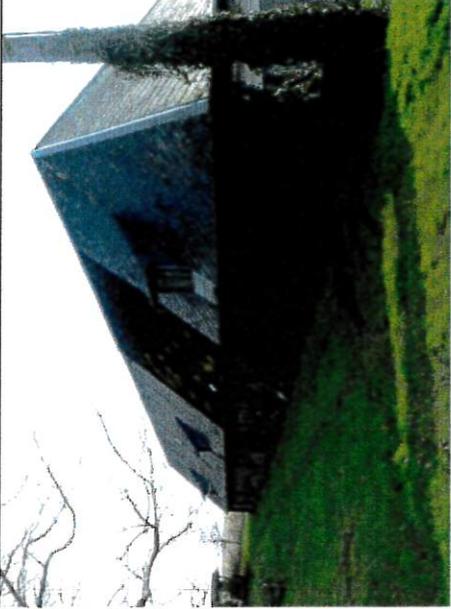
116	CRASSEVEUILLE	B 349		
117	CRASSEVEUILLE	B349		

118	GRESSEVEUILLE	B 95	LA COUR DE LA FORGE		
119	GRESSEVEUILLE	A253	498 IMP DU MANOIR		

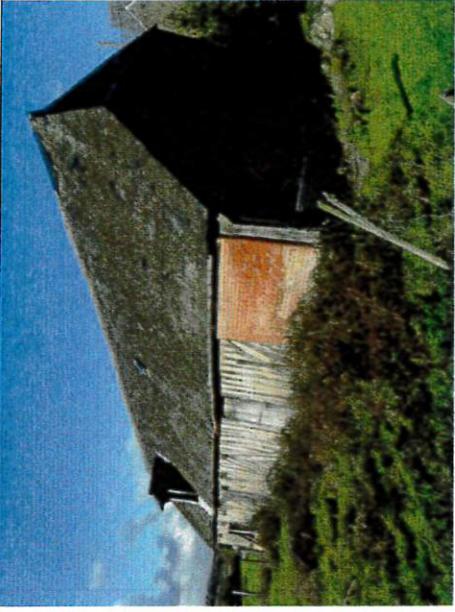
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

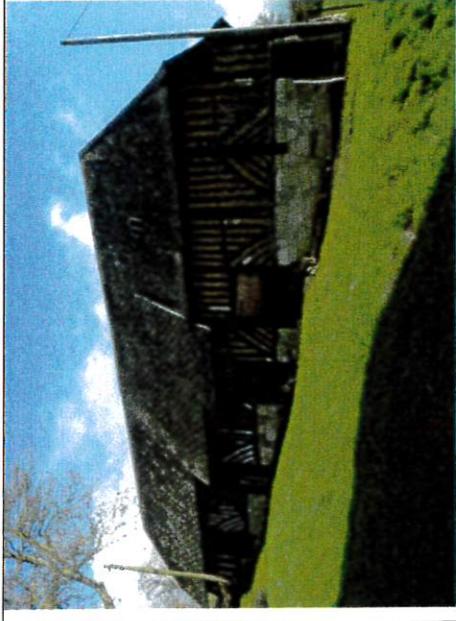
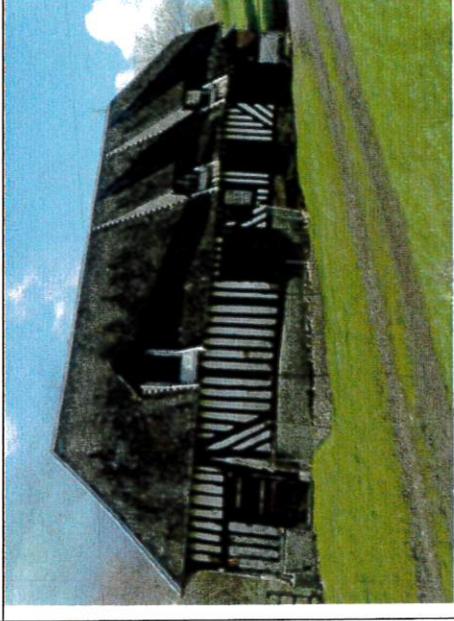
120	CRESSEVEUILLE	A 254	496 IMP DU MANOIR		
121	CRESSEVEUILLE	A 286	HAMEAU NEEL		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

122	CRESSEVEUILLE	A 258	HAMIEAU NEEL		
123	CRESSEVEUILLE	C 184			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

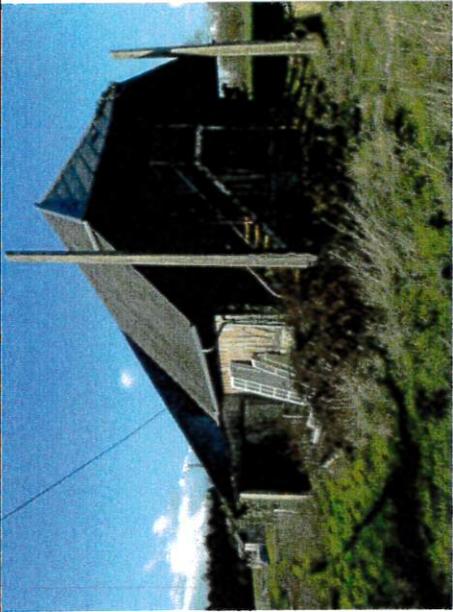
124	CRESSEVEUILLE	C 185				
125	CRESSEVEUILLE	C 157	881 CHE DE CAUDEMUCHE			

126	CRESSEVEUILLE	C 157	881 CHE DE CAUDEMUCHE		
127	CRESSEVEUILLE	C 157	881 CHE DE CAUDEMUCHE		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

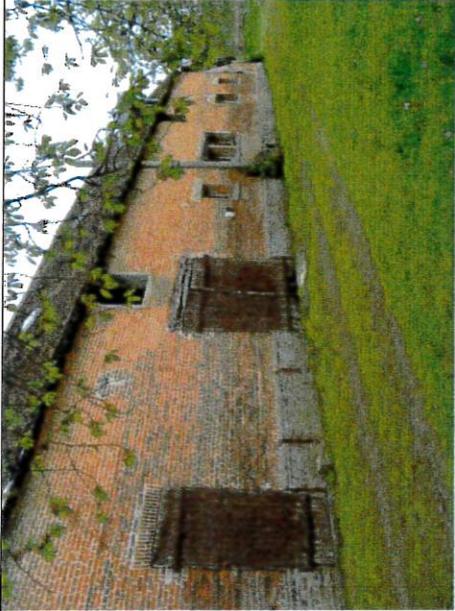
128	GRESSEVEUILLE	c 166	La Cour		
129	GRESSEVEUILLE	C 167	La cour		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

130	CRESSEVEUILLE	C 165	La Cour		
131	CRESSEVEUILLE	C 76	La Cour		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

132	GRESSEVEUILLE	C 4	La Forge Moisy		
133	DOZULE	B 241	La cour Lepetit		

134	DOZULE	AK 48	5359 Grande Rue		
135	DOZULE	AK 48	5359 Grande Rue		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

136	DOZULE	AM 35	Du pont mousse		
137	DOZULE	AM 35	Du pont mousse		

138	DOZULE	B 237	Le costil cholliere		
139	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZA N°111	Les quatres Nations		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

140	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZA N°91	LE LIEU DE BELMARE		
141	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZA N°31	LE LIEU DE BELMARE		

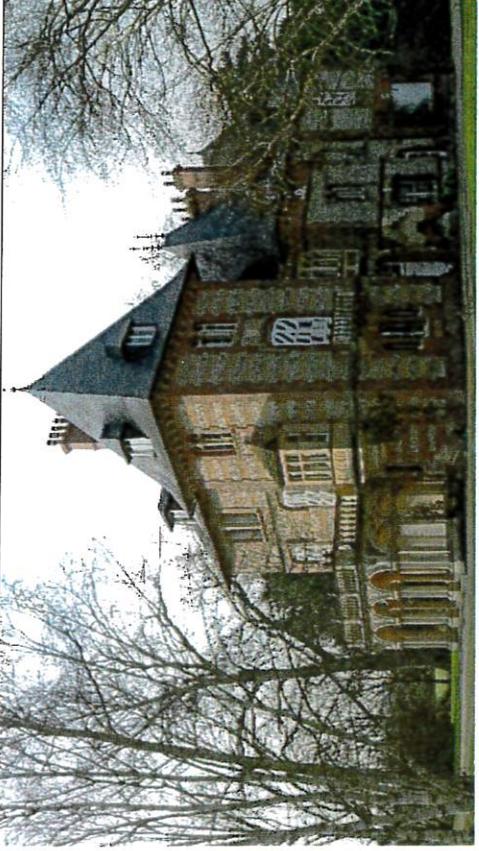
142	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZA N°31 d	LE LIEU DE BELMARE		
143	SAINT-JOUIN	B267	Chemin de Cantepie		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

144	PUTOT-EN-AUGE	A0277	La bribourdière	 <p>(photo1)</p>	
145	PUTOT-EN-AUGE	A0277	La bribourdière	 <p>(photo 2)</p>	

146	PUTOT-EN-AUGE	A0277	La bribourdière	 <p>(photo 3)</p>	
147	PUTOT EN AUGE	B325	L'église		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

148	PUTOT-EN-AUGE	A0277	La bribourdière		
-----	---------------	-------	--------------------	--	--



**Département du Calvados
EPCI du Pays d'Auge Dozuléen**

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Modification Simplifiée n°1**

**APPROBATION
A – NOTICE DE PRÉSENTATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical en date du 22 novembre 2016.

**Le Président
Roland JOURNET**

PLUi mis en comptabilité avec une déclaration de projet le 13 décembre 2013
PLUi initial approuvé le 26 septembre 2012

Emergence
102 Ter, Avenue Henry Chéron
14000 CAEN
02.50.08.76.48
contact@emergence-urbanisme.fr

ÉMERGENCE
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

TABLES DES MATIÈRES

L'historique du document d'urbanisme.....	2
La procédure.....	2
L'exposé des motifs.....	3
Les objectifs de la modification simplifiée.....	7
Les annexes.....	25

L'HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) du Pays d'Auge Dozuléen regroupe les Communes d'ANGERVILLE, CRICQUEVILLE-EN-AUGE, CRESSEVEUILLE, DOZULÉ, PUTOT-EN-AUGE, SAINT-JOIN et SAINT-LEGER-DUBOSQ.

Les sept Communes ont décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui a été approuvé le 26 septembre 2012 par délibération du Conseil Syndical.

Le 13 décembre 2013, il a ensuite été mis en compatibilité avec une déclaration de projet. La mise en compatibilité concernait la Commune de DOZULÉ et a consisté en la création d'un emplacement réservé (n°27 : liaison non-automobile) et en des reclassements en secteurs Ub (place du haras), N (chemin piétonnier vers l'avenue d'Ornano et le rue Plessis Esmangard) ou Ns (au Sud de la rue d'Ornano et aux abords du bois de Dozulé).

Depuis, il n'a connu aucune adaptation.

LA PROCÉDURE

La procédure de modification simplifiée est utilisée suivant les articles L.143-37 et L143-38 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée dans plusieurs hypothèses. Elle peut avoir pour objet :

- La rectification d'une erreur matérielle,
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles L.151-28 et L.151-29 du code de l'urbanisme,
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la Modification classique, autrement dit celles :
 - Qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - De diminuer ces possibilités de construire,
 - De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'initiative de cette procédure est issue d'une volonté des Communes membres de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen, dont le Conseil Syndical s'est fait écho notamment le 19 mai 2016 par délibération.

L'EXPOSÉ DES MOTIFS

Initialement, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal permettait une évolution du bâti en zones A et N. L'extension pour les constructions d'habitation, la réalisation d'annexe à l'habitation et la transformation d'ancien bâtiment agricole en habitation étaient autorisées sous conditions.

La loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014, a condamné ces possibilités.

Les Lois Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, du 13 octobre 2014, et, Croissance, Activité et Egalité des Chances Economiques, du 6 aout 2015, ont réintroduit, sous des conditions complémentaires (édiction de règles de hauteur, d'implantation, de densité ou indentation spécifique sur le plan), ces possibilités.

Le 28 décembre 2015, le décret n°2015-1783 a précisé la notion de densité notamment.

Pour l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen, les possibilités d'extension et d'annexe d'habitation et de changement de destination des bâtiments de caractère, redonnées par les lois LAAAF et « Macron », apparaissent comme une contextualisation appropriée.

L'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen indique également que les possibilités redonnées prennent en compte l'organisation typique de l'habitat diffus du Pays d'Auge. Elles permettent l'évolution mesurée du lieu de vie des habitants et son adaptation à ses différentes étapes.

Suivant ces motifs, l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen a pour objectif de compléter les dispositions règlementaires dans les zones A et N pour apporter les conditions permettant les évolutions.

Le retour à ces possibilités entre dans l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

« L'E.P.C.I. décide de répondre aux préoccupations transversales société-agriculture [...] tourisme vert, chambres d'hôtes, entretien le patrimoine bâti rural, accueil à la ferme. Le cas échéant, les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle [...] » : Extrait du PADD.

« Sur l'ensemble du territoire de l'E.P.C.I., le changement de destination des bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale (desservis par les réseaux) tels que grange, pressoir, etc. offre une capacité d'accueil préservant l'environnement et le patrimoine local » : Extrait du PADD.

« Les formes d'habitat seront adaptées au caractère naturel de l'ensemble de l'espace de l'E.P.C.I » : Extrait du PADD.

Pour permettre la transformation des bâtiments de caractère, le PLUi, en zone N, les avaient tous réputés transformables.

De plus, il apparait que le développement démographique réel est moindre que celui souhaité par le projet :

- Objectifs du PADD
4200 habitants en 2019/2024
Soit + 70 à 110 habitants / an sur le territoire

- Dernier recensement légal INSEE
3266 habitants
Soit depuis 2009 de l'ordre de +50 habitants / an
Les Communes de CRICQUEVILLE, ST LEGER DUBOSQ, ST JOIN, CRESSEVEUILLE ont perdu des habitants

La suppression de la possibilité de transformer les bâtiments de caractère instituée par la Loi ALUR a conforté l'écart entre les objectifs et les possibilités données pour y parvenir.

La Modification Simplifiée a pour objectif d'offrir, à nouveau, le potentiel de transformation adapté à partie de la croissance souhaitée.

Le retour de la possibilité de transformer des anciens bâtiments agricoles intervient sur des terrains où l'impact de l'activité humaine (ancien bâtiment d'élevage, ancien pressoir, habitation...) a déjà lieu et où il n'y a pas d'impact complémentaire sur le milieu.

Les extensions et les constructions d'annexes accompagnent des terrains où sont déjà présentes des habitations et où il n'y a pas d'impact complémentaire sur le milieu, considérant notamment les conditions liées aux possibles évolutions.

Le retour de ces possibilités d'évolution ne porte pas atteinte aux mesures de protection. Il s'agit simplement de l'évolution d'un existant qui fait partie de la singularité du Pays d'Auge.

Le dernier tableau des surfaces des zones, figurant dans le dossier de mise en compatibilité du PLUi de 2013, indique que la zone N couvre 3216,5 hectares et la zone A 261,3 hectares. Considérant le nombre de logements et les dimensions existantes du bâti, les possibilités d'évolution ne majoreront pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans les zones, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Outre les compléments ou ajustements de rédaction liés aux nécessaires conditions pour l'évolution du bâti en zones A et N, la procédure a aussi pour objectif l'adaptation de :

- Des articles 6 et 7, dans toutes les zones, pour préciser la rédaction d'une clause d'exception : « Ni à l'extension mesurée d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie ».
- Remplacer le terme parcelle par celui d'unité foncière pour se référer davantage à titre de l'article du règlement.
- Les conditions d'occupation et d'utilisation du sol en secteur Np sont précisées ainsi que le caractère de la zone N.

Le PLU initial a institué 3 secteurs Np : 1 à SAINT-JOUIN, 1 à CRESSEVEUILLE et 1 à PUTOT EN AUGÉ. Cet indice spécifique a pour vocation de faire état d'une protection renforcée. Pour les deux premiers, elle s'exerce dans le cadre des règlements des périmètres de protection de captage d'eau potable qui s'imposent. Pour le secteur Np de PUTOT EN AUGÉ, aucune disposition du règlement écrit n'est édictée spécifiquement. Seul le rapport de présentation et le caractère de la zone renseignent zone sa vocation par l'intention de protection renforcée.

Pour donner une portée réglementaire à l'intention de protection renforcée et l'explicitier, il y lieu de compléter la rédaction de l'article N2.

Par ailleurs, à PUTOT-EN-AUGE, un terrain comprenant une habitation a été intégré par erreur dans le secteur Np. Le secteur Np de PUTOT-EN-AUGE n'est pas claqué sur un périmètre de captage comme dans les deux autres communes. Une évolution de ce dernier ne remet pas en cause la cohérence de superposition des tracés (Np / servitude AS1). L'objectif est de le reclasser en zone N (sans indice). Pour remédier à une erreur matérielle de tracé. L'habitation existait avant l'approbation du PLU initial, le paysage et le milieu, sur ce terrain, sont d'ores et déjà impactés par l'usage d'habitation et les constructions liées. La rédaction complémentaire de l'article N2 qui fera état de qualité de l'environnement naturel et paysager et donnera sa mesure aux secteurs Np renforce le besoin de corriger l'erreur matérielle.

- Suivant la sollicitation de la Communauté de Communes COPADOZ, exprimée dans ses domaines de compétence, il est prévu de réduire le secteur 1AUEp de DOZULE au profit d'une extension du secteur 1AUE limitrophe. La suppression partielle de l'indice « p » dans le secteur permet d'adapter les destinations de constructions autorisées aux besoins exprimés par courrier en date du 13 mai 2016 (joint en annexe de la notice). Ce courrier exprime le besoin fort en terme d'espace d'activités économiques et le besoin moindre en espace strictement affecté aux équipements publics.

La Communauté de Communes COPADOZ achève l'aménagement de la zone d'activités de DOZULE. Cette zone était destinée à recevoir des entreprises privées et des bâtiments publics, en particulier un bâtiment technique mutualisé entre trois collectivités du territoire (ville de Dozulé, SIVU de Dozulé et Communauté de Communes) ainsi que l'agence routière départementale.

Cependant, depuis l'origine du projet, plusieurs événements ont fait évoluer les enjeux d'aménagement et les besoins : le regroupement des intercommunalités en cours et le désistement de l'agence routière départementale. Les besoins de la collectivité en terrain d'aménagement économique public ont évolué. Dans le même temps, face aux demandes importantes d'entreprises, et parce que la priorité de la collectivité, comme celle du SCoT Nord Pays d'Auge, est avant tout d'encourager le développement économique générateur d'emplois, le reclassement en secteur 1AUE d'une partie du secteur 1AUEp correspond à un objectif adapté.

- L'emprise au sol en zone N est portée de 10 à 12%, soit une augmentation limitée à +20% entrant dans le champ de l'actuelle procédure. L'augmentation vise à permettre quelques évolutions sur les terrains les moins étendus qui peuvent aussi être compris en zone N.

Spécifiquement,

Abri pour animaux :

- Hors activités agricoles principales, il apparaît adapté pour un territoire rural augeron de permettre l'équivalent d'un maximum de 5 boxes à chevaux joints et du stockage les accompagnant (150 m² environ). Le Pays d'Auge a la particularité de comprendre un nombre conséquent d'animaux élevés dans un cadre non professionnel. Les particuliers peuvent disposer de plusieurs chevaux ou de « broutards ». Le maintien de cet élevage « de loisirs » est fondamental pour l'entretien des paysages typiques et pour le mode de vie rural du territoire.
- Considérant les aspects extérieurs des constructions augeronnes, afin de permettre aux abris d'avoir des pentes de toit typiques et de stocker le fourrage à l'étage également, la hauteur doit pouvoir s'élever jusqu'à 7,50 mètres. De plus, certains chevaux de sport nécessitent des hauteurs sous plafond conséquentes pour des raisons sanitaires liées à la qualité de l'air ambiant.
- Considérant, le contexte foncier et d'éventuelles distances liées au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) notamment, la zone d'implantation est limitée à 5 mètres des limites de propriété (sans atteinte également au RSD vis-à-vis des fonds voisins).

Les emprises au sol définies (12%) et les densités (à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure) garantissent le respect du caractère des zones A ou N.

Construction d'abri pour animaux nécessaire à l'activité agricole principale :

Il apparaît adapté, pour l'activité agricole principale qui entretient les paysages, de pouvoir créer des abris pour animaux en zone N. Ces constructions nécessaires à l'activité agricole principale sont conditionnées en emprise, densité, hauteur et implantation. Elles accompagnent l'activité d'élevage et le bien être animal. Afin d'intégrer les enjeux particuliers de protection dans les secteurs Np, ce type de construction n'y est pas autorisée.

Annexe d'habitation :

Les annexes d'habitation pourront atteindre jusqu'à 7,50 mètres au faitage pour autoriser les pentes de toit typiques et reprendre à leur compte l'architecture locale. Elles seront implantées à moins de 40 mètres de l'habitation principale. Les emprises au sol définies (12%) et les densités (à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure) garantissent le respect du caractère des zones.

Extension d'habitation :

Les extensions des habitations sont limitées en volume et en proportion afin de garantir le respect du caractère des zones A ou N. Les emprises au sol définies (12%) et les densités (à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure) garantissent le respect du caractère des zones A ou N.

Sous réserves du respect des conditions d'emprise et de densité, les proportions retenues (l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m²) permettent de réaliser l'équivalent d'une véranda et d'une pièce complémentaire avec son couloir de desserte. Pour les habitations plus petites, l'équivalent est porté à deux pièces avec leur couloir de desserte.

*Exemple n°1 : Habitation de 120 m² de surface plancher : 120 x 1,3 = 156 Δ = 36 m²
36 m² équivaut à une véranda de 20 m² et à 1 chambre avec un couloir de desserte.*

*Exemple n°2 : Habitation de 80 m² de surface plancher : 80 x 1,6 = 128 Δ = 48 m²
48 m² équivaut à une véranda de 20 m² et à 2 chambres avec un couloir de desserte.*

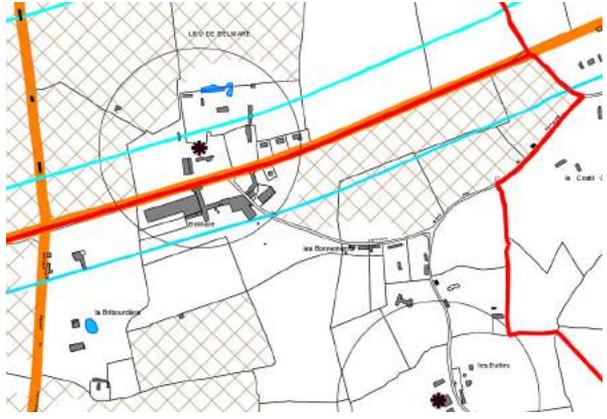
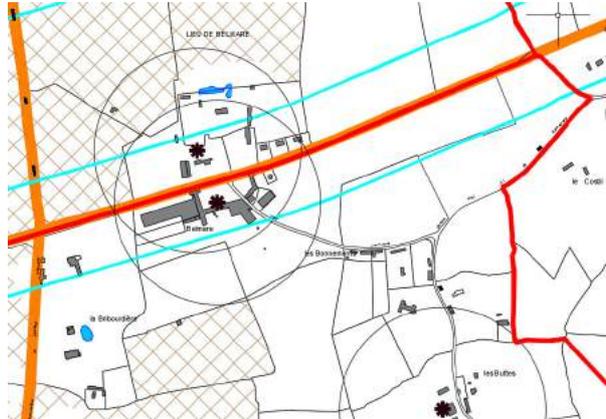
Le gabarit de l'extension doit s'inscrire dans celui de l'habitation existante.

Par ailleurs,

Le rapport de présentation et les annexes documentaires du PLU initial faisaient état de plans d'épandage agricole, à PUTOT EN AUGÉ, le long de la RD 675.

Il est apparu que ces informations sont partiellement inexactes et méritent une actualisation. Cette notice de présentation est aussi l'occasion de corriger cette mention erronée en précisant les secteurs concernés et ceux pour lesquels il n'y a pas d'épandage.

Suivant les observations issues de la mise à disposition, un astérisque est également ajouté.

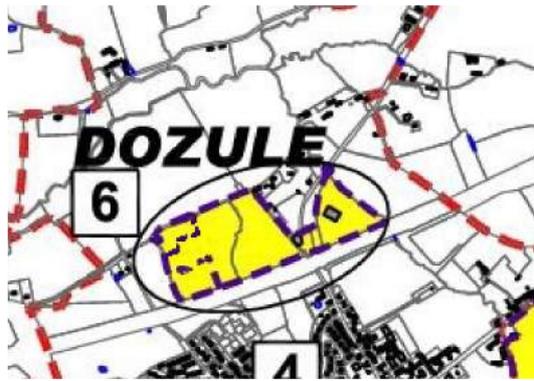
Extrait de l'enquête agricole du PLU initial	Information actualisée et corrigée
	

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Pour répondre aux objectifs présentés, les compléments ou ajustements suivants sont apportés.

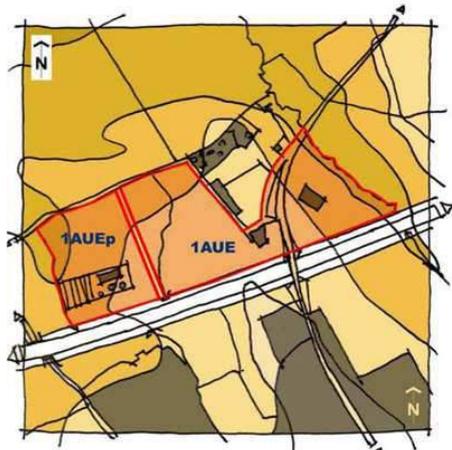
DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Deux planches sont ajustées pour reporter les périmètres des secteurs 1AUE et 1AUEp modifiés à DOZULÉ.

Orientations en vigueur	Orientations en projet
<p data-bbox="183 1301 236 1335">[...]</p> <p data-bbox="183 1370 592 1404">Localisation des secteurs étudiés</p> 	<p data-bbox="833 1301 885 1335">[...]</p> <p data-bbox="833 1370 1241 1404">Localisation des secteurs étudiés</p>  <p data-bbox="833 1850 885 1883">[...]</p>

[...]

Zones 1AUE et 1AUEp à Dozulé

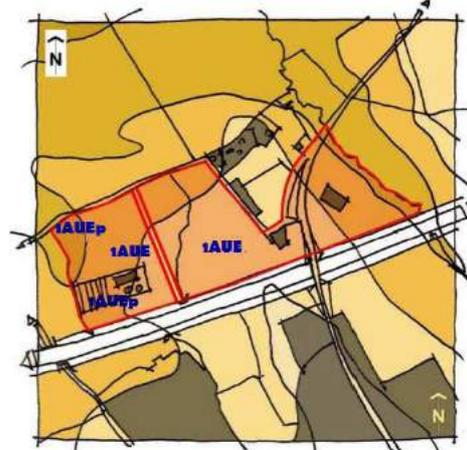


1. UN SITE DANS LA VALLEE DE L'ANCRE

[...]

[...]

Zones 1AUE et 1AUEp à Dozulé



1. UN SITE DANS LA VALLEE DE L'ANCRE

[...]

DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Règlement écrit en vigueur	Règlement écrit en projet
<p style="text-align: center;"><u>ZONE URBAINE « U »</u></p> <p>ARTICLE U6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,- Ni au changement de destination,- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>[...]</p> <p>ARTICLE U7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p>	<p style="text-align: center;"><u>ZONE URBAINE « U »</u></p> <p>ARTICLE U6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,- Ni au changement de destination,- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>[...]</p> <p>ARTICLE U7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p>

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

[...]

ZONE À URBANISER « AU »

ARTICLE AU6: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE

[...]

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

[...]

ARTICLE AU7: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ

[...]

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

[...]

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante **ne respectant pas les marges de recul**, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

[...]

ZONE À URBANISER « AU »

ARTICLE AU6: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE

[...]

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante **ne respectant pas les marges de recul**, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

[...]

ARTICLE AU7: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ

[...]

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante **ne respectant pas les marges de recul**, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

[...]

<p style="text-align: center;"><u>ZONE À URBANISER « AUE »</u></p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE AUE6: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>[...]</p> <p>ARTICLE AUE7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>[...]</p>	<p style="text-align: center;"><u>ZONE À URBANISER « AUE »</u></p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE AUE6: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>[...]</p> <p>ARTICLE AUE7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. <p>[...]</p>
<p style="text-align: center;"><u>ZONE AGRICOLE « A »</u></p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE A.1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, lotissements ou groupes d'habitations. - Les installations classées, autres que celles liées à l'activité agricole. - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421- 	<p style="text-align: center;"><u>ZONE AGRICOLE « A »</u></p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE A.1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, lotissements ou groupes d'habitations. - Les installations classées, autres que celles liées à l'activité agricole. - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-

<p>23 du code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'hébergement léger de loisirs. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes. - Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier). - L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau. - Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols. - Dans les zones inondables : toute nouvelle constructions. <p>Sont de plus interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. <p>ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer.</p> <p>Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles. - Le changement de destination, uniquement à vocation d'habitation, des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural qui sont expressément identifiés au règlement graphique. Ils doivent, dans leur transformation, intégrer notablement le caractère de la zone, concernant le nombre et la densité des logements à créer. - L'aménagement et l'extension des 	<p>23 du code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'hébergement léger de loisirs. - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes. - Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier). - L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau. - Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols. - Dans les zones inondables : toute nouvelle constructions. <p>Sont de plus interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. <p>ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer.</p> <p>Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> — La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles. — Le changement de destination, uniquement à vocation d'habitation, des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural qui sont expressément identifiés au règlement graphique. Ils doivent, dans leur transformation, intégrer notablement le caractère de la zone, concernant le nombre et la densité des logements à créer. — L'aménagement et l'extension des
--	--

<p>installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas du aux mouvements de terrains et aux inondations. - Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole. - Les installations et équipements publics d'intérêt général. 	<p>installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.</p> <p>— La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas du aux mouvements de terrains et aux inondations.</p> <p>— Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.</p> <p>— Les installations et équipements publics d'intérêt général.</p> <p>Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existant ou à créer. • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> • que la hauteur au faitage de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres avec 1 ou 2 pente(s) de toiture de 20° minimum, ou, avec une forme de toiture reprenant à son compte un projet architectural présent sur le terrain, dans tous les cas l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute. • que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU. • qu'elles soient implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ou à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière. • que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 PLU ne puissent pas être
---	--

	<p>transformés en nouveau logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● que la densité des constructions, extensions et annexes soit limitée au maximum à 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain. <ul style="list-style-type: none"> ● Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante à condition : <ul style="list-style-type: none"> ● que la hauteur au faitage de l'annexe soit inférieure ou égale à 7,50 mètres avec 1 ou 2 pente(s) de toiture de 20° minimum, ou, avec une forme de toiture reprenant à son compte un projet architectural présent sur le terrain, dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute. ● que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 12% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe. ● que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. ● que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement. ● que la densité des constructions, extensions et annexes soit limitée au maximum à 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain. ● Les extensions des constructions à usage d'habitation existante à condition : <ul style="list-style-type: none"> ● que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage des constructions principales d'habitation autorisées dans la zone. ● que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU. ● que la densité des constructions, extensions et annexes soit limitée au
--	---

<p>- Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions autres qu'une habitation : 25 mètres - Habitations : 10 mètres <p>Cette distance est portée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 20 mètres de l'axe de la RD 675 pour les habitations. - à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A13. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général. 	<p>maximum à 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent, que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole. • La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations. • Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole. <p>De plus,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice. <p>[...]</p> <p>ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions, annexes et extensions autres qu'une à usage d'habitation : 25 mètres - Constructions, annexes et extensions à usage d'habitations : 10 mètres <p>Cette distance est portée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 20 mètres de l'axe de la RD 675 pour les constructions, annexes et extensions à usage d'habitations. - à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A13. <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, - Ni au changement de destination, - Ni à l'extension mesurée d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie, - Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
--	---

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS

Les occupations du sol et constructions autres que l'habitation sont implantés à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 10 mètres.

Les constructions à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

[...]

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction avant aménagement.

La hauteur des constructions à usage autre qu'habitation est limitée à 12 mètres au faitage.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum 2 niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 10 mètres au faitage.

Les rez-de-chaussée des habitations nouvelles seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS

Les ~~occupations du sol et~~ constructions, **annexes et extensions** autres ~~que~~ qu'à usage d'habitation sont implantés à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 10 mètres.

Les constructions, **annexes et extensions** à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives ~~de la parcelle de l'unité foncière~~. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction, **de l'annexe ou de l'extension** sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante **ne respectant pas les marges de recul**, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

[...]

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée 12% maximum sur l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction avant aménagement.

La hauteur des constructions, **annexes et extensions** à usage autre qu'habitation est limitée à 12 mètres au faitage.

Les constructions nouvelles **et principales** à usage d'habitation pourront accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum 2 niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 10 mètres au faitage.

Les rez-de-chaussée des habitations nouvelles seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.

La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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

[...]

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE « N »

CARACTÈRE DE LA ZONE

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non, où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.

Elle comprend :

- des secteurs **N** qui sont protégés de toute nouvelle implantation d'habitations
- un secteur **Na** correspondant à l'emprise de l'autoroute A13
- des secteurs **Nh** où il existe quelques possibilités de construction nouvelles.
- des secteurs **Ns** destinés à des constructions ou équipements à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.
- des secteurs **Np** correspondants à une protection renforcée et qui sont protégés de toute nouvelle implantation à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

[...]

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article N2 sont interdites et en particulier :

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,

La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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

[...]

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE « N »

CARACTÈRE DE LA ZONE

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non, où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.

Elle comprend :

- des secteurs **N** qui sont protégés de toute **construction d'habitation principale** nouvelle **implantation d'habitations**
- un secteur **Na** correspondant à l'emprise de l'autoroute A13
- des secteurs **Nh** où il existe quelques possibilités de construction nouvelles, **notamment d'habitation principale.**
- des secteurs **Ns** destinés à des constructions ou équipements à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.
- des secteurs **Np** correspondants à une protection renforcée et qui sont protégés de toute nouvelle implantation à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif. **Dans partie de ces secteurs peuvent s'appliquer des servitudes de protection de captage d'eau potable.**

[...]

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article N2 sont interdites et en particulier :

- ~~- Les lotissements de toute nature,~~
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,

<ul style="list-style-type: none"> - Les abris de fortune, - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme. - L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau. - Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols. - Dans les zones inondables : toute nouvelle constructions. <p>Sauf en secteur Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles d'habitations. <p>Sauf en secteur Ns :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et équipements à vocation sportives et à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs. <p>Sont de plus interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. <p>ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>1°- Sur toute la zone :</p> <p>Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, - Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public. - Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations. - Les équipements publics ou d'intérêt général. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les abris de fortune, - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme. - L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau. - Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols. - Dans les zones inondables : toute nouvelle constructions. <p>Sauf en secteur Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles et principales d'habitations. <p>Sauf en secteur Ns :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et équipements à vocation sportives et à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs. <p>Sont de plus interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. <p>ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>1°- Sur toute la zone :</p> <p>Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, - Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public. - Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations. - Les équipements publics ou d'intérêt général.
---	--

2°- En secteur N :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont également admises sous réserve :

- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages et à la préservation des sols agricoles et forestiers, considérant qu'une réduction notable de tout épandage agricole constitue une atteinte à la préservation des sols agricoles.
- Que la capacité des réseaux et voies existants le permette.
- Le changement d'affectation, uniquement à vocation d'habitation, des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Ces bâtiments doivent, dans leur transformation, intégrer notablement le caractère de la zone, concernant le nombre et la densité des logements à créer.
- L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à 50% dans la limite de 100 m² de l'emprise initiale, à 30% au-delà, et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec les habitations voisines.
- La réalisation d'annexes (abris de jardins, etc.) et de piscines non couvertes (ou couvertes sous réserve de ne pas porter atteinte à leur environnement).
- Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises, etc.), dès lors qu'elles sont sans influence sur la quiétude du secteur. Ces constructions ne pourront pas changer de destination.
- Les déplacements de bâtiments de caractères architecturaux et patrimoniaux au sein d'une même unité foncière.

~~2°- En secteur N :~~

~~Les occupations et utilisations du sol ci-après sont également admises sous réserve :~~

- ~~- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages et à la préservation des sols agricoles et forestiers, considérant qu'une réduction notable de tout épandage agricole constitue une atteinte à la préservation des sols agricoles.~~
- ~~- Que la capacité des réseaux et voies existants le permette.~~
- ~~- Le changement d'affectation, uniquement à vocation d'habitation, des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Ces bâtiments doivent, dans leur transformation, intégrer notablement le caractère de la zone, concernant le nombre et la densité des logements à créer.~~
- ~~- L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à 50% dans la limite de 100 m² de l'emprise initiale, à 30% au-delà, et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec les habitations voisines.~~
- ~~- La réalisation d'annexes (abris de jardins, etc.) et de piscines non couvertes (ou couvertes sous réserve de ne pas porter atteinte à leur environnement).~~
- ~~- Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises, etc.), dès lors qu'elles sont sans influence sur la quiétude du secteur. Ces constructions ne pourront pas changer de destination.~~
- ~~- Les déplacements de bâtiments de caractères architecturaux et patrimoniaux au sein d'une même unité foncière.~~

Seuls sont autorisés :

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.**
- **Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, sont autorisées à condition :**
 - que la hauteur au faitage de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres avec 1 ou 2 pente(s) de toiture de 20° minimum, ou, avec une forme de toiture reprenant à son compte un projet architectural présent sur le terrain, dans tous les cas l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.
 - qu'elles soient implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal **ou** à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.
 - que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
 - que la densité des constructions, extensions et annexes soit limitée au maximum à 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain.
- **Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante à condition :**
 - que la hauteur au faitage de l'annexe soit inférieure ou égale à 7,50 mètres avec 1 ou 2 pente(s) de toiture de 20° minimum, ou, avec une forme de toiture reprenant à son compte un projet architectural présent sur le terrain, dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 12% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

	<ul style="list-style-type: none"> • que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement. • que la densité des constructions, extensions et annexes soit limitée au maximum à 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain. <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions des constructions à usage d'habitation existante à condition : <ul style="list-style-type: none"> • que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage des constructions principales d'habitation autorisées dans la zone. • que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU. • que la densité des constructions, extensions et annexes soit limitée au maximum à 0,15 (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un cumul global de 800 m² maximum de surface de plancher sur le terrain. • Sauf en secteur Np, les constructions, extensions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole et abri pour animaux nécessaires à l'activité agricole principale sont autorisés à condition : <ul style="list-style-type: none"> • que la hauteur au faitage de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ; • que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU. • qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ou à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière. • que les abris créés après la date d'approbation de la Modification
--	--

<p>De plus en secteur Na, les aménagements et constructions nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'autoroute y compris l'éventuel passage à 3 voies.</p> <p>De plus,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice. - Aucun nouveau projet ne sera autorisé si la défense incendie est nécessaire et qu'elle n'est pas assurée. <p>[...]</p> <p>ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</p> <p>Les constructions nouvelles sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10 mètres.</p> <p>Cette distance est portée :</p>	<p>Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • que leur densité n'excède pas les règles d'emprise au sol maximale des constructions sur l'unité foncière. • Le changement de destination pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent, que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment et qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole. • La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations. • Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole. <p>De plus et uniquement en secteur Na, les aménagements et constructions nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'autoroute y compris l'éventuel passage à 3 voies.</p> <p>De plus et uniquement en secteur Nh, les constructions nouvelles et principales d'habitation.</p> <p>De plus et uniquement secteur Np, les dispositions liées aux périmètres de captage d'eau potable s'appliquent. En leurs absences, les occupations, aménagements ou installations devront être particulièrement adaptées à la qualité de l'environnement naturel et paysager.</p> <p>De plus et uniquement secteur Ns, les installations et équipements à vocation sportives et à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.</p> <p>De plus,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice. - Aucun nouveau projet ne sera autorisé si la défense incendie est nécessaire et qu'elle n'est pas assurée. <p>[...]</p> <p>ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</p> <p>Les constructions, annexes ou extensions nouvelles sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10 mètres.</p> <p>Cette distance est portée :</p>
--	---

- à 20 mètres de l'axe de la RD 675.
- à 100 mètres de l'axe de l'Autoroute A13.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

[...]

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh : Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 10% l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

Pour les autres secteurs, cet article n'est pas réglementé.

- à 20 mètres de l'axe de la RD 675.
- à 100 mètres de l'axe de l'Autoroute A13.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante **ne respectant pas les marges de recul**, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Une nouvelle construction, **une annexe** ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante **ne respectant pas les marges de recul**, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

[...]

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~En secteur Nh : Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 10% l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.~~

~~Pour les autres secteurs, cet article n'est pas réglementé.~~

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 12% maximum sur l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction avant aménagement.

Les constructions pourront accueillir au-dessus du rez-de-chaussée au maximum 2 niveaux habitables. Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 10 mètres au faitage.

Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront situés à moins de 0,60 mètre du niveau du terrain naturel pris au point le plus bas sous l'emprise de la construction, hormis spécifiquement les rez-de-chaussée des habitations nouvelles qui seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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

[...]

ARTICLE N.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction, **de l'annexe ou de l'extension** avant aménagement.

Les constructions **nouvelles d'habitation principale** pourront accueillir au-dessus du rez-de-chaussée au maximum 2 niveaux habitables. Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 10 mètres au faitage.

La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.

Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront situés à moins de 0,60 mètre du niveau du terrain naturel pris au point le plus bas sous l'emprise de la construction, hormis spécifiquement les rez-de-chaussée des habitations nouvelles qui seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

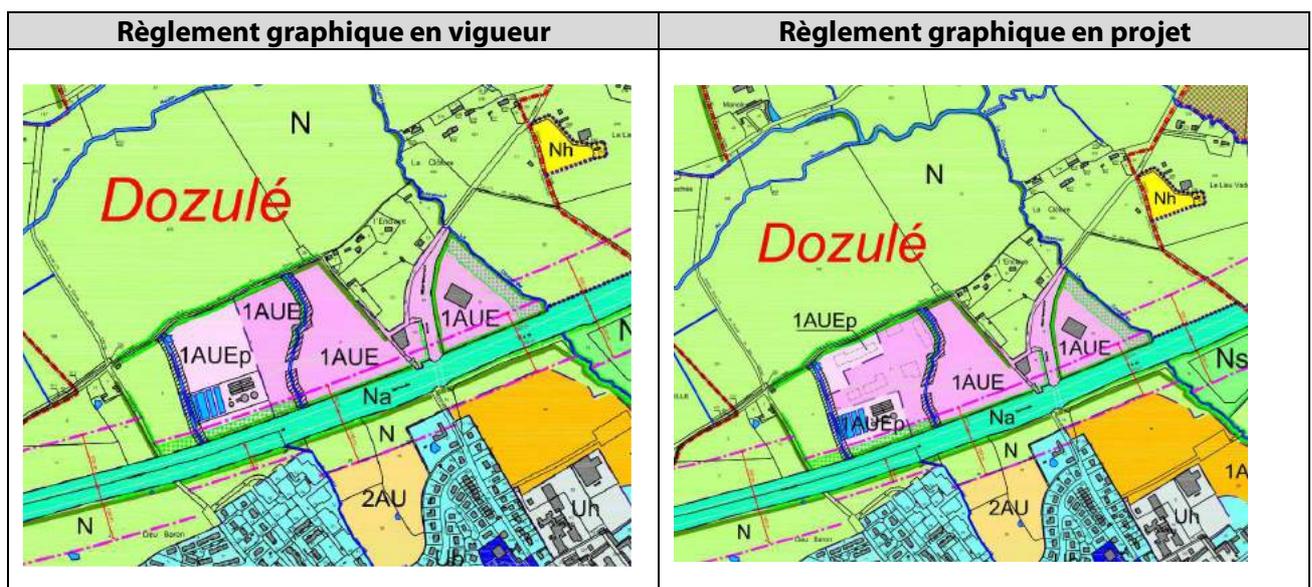
La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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

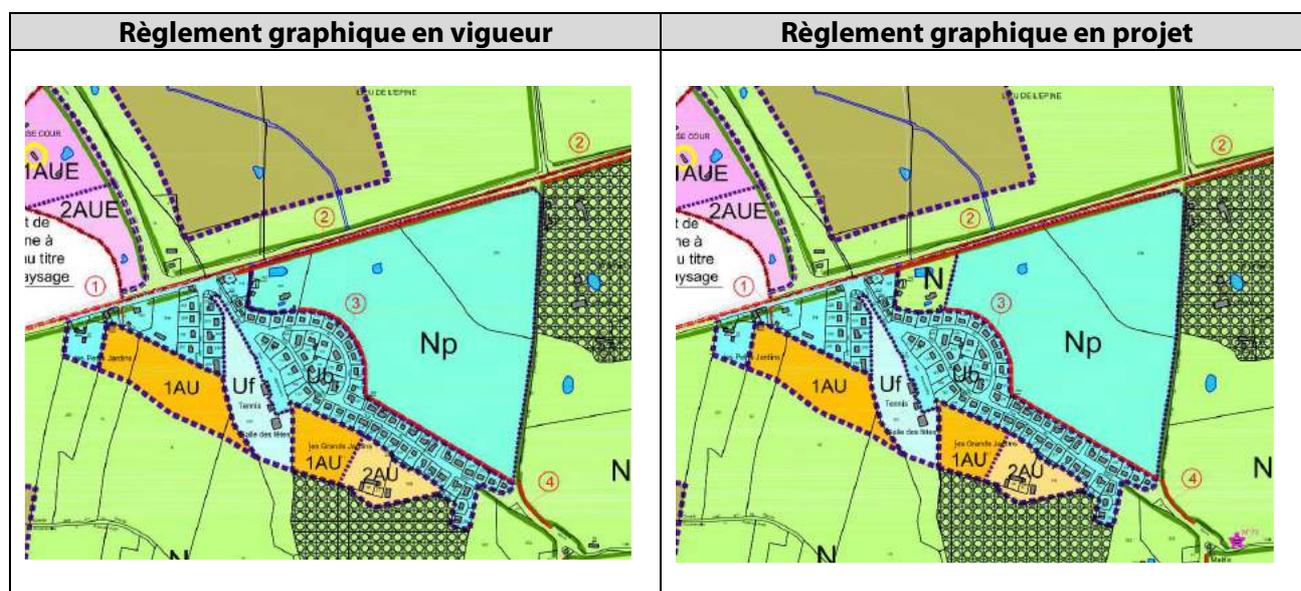
[...]

DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

- Le secteur 1AUEp est réduit de 0,9 ha environ au profit du secteur 1AUE, à DOZULÉ.



- Le secteur Np, à PUTOT EN AUGÉ, est reclassé en N (sans indice), sur une surface d'1 ha environ correspondant au foncier d'une habitation existante non perceptible depuis la RD675.



- Le règlement graphique est complété de **147 « étoilages »** correspondant à l'identification spécifique mentionnée aux articles A2 et N2.

Le détail cartographique est présenté en pièce D sur un plan à échelle 1/7500ème.

Les autres pièces du PLUi demeurent inchangées.

Annexe 1 : Courrier de la Communauté de Communes COPADOZ

Annexe 2 : Identification spécifique des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial reportés sur le règlement graphique

Dozulé, le 13 mai 2016

Monsieur Roland JOURNET
Président de l'EPCI de Dozulé
70 Grande Rue - BP 30
14430 Dozulé

N/R : SG/SD – 24.16

Objet : Révision PLU pour zone artisanale

Monsieur le Président,

Je me permets de vous demander de bien vouloir étudier la possibilité d'une révision du PLU sur la commune de Dozulé.

Comme vous le savez, la communauté de communes achève l'aménagement de la zone artisanale intercommunale de Dozulé. Cette zone était destinée à recevoir des entreprises privées mais aussi des bâtiments publics, en particulier un bâtiment technique mutualisé entre trois collectivités du territoire (ville de Dozulé, SIVU de Dozulé et communauté de communes) ainsi que l'agence routière Départementale.

Cependant, depuis l'origine du projet, plusieurs événements sont venus modifier celui-ci : le projet de regroupement des intercommunalités ainsi que le désistement de l'agence routière départementale. Ainsi, les besoins de la collectivité en terrains d'aménagement économique public sont considérablement réduits.

Face aux demandes importantes d'entreprises, et parce que notre priorité est avant tout d'encourager le développement économique local, nous souhaiterions une requalification d'une partie de la zone AUEP (6811 m2 pouvant constituer deux ou trois lots) en zone AUE.

Vous remerciant de l'attention portée à cette demande,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La Présidente

Sophie GAUGAIN




Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

N° PHOTO Nouveau	Commune	N° Cadastral	Adresse	Photo	Remarques
1	ST JOUIN	A1 426	Chemin du bois		étable
2	ST JOUIN	A1 426	Chemin du bois		pressoir

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

3	ST JOUIN	A1 380	Chemin du calvaire		
4	ST JOUIN	A1 380	Chemin du calvaire		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

5	ST JOUIN	A1 360	Le petit lieu CD 85		
6	ST JOUIN	A1 428	Chemin des panniers		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

7	ST JOUIN	A1 428	Chemin des panniens	 	
8	ST JOUIN	A1 87			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

9	ST JOUIN	A1 349	Chemin du bois		
10	ST JOUIN	A1 425	Les Panniers CD 85		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

<p>11</p> <p>Et</p> <p>12</p>	<p>ST JOUIN</p>	<p>A1 395</p>	<p>La petite forêt CD 85</p>	 <p>The top photograph shows a large, traditional half-timbered barn with a steeply pitched, grey shingled roof. The structure features exposed wooden beams and a stone base. A utility pole is visible in the foreground. The bottom photograph shows a smaller, similar half-timbered barn with a steeply pitched roof, situated in a grassy area with trees in the background. A blue trash bin is visible near the barn's entrance.</p>
---	-----------------	----------------------	----------------------------------	---

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

13	ST JOUIN	A1 395	La petite forêt CD 85		
14	ST JOUIN	A2 451	La petite forêt CD 85		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

15						
16						

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

17					
18	ST JOUIN	A2 435	Les Panniers CD 85		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

19	ST JOUIN	A2 200	Chemin de traverse		
20	ST JOUIN	A2 444	Becquemont CD 85		Etable

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

21	ST JOUIN	A2 444	Becquemont CD 85		Ecurie
22	ST JOUIN	A2 444	Becquemont CD 85		Bouillerie

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

23	ST JOUIN	A2 353	Becquemont Chemin E Girard		Etable Lemectre
24	ST JOUIN	A2 438	Chemin de l’église		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

25	ST JOUIN	A2 159	Becquemont Chemin E Girard		Pressoir Lemaitre
26	ST JOUIN	A2 443	Becquemont Chemin E Girard		Etable Cour Belloir

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

27	ST JOUIN	A2 388	Le Malis c.d.85		Le Malis
28	ST JOUIN	B2 267	Les Vanniers Chemin de Cantepie		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

29	ST JOUIN	B2 276	Les Vanniers Chemin de Cantepie		Pressoir broussailles
30	ST JOUIN	C1 120	La Ducquerie		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

31	ST JOUIN	C1 120	La Ducquerie			
32	ST JOUIN	C1-143	La Taille			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

33	ST JOUIN	A2 437	<p>La cour Mazière</p> <p>Chemin de l’église</p>		
34	ST JOUIN	B1 270	<p>Les Vanniers</p> <p>Chemin du PhilbecJ</p>		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

35	ST JOUIN	B1 239	Les panniens Chemin du philbec			
36	ST JOUIN	B1 140	La Ducquerie			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

37	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	ZA N°9	Les prés		Bâtiment normand
38 39 40	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	ZA n°111	Les quatres Nations		Ensemble de bâtiment normand

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

41	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZA n°109	Les quatres Nations		Bâtiments normand
42					

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

43	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZB n°6	lieu l'épine		
44	DOZULE	B359	Rue du Plessis -Esmangard		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

45	CRESSEVEUILLE	34	Hameau Néel		
46	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZB n°10	lieu Lambert		Bâtiment normand

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

47	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	ZB n°38	lieu Lambert				Bâtiment normand
48 49	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	A n° 156-157	lieu Durand				Bâtiment normand

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

50	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n°121	lieu Durand			Bâtiment normand
51 52	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n°26	La cour loriot ou les étricots			Bâtiment normand

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

53	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n°133	les épines noires				Bâtiment normand
54							

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

55	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	A n°34	Le champ Morel				Bâtiment en pierres
56	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	A n°137	lieu Larue				Bâtiment normand

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

57 58	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n° 132	Le lieu Baslon				Dépendance
59	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	A n°45	Le château				Bâtiment normand

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

60	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	A n°50	Le château		Bâtiment XIXE
61	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	D n°190	Angoville		Ensemble de bâtiment normand

62						
63						

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

64	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	D n°185	Bassebourg		Bâtiment normand
65					

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

66	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	D 158	Bassebourg		Bâtiment Augerons
67	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	D n°52	le champ Mirey		Bâtiment normand

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

68	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	ZC n°1	Abbaye Royal Pré				Bâtiment normand
69	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	ZC n°40	ferme de la haie				Bâtiment en pierres

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

70	PUTOT EN AUGE	A 0172	Les Buttes		
71	PUTOT EN AUGE	A 0172	Les Buttes		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

72	PUTOT EN AUGE	A 0172	Les Buttes		
73	PUTOT EN AUGE	A 0062	La cour Loisel		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

74	PUTOT EN AUGE	A 0280	Les Fermes			
75	PUTOT EN AUGE	A 0081	Les fermes			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

76	PUTOT EN AUGE	A 106			
77	PUTOT EN AUGE	A 257			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

78	PUTOT EN AUGE	A 257			
79	ANGERVILLE	A73	La cour du pressoir		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

80	Angerville	A211	Les Perrons			
81	Angerville	A 211	Les Perrons			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

82	Angerville	A211	Les Perrons		
83	Angerville	A 202	Le lieu des combes		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

84	Angerville	A 167	Le lieu des combes		
85	Angerville	A 212	Le lieu Marniel		

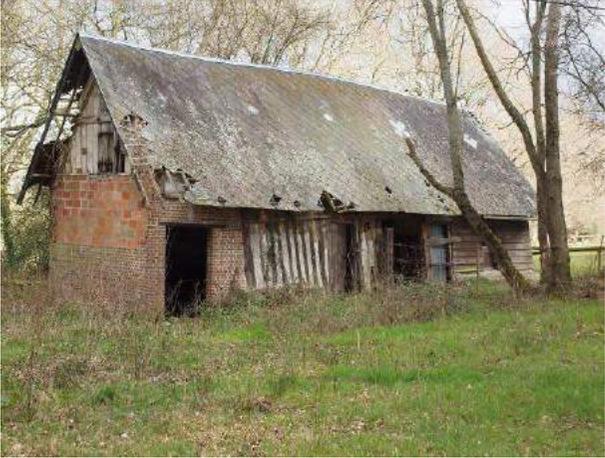
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

86	Angerville	A 212	Le lieu Marniel			
87	Angerville	B 319	Belle épine			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

88	Angerville	B 319	Belle épine		
89	Angerville	A 213	La cour Manable		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

90	Angerville	A 217	Le lieu vassal			
91	ST LEGER DUBOSQ	B 15 Et B 110	Les Parcs			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

92	ST LEGER DUBOSQ	A 9192	La taille		
93	ST LEGER DUBOSQ	A62	Lieu de la croix		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

94	ST LEGER DUBOSQ	A 116	Cour Tréhan			
95	ST LEGER DUBOSQ	A 6040	La Cour			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

96	ST LEGER DUBOSQ	A 392				
97	ST LEGER DUBOSQ	A 409	Le Carouge			

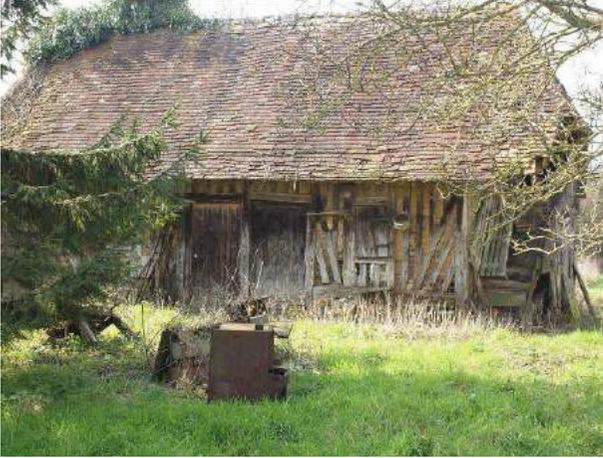
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

98	ST LEGER DUBOSQ	A 109	Cour Tréhan			
99	ST LEGER DUBOSQ	A 109	Cour Tréhan			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

100	ST LEGER DUBOSQ	A 109	Cour Tréhan			
101	ST LEGER DUBOSQ	A 109	Cour Tréhan			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

102	ST LEGER DUBOSQ	A 7040	La Cour		
103	ST LEGER DUBOSQ	A 326	La Cour		

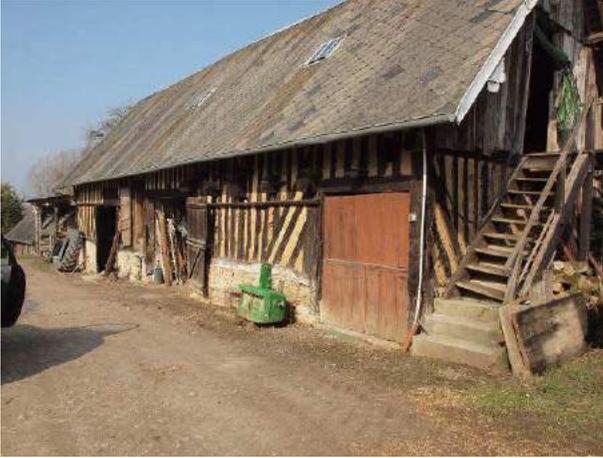
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

104	ST LEGER DUBOSQ	A 8210	Le Carouge			
105	ST LEGER DUBOSQ	A 411	Le Carouge			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

106	ST LEGER DUBOSQ	B 9137	Le Mont Bottin		
107	ST LEGER DUBOSQ	A 8040	La Cour		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

108	ST LEGER DUBOSQ	A 409	Le Carouge			
109	ST LEGER DUBOSQ	A 392	Le Carouge			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

110	ST LEGER DUBOSQ	B 176	Lieu de la croix			
113	ST LEGER DUBOSQ	A 357	Le Banquellion			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

114	ST LEGER DUBOSQ	A 46	Le Banquelion			
115	CRESSEVEUILLE	B 218	LIEU HOULLIER			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

116	CRESSEVEUILLE	B 349			
117	CRESSEVEUILLE	B349			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

118	CRESSEVEUILLE	B 95	LA COUR DE LA FORGE		
119	CRESSEVEUILLE	A253	498 IMP DU MANOIR		

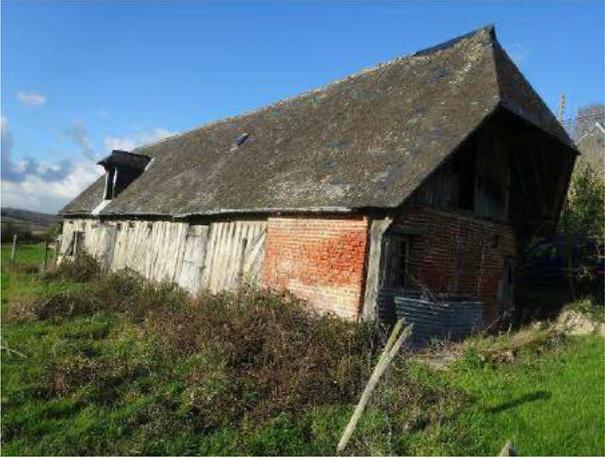
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

120	CRESSEVEUILLE	A 254	496 IMP DU MANOIR		
121	CRESSEVEUILLE	A 286	HAMEAU NEEL		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

122	CRESSEVEUILLE	A 258	HAMEAU NEEL		
123	CRESSEVEUILLE	C 184			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

124	CRESSEVEUILLE	C 185				
125	CRESSEVEUILLE	C 157	881 CHE DE CAUDEMUCHE			

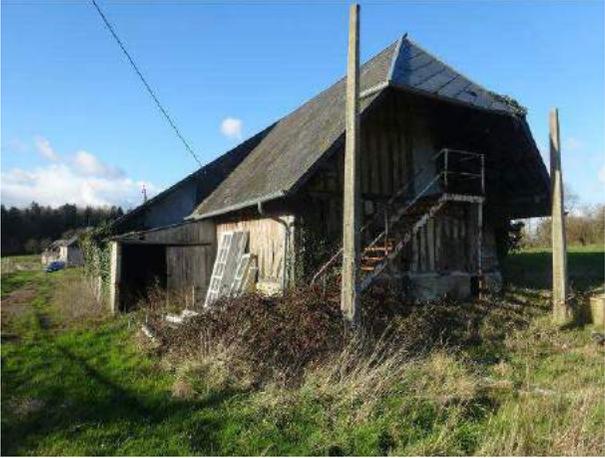
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

126	CRESSEVEUILLE	C 157	881 CHE DE CAUDEMUCHE			
127	CRESSEVEUILLE	C 157	881 CHE DE CAUDEMUCHE			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

128	CRESSEVEUILLE	c 166	La Cour			
129	CRESSEVEUILLE	C 167	La cour			

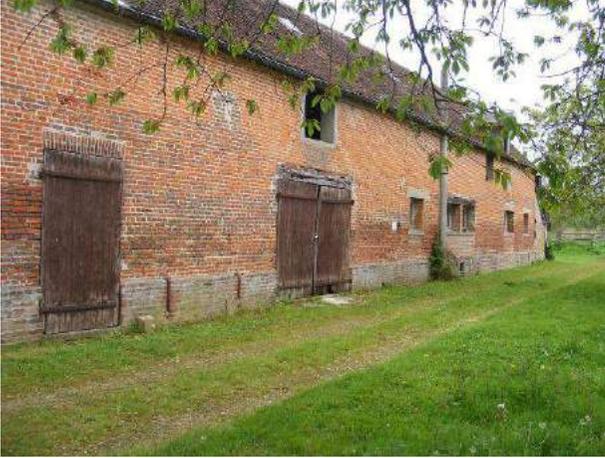
Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

130	CRESSEVEUILLE	C 165	La Cour		
131	CRESSEVEUILLE	C 76	La Cour		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

132	CRESSEVEUILLE	C 4	La Forge Moisy		
133	DOZULE	B 241	La cour Lepetit		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

134	DOZULE	AK 48	5359 Grande Rue			
135	DOZULE	AK 48	5359 Grande Rue			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

136	DOZULE	AM 35	Du pont mousse		
137	DOZULE	AM 35	Du pont mousse		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

138	DOZULE	B 237	Le costil cholliere			
139	CRICQUEVILLE-EN-AUGE	ZA N°111	Les quatres Nations			

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

140	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZA N°91	LE LIEU DE BELMARE		
141	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZA N°31	LE LIEU DE BELMARE		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

142	CRICQUEVILLE- EN-AUGE	ZA N°31 d	LE LIEU DE BELMARE		
143	SAINT-JOUIN	B267	Chemin de Cantepie		

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l’EPCI du Pays d’Auge Dozuléen

144	PUTOT-EN-AUGE	A0277	La bribourdière	 <p>(photo1)</p>	
145	PUTOT-EN-AUGE	A0277	La bribourdière	 <p>(photo 2)</p>	

Annexe 2 – Modification simplifiée n°1 du PLUi de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

146	PUTOT-EN-AUGE	A0277	La bibrourdière	 <p>(photo 3)</p>	
147	PUTOT EN-AUGE	B325	L'église		



Département du Calvados



Etablissement Public de Coopération Intercommunale du
PAYS D'AUGE DOZULEEN



Elaboration du P.L.U.

I – RAPPORT DE PRESENTATION



*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical
en date 26 septembre 2012*

Approbation

Le Président

R. Journet



A m é n a **Géo**
urbanisme - bureau d'études VRD

Gervais DOLIGEZ Guillaume DOLIGEZ
Géomètre Expert Ingénieur travaux
Urbaniste OPQU de la construction

amenageo@amenageo.fr

9 place du Bras d'Or Tél: 02.31.65.02.20 102 ter Av. Henry Chéron
14130 Pont-l'Évêque Fax: 02.31.65.02.40 14000 Caen

RAPPORT DE PRESENTATION

Liste des pièces

1 a DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE.....p.4

1 b ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – RISQUES.....p.55

1 c JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....p.121

Introduction

Le Conseil Syndical de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN a pris la décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) intercommunal par délibération en date du 26 octobre 2004.

Il s'agit d'une prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) des communes de DOZULE, PUTÔT EN AUGÉ et SAINT LEGER DUBOSQ et de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur les communes d'ANGERVILLE, CRESSEVEUILLE, CRICQUEVILLE EN AUGÉ et SAINT JOUIN.

Lors de cette délibération, l'E.P.C.I. a décidé de regrouper dans un document unique les Plans Locaux d'Urbanisme futurs des communes de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN, pour garantir une cohérence des projets d'aménagements.

Il était donc nécessaire d'envisager une révision des documents de DOZULE et SAINT LEGER DUBOSQ afin de les transformer en un P.L.U. unique couvrant la totalité des six communes de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN, et de se conformer aux dispositions de la loi SRU.

Le périmètre du territoire intercommunal est compris dans le Schéma de Cohérence territoriale pour le Nord Pays d'Auge dont le syndicat mixte chargé de sa gestion a été créé par arrêté préfectoral en date du 28 octobre 2002.

1. DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE

Table des matières

1.	DIAGNOSTIC DE LA SITUATION EXISTANTE	4
1.1.	SITUATION DE L'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN	8
1.2.	EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	11
1.2.1.	<i>Les variations de la population</i>	11
1.2.2.	<i>Le solde naturel</i>	13
1.2.3.	<i>Le solde migratoire</i>	14
1.2.4.	<i>Le profil des ménages</i>	16
1.2.5.	<i>L'actualisation des données</i>	16
1.3.	EVOLUTION DU LOGEMENT	18
1.3.1.	<i>Le parc de logements entre 1968 et 1999</i>	18
1.3.2.	<i>L'occupation des logements</i>	23
1.3.3.	<i>Le parc locatif social</i>	23
1.3.4.	<i>L'actualisation des données</i>	24
1.4.	EVOLUTION DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	25
1.4.1.	<i>La population active</i>	25
1.4.2.	<i>La mobilité</i>	25
1.4.3.	<i>L'actualisation des données</i>	27
1.4.4.	<i>Les activités non agricoles sur l'E.P.C.I.</i>	28
1.4.5.	<i>Les activités agricoles sur l'E.P.C.I.</i>	31
1.5.	EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS	40
1.5.1.	<i>Les équipements scolaires</i>	40
1.5.2.	<i>Les équipements socioculturels ou sportifs</i>	42
1.5.3.	<i>Les équipements administratifs et publics</i>	43
1.5.4.	<i>Les équipements de culte</i>	44
1.5.5.	<i>Les syndicats</i>	44
1.5.6.	<i>Les associations</i>	45
1.6.	LES INFRASTRUCTURES ET LES AXES DE COMMUNICATION	46
1.6.1.	<i>Les axes de communications</i>	46
1.6.2.	<i>Les liaisons douces</i>	47
1.6.3.	<i>La desserte par les transports collectifs</i>	48
1.6.4.	<i>La sécurité routière</i>	48
1.7.	DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	50
1.7.1.	<i>Les eaux pluviales</i>	50
1.7.2.	<i>Les eaux usées</i>	51
1.7.3.	<i>La desserte en eau potable</i>	52
1.7.4.	<i>Le traitement des ordures ménagères</i>	54

1.1. Situation de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN

Le territoire de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN est situé à l'ouest du Pays d'Auge, sur l'axe CAEN – ROUEN, à mi-chemin entre CAEN et PONT L'EVÊQUE, à proximité de la Côte Fleurie.

D'une superficie de 3736 hectares, soit 37,36 km², pour une longueur d'environ 9,5 km d'ouest en est et une largeur variable d'environ 5,5 km du nord au sud, le territoire intercommunal est contigu aux communes de :

- Brucourt
- Goustranville
- Hotot en Auge
- Beuvron en Auge
- Beaufour Druval
- Danestal
- Heuland
- Douville en Auge
- Grangues
- Périers en Auge



L'E.P.C.I. est parcouru par **deux axes majeurs** :

- **L'autoroute A13** qui traverse les communes de CRICQUEVILLE EN AUGÉ, DOZULÉ, ANGERVILLE et CRESSEVEUILLE ; un échangeur complet se situe sur le territoire communal de CRICQUEVILLE EN AUGÉ.

Un deuxième échangeur est établi sur la commune de ANNEBAULT à une petite dizaine de kilomètres.

- **La RD 675**, qui marque la limite entre CRICQUEVILLE EN AUGÉ et PUTÔT EN AUGÉ et qui traverse les communes de DOZULÉ, ANGERVILLE et CRESSEVEUILLE.

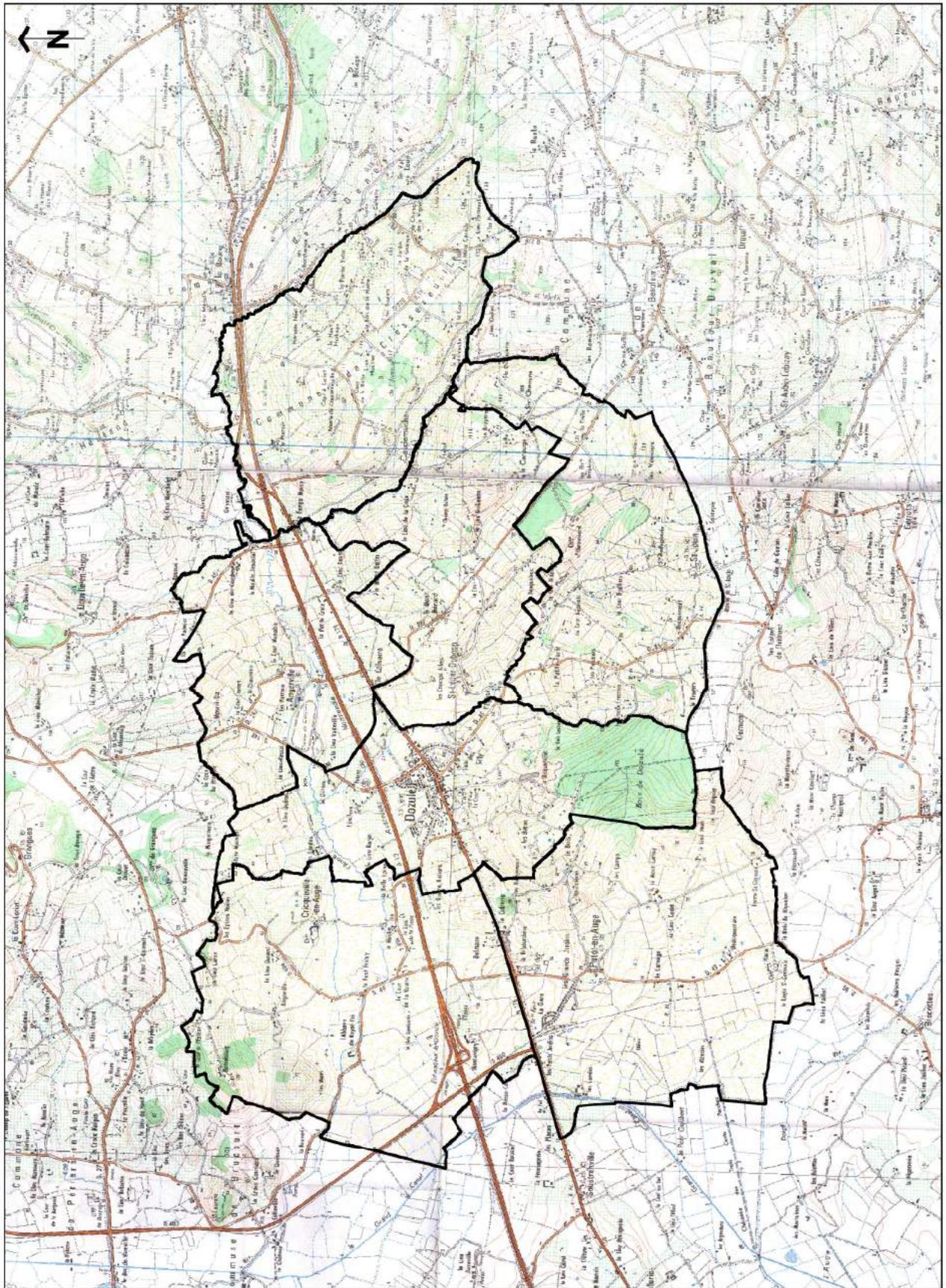
De même, il est desservi par **un réseau de voies départementales** : RD 400, RD 49, RD 142, RD 276 et RD 85. Ces routes départementales sont des axes importants pour les déplacements locaux et les circulations nord-sud à l'échelle du Pays d'Auge, notamment les liaisons entre le littoral et l'arrière pays.

Constats :

L'E.P.C.I. est situé au voisinage de centres urbains (CAEN, PONT L'ÉVÊQUE, LISIEUX, etc.)

L'E.P.C.I. est desservi par des axes majeurs.

Enjeu : Valoriser cette localisation, notamment auprès des actifs.



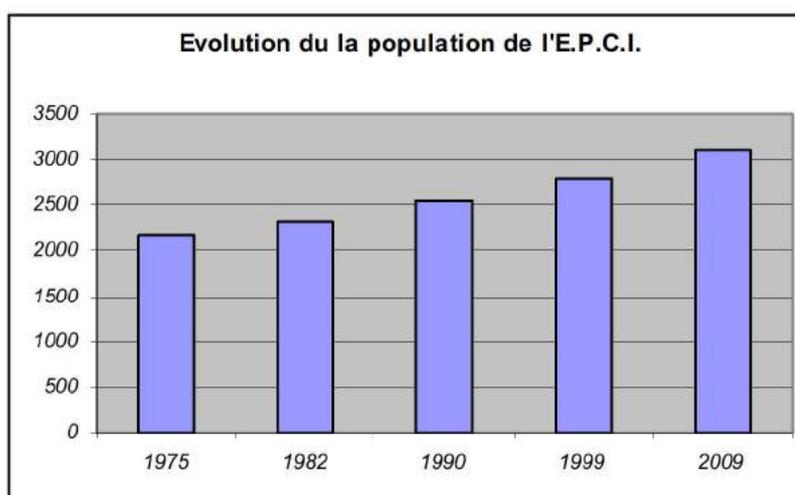
1.2. Evolution démographique

La population de l'E.P.C.I. progresse constamment depuis 1968. En 2009, elle compte près de 3106 habitants, soit une densité de 83 habitants/km² environ. Afin de donner un ordre de grandeur, cette valeur correspond à la densité de la FRANCE dans les années 60.

Remarque : Les données brutes de la population totale par commune en 2009 sont les seules données de l'INSEE actualisées uniformément sur l'ensemble des communes de l'EPCI

1.2.1. Les variations de la population

La population sur l'ensemble de l'E.P.C.I évolue de façon relativement constante et régulière depuis près de 40 ans. La variation se chiffre à +10% en moyenne tous les 10 ans, avec une tendance qui s'affermi légèrement sur la dernière décennie (+ 11%).



Si l'évolution globale est constante et régulière, les évolutions des populations par commune laissent transparaître des différences au sein de l'E.P.C.I.

Les communes s'écartant le plus de la tendance générale sont PUTOT EN AUGÉ et CRESSEVEUILLE. La première se distingue par une baisse singulière de sa population, la seconde par une forte hausse s'approchant d'un doublement.

Le tableau ci-après quantifie les évolutions citées :

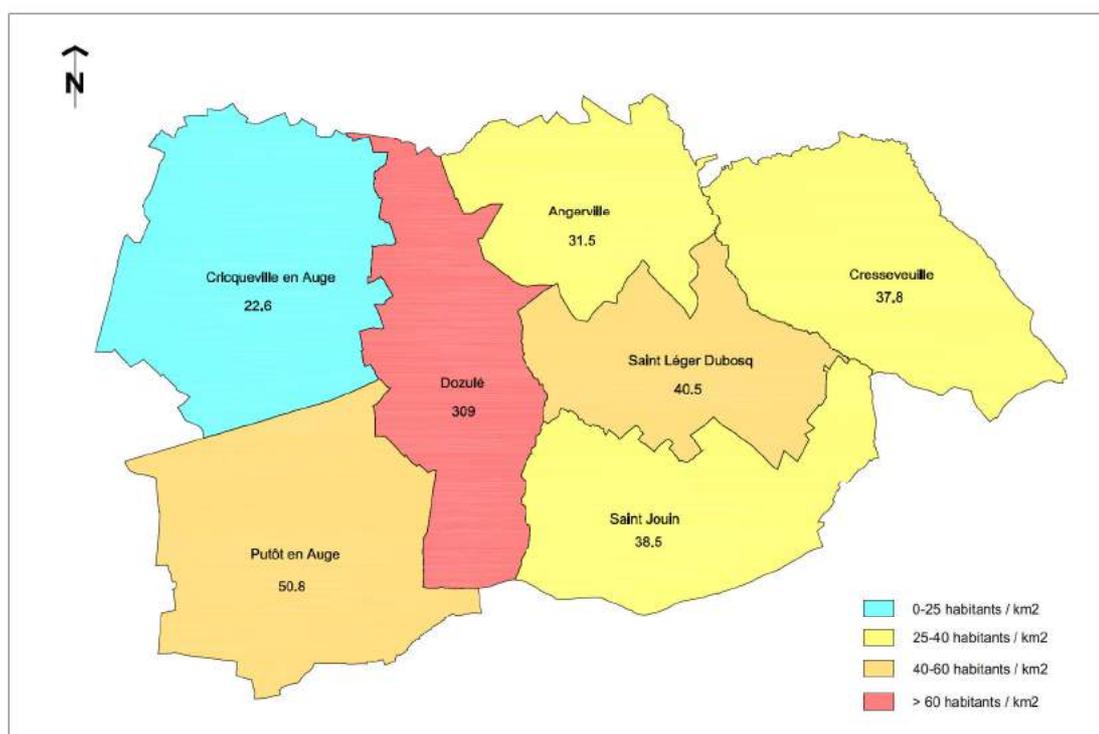
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	Evol.(hab) 75/2009	Evol.(%) 75/2009
Angerville	114	102	104	115	123	125	23	22%
Cresseveuille	183	138	128	167	212	272	134	97%
Cricqueville en Auge	120	124	102	125	155	186	62	50%
Dozulé	984	1279	1407	1515	1615	1837	558	43%
Putôt en Auge	202	304	344	352	330	295	-9	-3%
Saint Jouin	168	126	130	151	196	209	83	65%
Saint Léger Dubosq	104	105	109	130	165	182	77	73%
TOTAL E.P.C.I.	1875	2178	2324	2555	2796	3106	928	42%

Outre, la nette différence entre la ville centre, DOZULE, et les communes voisines, les données laissent apparaître une légère accélération de la croissance sur la dernière décennie (hormis PUTOT EN AUGE).

La population cumulée sur l'E.P.C.I (3106 habitants) fait de ce territoire un nœud démographique dans le Pays d'Auge.

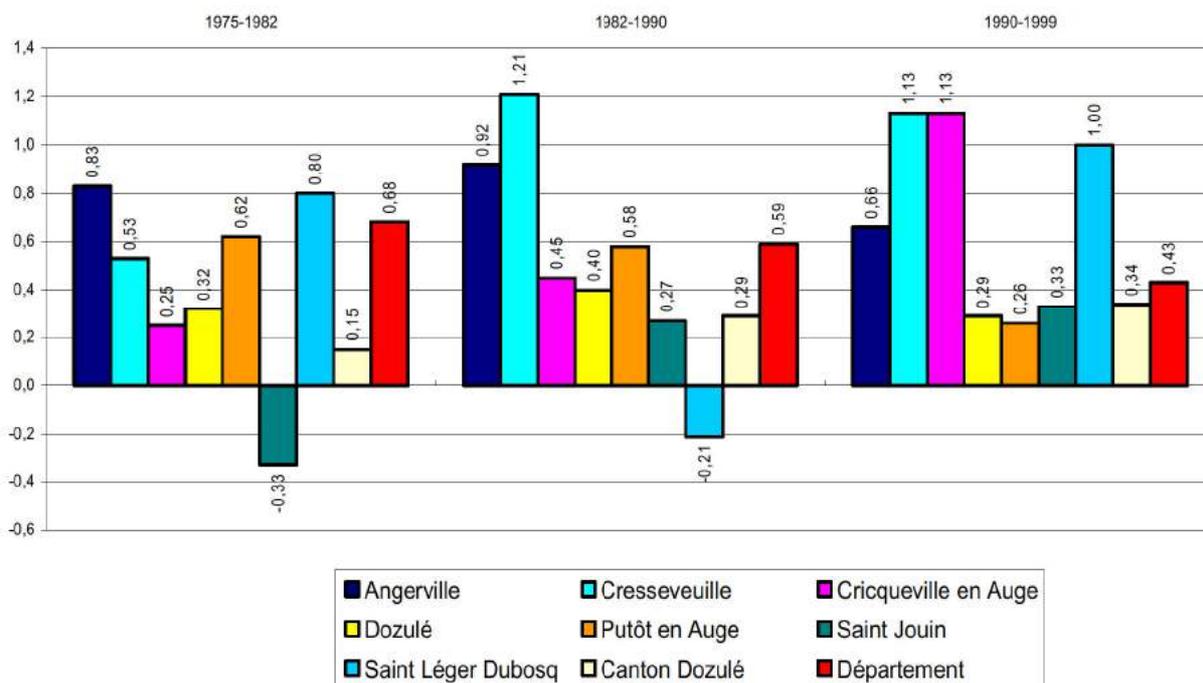
Il est intéressant de comparer cette évolution récente avec celle du canton de DOZULE. Entre 1968 et 2009, l'augmentation de population se chiffre à +17%. Elle se chiffre à +20% entre 1975 et 2009, d'où une légère accélération sur la dernière décennie. La population cantonale passe progressivement, de 1968 à 2009, de 12523 à 14679 habitants.

Sur l'E.P.C.I., entre 1968-2009, la population a présenté une évolution de +65%. Entre 1975 et 2009, elle a progressé de +42%, dont + 11% entre 1999 et 2009. Aussi, la population sur le territoire de l'E.P.C.I. connaît un relatif dynamisme démographique. De fait, l'E.P.C.I. gagne en moyenne 30 personnes par an depuis 1968.



La carte p.8 illustre les différentes densités de population au sein des communes de l'E.P.C.I. La densité de population est élevée à DOZULÉ (309 habitants/km²), elle souligne la structure urbaine de la commune, notamment la présence de la ville-centre. La densité est assez faible sur CRICQUEVILLE EN AUGE (22.8 habitants/km²). Sur les autres communes, les taux sont sensiblement voisins : entre 30 et 50 habitants/km².

1.2.2. Le solde naturel



D'une tendance générale, les communes de l'E.P.C.I. connaissent une évolution positive de leur taux annuel de solde naturel. Le taux, hormis SAINT JOUIN entre 1975 et 1982 et SAINT LEGER DUBOSQ entre 1982 et 1990, a toujours été haussier.

Plus récemment, entre 1999 et 2009, le taux annuel de solde naturel à PUTOT EN AUGE est devenu baissier.

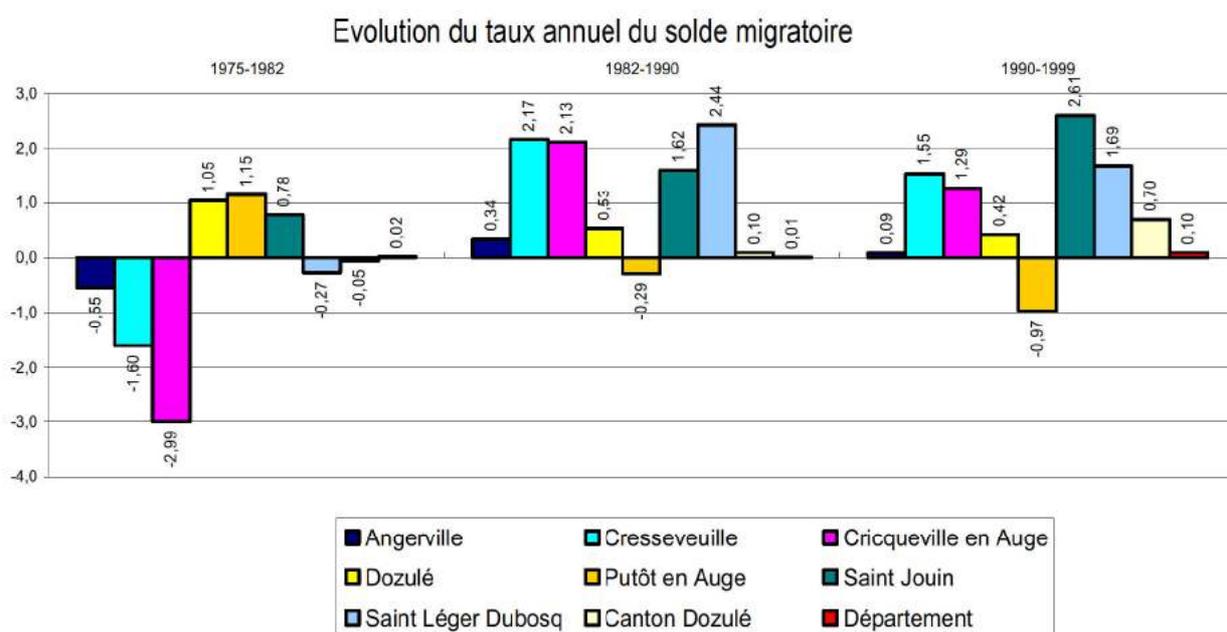
Les valeurs et les tendances varient sensiblement selon les communes et les périodes.

Deux communes affichent une progression constante de leur taux : CRICQUEVILLE EN AUGE et SAINT JOUIN. A CRICQUEVILLE, la tendance est positive et elle s'affirme d'avantage à chaque période. A SAINT JOUIN, la croissance négative du solde naturel entre 1975 et 1982 a évolué vers une croissance positive qui s'est renforcée sur les deux dernières périodes.

Globalement les autres communes ont connu un solde naturel positif entre 1975 et 1982. Le solde s'est renforcé entre 1982 et 1990, puis, entre 1990 et 1999, il a baissé légèrement (tout en restant positif).

La tendance générale est positive. En comparaison avec le canton, le taux est nettement supérieur. Le solde positif du département décroît régulièrement depuis 1975 ; entre 1990 et 1999 sa valeur est comparable au solde naturel moyen sur l'ensemble du territoire de l'E.P.C.I.

1.2.3. Le solde migratoire



L'évolution du taux annuel du solde migratoire fluctue selon les périodes étudiées :

Entre 1975 et 1982, l'évolution globale sur l'E.P.C.I. est négative, notamment à CRICQUEVILLE EN AUGE. Le solde moyen se chiffre alors à - 0,35 habitant/an. Ce taux est nettement inférieur aux taux du canton et du département.

Entre 1982 et 1990, le solde migratoire moyen sur l'E.P.C.I. s'inverse et se chiffre à + 1,28 habitant/an. Ce taux est 13 fois supérieur au canton (130 fois supérieur au taux du département).

Entre 1990 et 1999, la croissance positive ralentit de 26% avec un taux moyen de + 0,95 habitant/an. Le taux de l'E.P.C.I. s'aligne d'avantage sur celui du canton ; le taux de l'E.P.C.I. n'étant plus supérieur que d'un tiers. Le département est marqué d'un taux stable, il n'existe pas de corrélation notable entre ces deux taux.

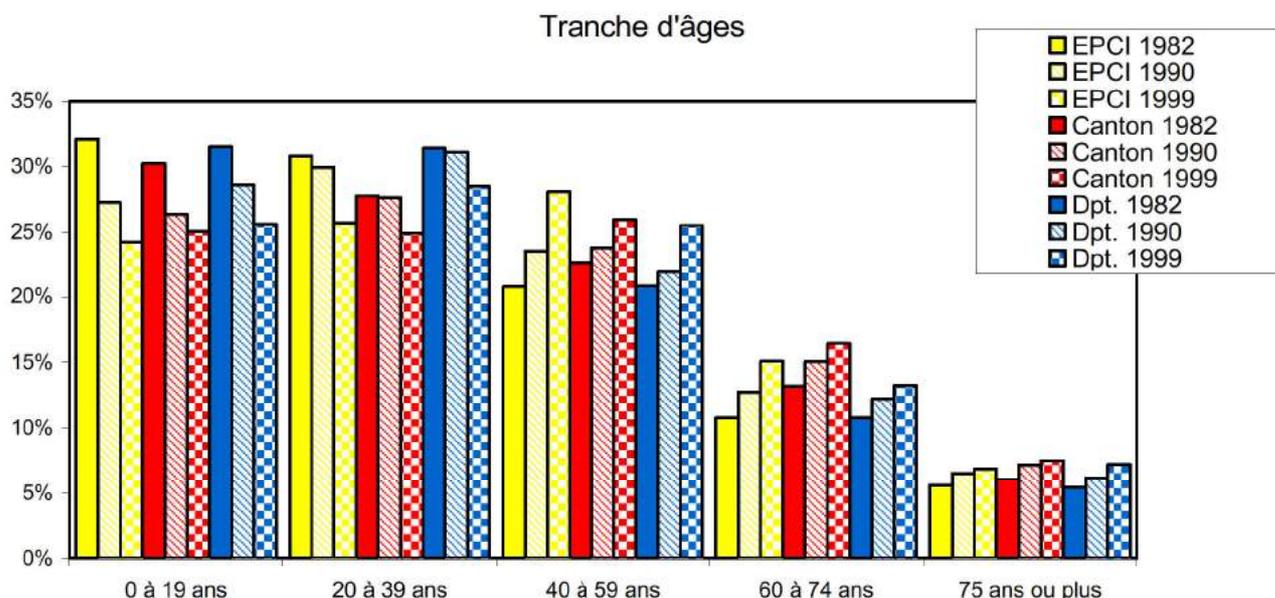
SAINT JOUIN s'affiche comme la commune la plus bénéficiaire du solde migratoire. Depuis 1982, SAINT LERGER DUBOSQ, CRESSEVEUILLE et CRICQUEVILLE profitent également d'arrivées de populations nouvelles. DOZULÉ voit son taux positif s'infléchir depuis 1975. PUTOT EN AUGE connaît une croissance baissière. Enfin, la tendance de la commune d'ANGERVILLE suit les variations du taux de l'E.P.C.I., son taux connaît toutefois moins d'amplitudes.

Le tableau ci-après indique le pourcentage de population par tranches d'âges dans les différentes communes de l'E.P.C.I. en 1982, 1990 et 1999 (données INSEE) :

Les données brutes présentes dans les deux tableaux sont représentées sur la pyramide des âges suivante.

Age	Angerville			Cresseveuille			Cricqueville		
	82	90	99	82	90	99	82	90	99
0 à 19	28,9	35,6	29,2	29,9	30,5	29,7	21,6	28,0	25,3
20 à 39	31,7	27,0	23,3	30,7	27,0	20,3	20,6	22,4	26,0
40 à 59	26,9	20,9	29,2	23,6	28,1	29,2	34,3	24,8	26,0
60 à 74	8,6	11,3	14,1	11,0	9,0	18,4	21,5	20,8	16,9
75 ou +	3,9	5,2	4,2	4,8	5,4	2,4	2,0	4,0	5,8

Age	Dozulé			Putôt en Auge			St Jouin			St Léger Dubosq		
	82	90	99	82	90	99	82	90	99	82	90	99
0 à 19	32,9	26,2	22,9	40,1	30,1	25,5	25,0	31,1	31,6	25,9	28,5	30,9
20 à 39	31,2	31,3	26,7	30,8	28,1	23,1	28,1	19,9	25,5	25,9	31,5	22,4
40 à 59	17,8	20,8	26,2	20,1	28,1	29,8	29,7	29,8	29,6	20,4	19,2	26,1
60 à 74	11,1	13,6	15,3	6,1	10,0	16,1	11,7	12,6	10,7	23,2	11,6	13,9
75 ou +	7,0	8,1	8,9	2,9	3,7	5,5	5,5	6,6	2,6	4,6	9,2	6,7



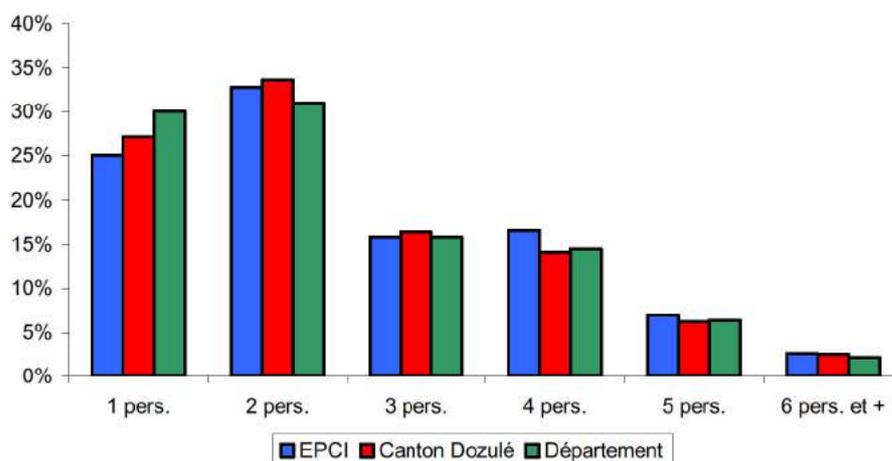
Concernant la pyramide des âges, on constate un vieillissement de la population entre 1982 et 1999, tant au niveau de l'E.P.C.I. que du canton ou du département ; les statistiques sur l'E.P.C.I. sont globalement conformes à la moyenne départementale sur la même période.

Des différences importantes s'inscrivent entre les communes de l'E.P.C.I. Les communes les plus jeunes SAINT LEGER DUBOSQ et SAINT JOUIN s'opposent à des communes où la population âgée est importante et où l'évolution actuelle tend à renforcer le vieillissement : CRICQUEVILLE, PUTOT, CRESSEVEUILLE, ANGERVILLE. La commune de DOZULÉ possède le plus faible % de jeunes et le plus fort % de + de 75 ans, toutefois, sa classe d'âge 20-39 ans est la plus importante. Le vieillissement observé à l'échelle de l'E.P.C.I. affecte le territoire de façon différenciée.

1.2.4. Le profil des ménages

La taille comparée des ménages, en 1999, en fonction du nombre de personnes s'établit comme suit :

	1 pers.	%	2 pers.	%	3 pers.	%	4 pers.	%	5 pers.	%	6 p. et +	%	total
Angerville	11	25%	12	27,3%	7	15,9%	7	15,9%	6	13,6%	1	2,3%	44
Cresseveuille	7	10,4%	23	34,3%	11	16,4%	12	17,9%	10	14,9%	4	6%	67
Cricqueville en Auge	8	14,5%	20	36,4%	10	18,2%	12	21,8%	3	5,5%	2	3,6%	55
Dozulé	191	29,8%	213	33,2%	94	14,7%	105	16,4%	27	4,2%	11	1,7%	641
Putôt en Auge	25	20,8%	41	34,2%	19	15,8%	16	13,3%	15	12,5%	4	3,3%	120
St Jouin	11	16,7%	21	31,8%	7	10,6%	18	27,3%	7	10,6%	2	3%	66
St Léger Dubosq	10	17,5%	15	26,3%	18	31,6%	4	7%	6	10,5%	4	7%	57
E.P.C.I.	263	25%	345	32,9%	166	15,8%	174	16,6%	74	7%	28	2,7%	1050
CANTON	1506	27,1%	1867	33,6%	911	16,4%	781	14,1%	348	6,3%	143	2,6%	5556



La composition des ménages de l'E.P.C.I. montre une taille des ménages sensiblement plus élevée que celle du canton ou du département. Les ménages les plus nombreux se situent sur la commune de CRESSEVEUILLE.

1.2.5. L'actualisation des données

Comme l'atteste le courrier de l'INSEE, joint en annexe documentaire, l'absence de données provisoires complètes pour les communes de DOZULE et ANGERVILLE empêchent l'actualisation de certaines données au-delà de 1999, notamment des données globales concernant l'EPCI et les données déterminantes concernant DOZULE.

Constats :

Une croissance dont la tendance est positive depuis près de 40 ans.
Une pyramide des âges proche du niveau départemental.
Une diversité des caractéristiques démographiques au sein de l'E.P.C.I.
Une partie des données souffre d'un manque d'actualisation.

Enjeux :

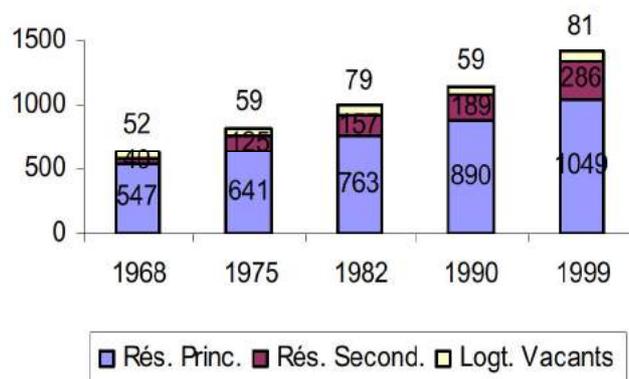
Favoriser une croissance régulière de la population.
Encourager à la hausse les taux migratoire et de natalité.
Adapter les logements et équipements aux défis démographiques : accueil et maintien des jeunes, personnes âgées.

1.3. Evolution du logement

1.3.1. Le parc de logements entre 1968 et 1999

Le parc de logements présente, entre 1968 et 1999, les caractéristiques suivantes :

ANNEE	1968	1975	1982	1990	1999
Parc Total	639	825	999	1138	1416
Résidences Principales	547	641	763	890	1049
Résidences Secondaires	40	125	157	189	286
Logements vacants	52	59	79	59	81



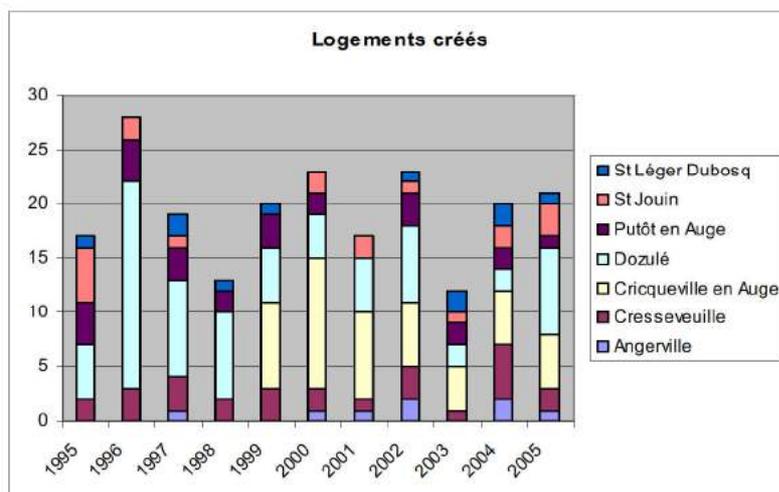
Entre 1968 et 1999, le nombre total de logements est passé de 639 à 1416, soit une augmentation de 122% et une moyenne de 25 nouveaux logements par an. La commune de DOZULÉ en compte le plus grand nombre : 832. La croissance est forte sur l'ensemble du territoire, mais plus particulièrement à DOZULÉ : plus de 500 logements créés en 30 ans.

En matière de résidence principale, on constate une augmentation soutenue et constante de leur nombre depuis 1968. Leur effectif a presque doublé en 30 ans. Elles représentent 74% du parc total en 1999. Entre 1975 et 1999, le nombre de résidences principales a augmenté de 63,6% sur l'E.P.C.I. ; sur le canton il a progressé de 39,9%.

En 1999, les résidences secondaires, en constante augmentation depuis 1968, représentent 20,2% du parc total de l'E.P.C.I. ; cette part est de 47% sur l'ensemble du canton de DOZULÉ et de 19,2% sur le département. Leur croissance est forte, leur nombre passe de 40 à 286 entre 1968 et 1999. A DOZULÉ, leur nombre a progressé de 182% passant de 44 à 124 entre 1990 et 1999. C'est à SAINT JOUIN qu'elles sont proportionnellement les plus présentes avec 36,9% du parc de logements.

En 1999, le parc de logements vacants représente 5,7% des logements de l'E.P.C.I. C'est à DOZULÉ qu'il est le plus élevé avec 68 logements vacants, soit 8,2%. En comparaison, sur le canton de DOZULÉ, ce taux est de 2,8%.

Par ailleurs, les permis de construire délivrés entre 1995 et 2005 se répartissent comme suit :



Nombre de logements créés	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
Angerville	0	0	1	0	0	1	1	2	0	2	1		8
Cresseveuille	2	3	3	2	3	2	1	3	1	5	2		27
Cricqueville en Auge					8	12	8	6	4	5	5	7	55
Dozulé	5	19	9	8	5	4	5	7	2	2	8		74
Putôt en Auge	4	4	3	2	3	2	0	3	2	2	1		26
St Jouin	5	2	1	0	0	2	2	1	1	2	3		19
St Léger Dubosq	1	0	2	1	1	0	0	1	2	2	1		11
E.P.C.I.	17	28	19	13	20	23	17	23	10	20	21		220

Les données présentées sous forme de tableau sont retranscrites sur les plans ci-après.

Parc total	1968	1975	1982	1990	1999	Evol. 75/99	Evol. 90/99
Angerville	42	49	48	55	63	+ 14	+ 8
Cresseveuille	59	65	70	85	98	+ 33	+ 13
Cricqueville en Auge	42	52	52	65	75	+ 23	+ 10
Dozulé	326	442	555	623	832	+ 390	+ 209
Putôt en Auge	67	92	127	145	152	+ 60	+ 7
St Jouin	58	74	84	95	111	+ 37	+ 16
St Léger Dubosq	45	51	63	70	85	+ 34	+ 15
E.P.C.I.	639	825	999	1138	1416	+ 591	+ 278
CANTON	5300	6448	8384	9544	11060	+4612	+1516

Résidences principales	1968	1975	1982	1990	1999	Evol. 75/99
Angerville	33	31	31	36	44	+ 13
Cresseveuille	45	40	40	52	67	+ 27
Cricqueville en Auge	34	38	38	45	55	+ 17
Dozulé	306	384	480	549	640	+ 256
Putôt en Auge	53	73	92	109	120	+ 47
St Jouin	42	38	45	53	66	+ 28
St Léger Dubosq	34	37	37	46	57	+ 20
E.P.C.I.	547	641	763	890	1049	+ 408
CANTON	3740	3974	4387	4779	5560	+ 1586

Résidences secondaires	1968	1975	1982	1990	1999	Evol. 75/99
Angerville	5	12	13	13	15	+ 3
Cresseveuille	4	14	24	27	31	+ 17
Cricqueville en Auge	6	10	14	16	18	+ 8
Dozulé	7	37	27	44	124	+ 87
Putôt en Auge	8	14	27	34	31	+ 17
St Jouin	7	28	30	33	41	+ 13
St Léger Dubosq	3	10	22	22	26	+ 16
E.P.C.I.	40	125	157	189	286	+ 161
CANTON	1353	2109	3591	4339	5195	+ 3086

Le nombre de résidences secondaires progresse sensiblement sur l'E.P.C.I. Cependant, depuis 1999, leur proportion s'est stabilisée.

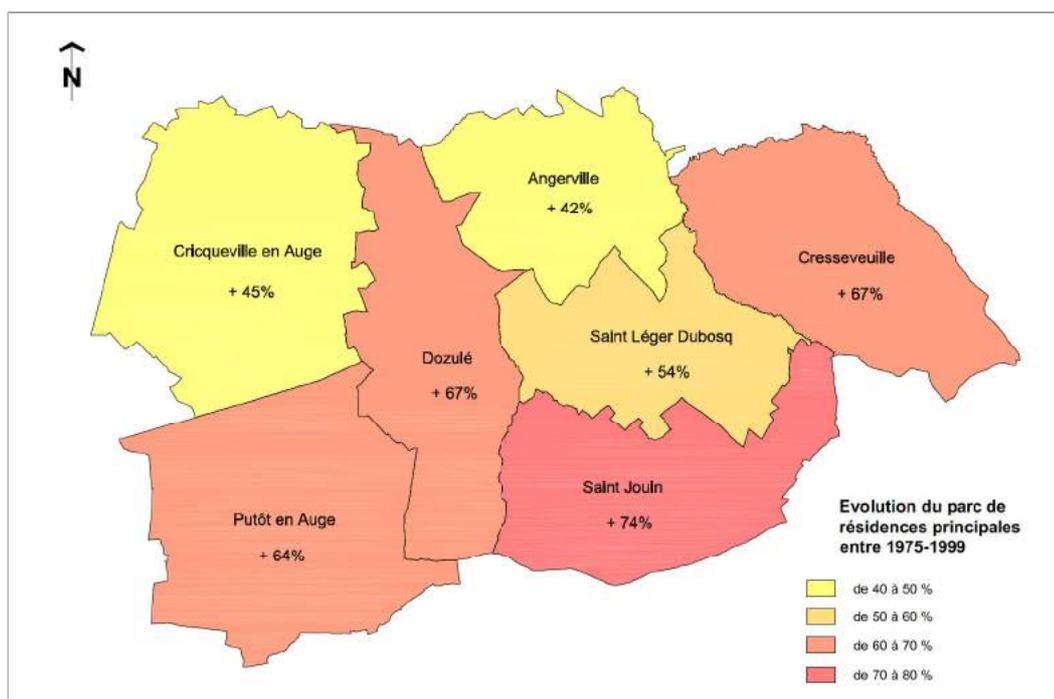
Logements vacants	1968	1975	1982	1990	1999	Evol. 75/99
Angerville	4	6	4	6	4	- 2
Cresseveuille	10	11	6	6	0	- 11
Cricqueville en Auge	2	4	0	4	2	- 2
Dozulé	13	21	48	30	68	+ 47
Putôt en Auge	6	5	8	2	1	- 4
St Jouin	9	8	9	9	4	- 4
St Léger Dubosq	8	4	4	2	2	- 2
E.P.C.I.	52	59	79	59	81	+ 22
CANTON	207	365	406	426	305	- 60

Sur l'E.P.C.I. le nombre de logements vacants est relativement stable, il diminue même sur plusieurs communes. Toutefois, à DOZULE, il augmente légèrement.

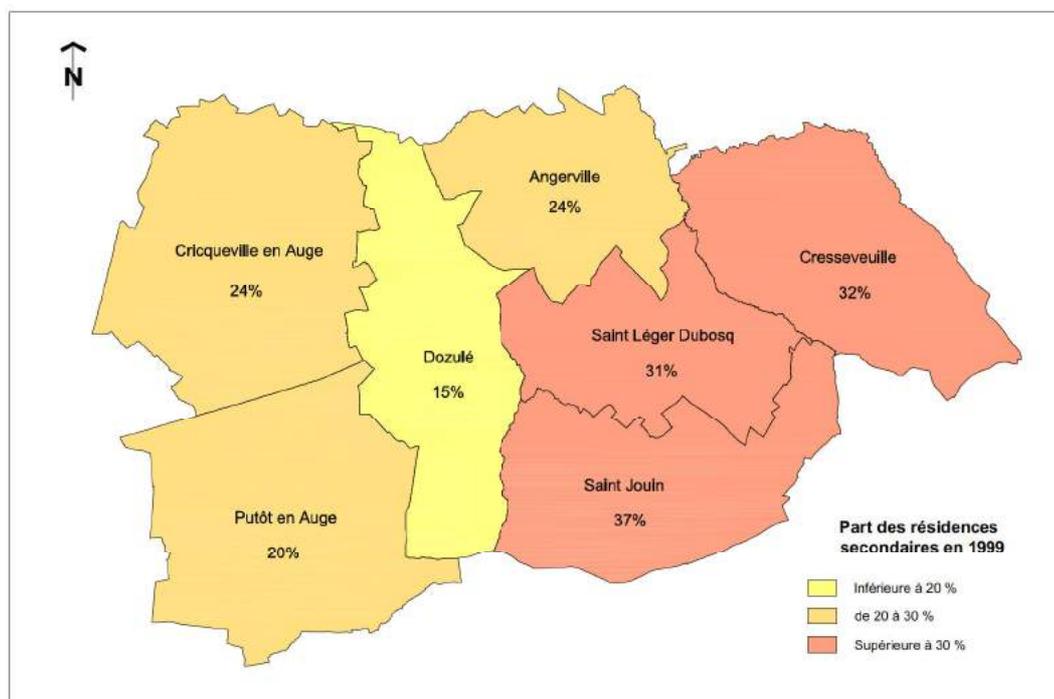
Résidences principales selon l'âge de la personne de référence	Angerville		Cresseveuille		Cricqueville en Auge		Dozulé		Putôt en Auge		St Jouin		St Léger Dubosq		E.P.C.I.		CANTON	
	1	3	3	3	2	2,5	53	2,6	7	2,4	2	2,5	2	2,5	70	2,6	419	2,4
moins de 30 ans	1	3	3	3	2	2,5	53	2,6	7	2,4	2	2,5	2	2,5	70	2,6	419	2,4
de 30 à 59 ans	29	3,2	40	3,5	35	3,3	318	2,9	66	3,4	47	3,4	34	3,4	569	3,1	2915	3,1
60 ans ou +	14	1,6	24	2,6	18	1,8	270	1,7	47	1,9	17	1,8	21	2	411	1,8	2222	1,8
total	44	2,7	67	3,2	55	2,8	641	2,4	120	2,7	66	3	57	2,9	1050	2,7	5556	2,5

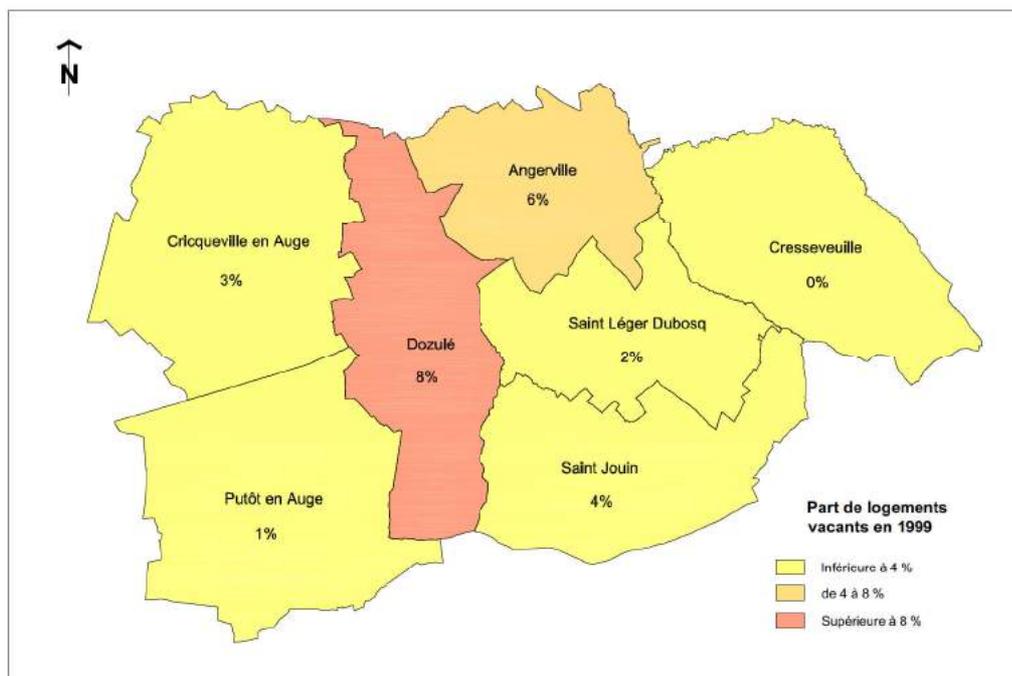
Les résidences principales sont occupées en majorité par des personnes de plus de 30 ans, notamment par une forte classe d'âge 30-59 ans.

La carte ci-dessous illustre l'évolution du parc des résidences principales. Entre 1975 et 1999, les communes de CRICQUEVILLE EN AUGE et ANGERVILLE ont connu une augmentation moins franche que les autres communes de l'E.P.C.I.



La carte ci-dessous présente la part des résidences secondaires dans le parc des logements. SAINT LEGER DUBOSQ, SAINT JOUIN et CRESSEVEUILLE connaissent une part plus importante de résidences secondaires.

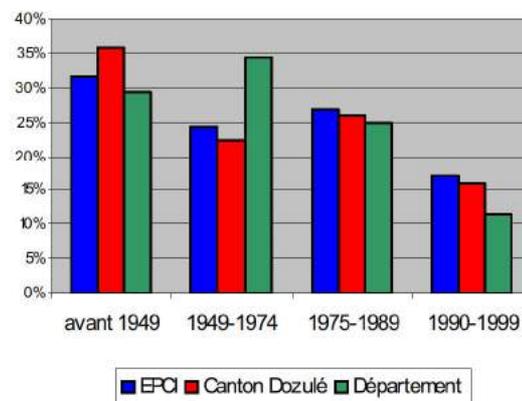




La carte ci-dessus indique que la majorité des logements vacants s'établit sur la commune centre de DOZULE.

L'analyse de l'âge du parc de résidences principales fait apparaître une part importante de constructions réalisées avant 1949 à l'exception de PUTÔT EN AUGE et de DOZULÉ.

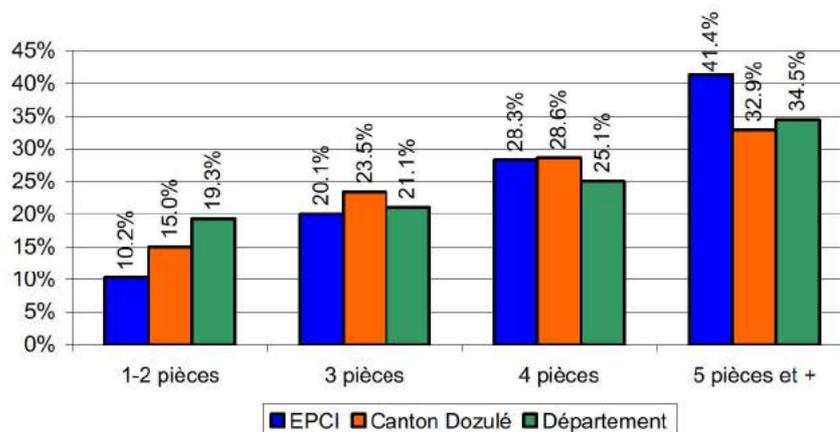
Epoque d'achèvement	avant 1949	1949 à 1974	1975 à 1989	1990 à 1999
Angerville	70,5%	2,3%	18,2%	9,1%
Cresseveuille	47,8%	4,5%	20,9%	26,9%
Cricqueville en Auge	41,8%	9,1%	29,1%	20%
Dozulé	24,8%	30,6%	26,7%	17,9%
Putôt en Auge	28,3%	27,5%	37,5%	6,7%
St Jouin	47%	9,1%	22,7%	21,2%
St Léger Dubosq	40,4%	17,5%	22,8%	19,3%
E.P.C.I.	31,7%	24,2%	26,9%	17,2%
Canton Dozulé	35,7%	22,4%	25,9%	15,9%



Concernant les résidences principales, il s'agit pour 83% de logements individuels alors que ce taux est de 76.8% sur le canton et de 63.5% sur le département. La quasi-totalité des logements sont correctement équipés en éléments de confort, cependant 3% des logements ne disposent ni de baignoire, ni de douche.

Taille des logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
Angerville	0	4	3	13	24
Cresseveuille	0	3	11	18	35
Cricqueville en Auge	0	0	10	13	32
Dozulé	44	41	162	192	202
Putôt en Auge	4	5	17	28	66
St Jouin	0	3	2	20	41
St Léger Dubosq	0	3	6	13	35
E.P.C.I.	48	59	211	297	435

En comparaison, les résidences principales sont de taille supérieure canton de DOZULÉ ou au département.



Les données concernant l'âge des logements à usage de résidences secondaires ainsi que leur taille ne sont pas connues.

1.3.2. L'occupation des logements

	Nb logts Rés. Pr.	Nb pers. par RP	Nb pièces par RP	Nb pers. par pièce	Nb Logts sur-occupé	Nb Logts sous-occupé
Angerville	44	2,7	4,6	0,6	0	27
Cresseveuille	67	3,2	4,6	0,7	0	34
Cricqueville en Auge	55	2,8	4,7	0,6	0	29
Dozulé	641	2,4	3,9	0,6	6	301
Putôt en Auge	120	2,7	4,5 ?	0,6	?	?
St Jouin	66	3	4,8	0,6	0	40
St Léger Dubosq	57	2,9	4,8	0,6	1	33
E.P.C.I.	1050	2,7	4,2	0,6	7	464

Les données concernant l'occupation des logements permettent de constater une forte tendance de sous-occupation des logements (Nb de personnes \leq Nb de pièces - 2) alors que la sur-occupation des logements (Nb de personnes \geq Nb de pièces + 2) est très faible.

Cela s'explique par la taille moyenne élevée des logements, le peu de logements de petite taille et la structure démographique de ces territoires évoquée précédemment.

1.3.3. Le parc locatif social

La commune de DOZULÉ est la seule à posséder un parc de logements sociaux. Celui-ci présente un nombre relativement important de logements :

- 104 logements individuels,
- 30 logements collectifs.

(Situation au 1^{er} janvier 1999) Source : DRE enquête EPLS-HLM.

1.3.4. L'actualisation des données

Comme l'atteste le courrier de l'INSEE, joint en annexe documentaire, l'absence de données provisoires complètes pour les communes de DOZULE et ANGERVILLE empêchent l'actualisation de certaines données au-delà de 1999, notamment des données globales concernant l'EPCI et les données déterminantes concernant DOZULE.

Depuis 1999, l'actualisation partielle des données offre des valeurs pour 2004, 2005, 2006 ou 2007 selon les communes, DOZULE et ANGERVILLE n'y figurent pas. Les données les plus actuelles annoncent :

- Une augmentation du nombre de logements généralisée mais variable :
 - 2006 - CRICQUEVILLE : 88 logements, soit + 15 % env. depuis 1999.
 - 2006 - PUTOT EN AUGE : 155 logements, soit + 2 % env. depuis 1999 – relative stagnation.
 - 2004 - SAINT LEGER DUBOSQ : 65 logements, soit + 14 % env. depuis 1999.
 - 2007 – SAINT JOUIN : 122 logements, soit + 9 % env. depuis 1999.
 - 2005 – CRESSEVEUILLE : 84 logements, soit + 20 % env. depuis 1999.
- Une part de résidences secondaires dans le parc total qui diminue globalement (sauf à CRESSEVEUILLE) :
 - 2006 - CRICQUEVILLE : 16 résidences secondaires, soit - 12 % env. depuis 1999.
 - 2006 - PUTOT EN AUGE : 29 résidences secondaires, soit - 7 % env. depuis 1999
 - 2004 - SAINT LEGER DUBOSQ : 24 résidences secondaires, soit - 8 % env. depuis 1999.
 - 2007 – SAINT JOUIN : 37 résidences secondaires, soit - 11 % env. depuis 1999.
 - 2005 – CRESSEVEUILLE : 36 résidences secondaires, soit + 16 % env. depuis 1999.
- Le nombre des logements vacants reste relativement stable sur les 4 communes.
- Sur les 4 communes présentant une actualisation des données, les logements sont toujours essentiellement des maisons individuelles. La maigre part des appartements augmente toutefois légèrement à PUTOT EN AUGE et CRICQUEVILLE EN AUGE pour atteindre dans les deux cas environ 3%.
- L'ancienneté moyenne d'emménagement avoisine 15 ans sur ces communes.
- Le nombre moyen de pièces par logement a continué à augmenter (5 environ), sauf à SAINT LEGER DUBOSQ où il a légèrement diminué : de 5,2 pièces en moyenne à 4,9 en 2004. Les logements restent donc majoritairement de grandes dimensions sur ces 4 communes.

Constats :

Augmentation constante et importante du parc de logements.
Forte tendance à la sous occupation des logements.
Une partie des données souffre d'un manque d'actualisation.

Enjeu : Prolonger l'offre de logements en s'adaptant notamment aux défis démographique.

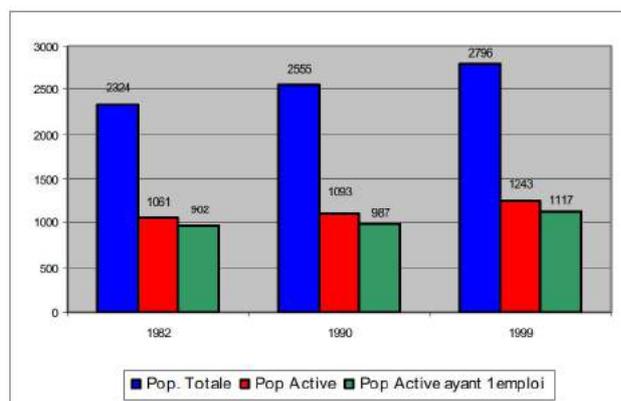
1.4. Evolution de l'activité économique

1.4.1. La population active

En 1999, la population active représente 45,7 % de la population totale. Le taux est de 43.3% pour le canton. Le pourcentage plus élevé sur l'E.P.C.I. souligne l'importance du pôle urbain dozuléen, notamment DOZULE, dans la vie locale et économique.

Le tableau suivant met en relation sur les années 1982, 1990 et 1999, la population totale, la population active ainsi que la population active ayant un emploi dont un emploi salarié.

	1982	1990	1999
Population totale	2324	2555	2796
Population active	1061	1093	1243
Population active ayant un emploi	962	987	1117
Dont emplois salariés	703	773	948
% actifs E.P.C.I. de Dozulé	45.7%	42.8%	44.5%
% actifs canton	43.3%	41.6%	43%
Taux de chômage E.P.C.I. de Dozulé	9.3%	9.7%	10.1%
Taux de chômage canton	12.7%	14%	14.6%



La situation de la population active occupée sur L'E.P.C.I. est légèrement meilleure que celle du canton. Par ailleurs, dans la population active de l'E.P.C.I., la proportion d'emplois salariés (par rapport aux emplois non-salariés) progresse, il passe de 73,1% des actifs ayant un emploi en 1982 à 84,9% en 1999.

1.4.2. La mobilité

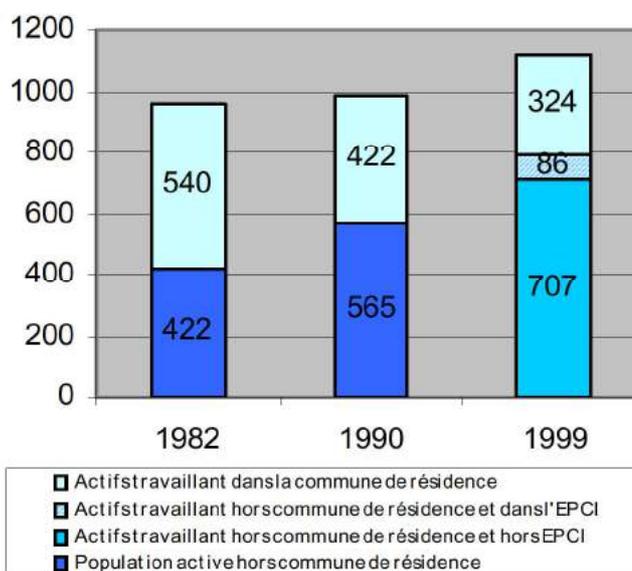
A) Les emplois sur les communes :

Les emplois (salariés et non salariés) exercés sur la commune des habitants de l'E.P.C.I. marquent une forte érosion depuis 1982.

	1982	1990	1999
Population active ayant un emploi	962	987	1117
Actifs travaillant dans leur commune de résidence	540	422	324
Pourcentage	56.1%	42.8%	29%

	Emplois	commune résidence	Sur l'E.P.C.I.	Sur le canton	A Caen	hors dpt
ANGERVILLE	47	12	20	26	1	2
CRESSEVEUILLE	92	22	31	43	8	8
CRICQUEVILLE-EN-AUGE	67	13	23	28	8	7
DOZULE	631	236	244	353	51	15
PUTOT-EN-AUGE	131	22	44	65	13	8
SAINT-JOUIN	84	10	25	38	9	11
SAINT-LEGER-DUBOSQ	65	9	23	29	7	7
E.P.C.I.	1117	324	410	582	97	58

Par ailleurs en 1999, 419 personnes habitant à l'extérieur de l'E.P.C.I. viennent y travailler, dont 109 viennent d'autres communes du canton de DOZULÉ.
L'E.P.C.I. génère donc au total 829 emplois.

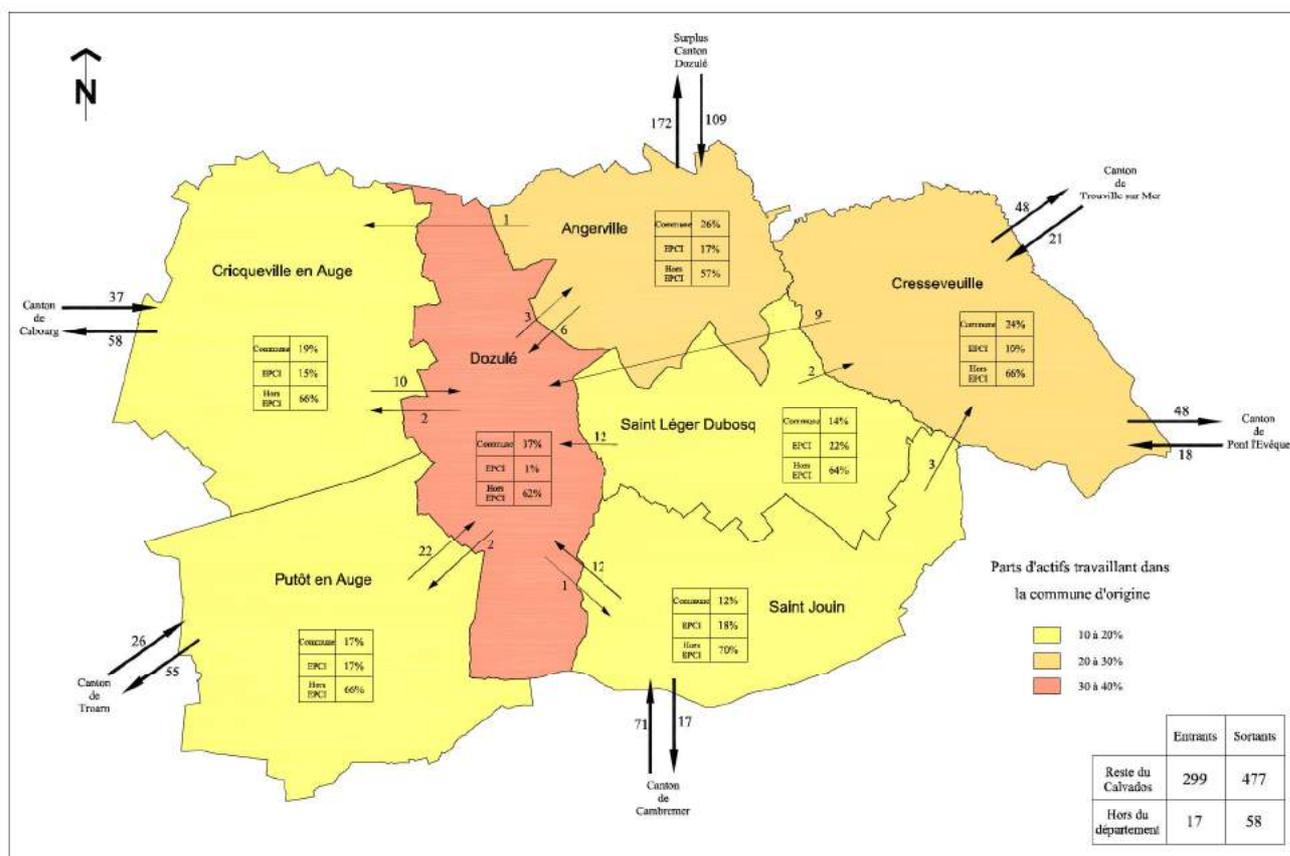


B) La mobilité professionnelle :

Parmi les personnes ayant un emploi, 707 d'entre-elles travaillent à l'extérieur de l'E.P.C.I. Leur répartition géographique est la suivante :

* sur le canton (hors E.P.C.I.) :	172 emplois
* sur le reste du département :	477 emplois
dont	97 à CAEN
	30 à LISIEUX
	58 sur le canton de CABOURG
	55 sur le canton de TROARN
	17 sur le canton de CAMBREMER
	48 sur le canton de PONT L'EVÊQUE
	48 sur le canton de TROUVILLE SUR MER
* hors du département :	58 emplois
====	
	707 emplois

Les bassins d'emplois principaux des habitants de l'E.P.C.I. sont DOZULÉ, CAEN, la Côte Fleurie (CABOURG à TROUVILLE SUR MER), TROARN et PONT L'EVÊQUE.



1.4.3. L'actualisation des données

Comme l'atteste le courrier de l'INSEE, joint en annexe documentaire, l'absence de données provisoires complètes pour les communes de DOZULE et ANGERVILLE empêche l'actualisation de certaines données au-delà de 1999, notamment des données globales concernant l'EPCI et les données déterminantes concernant DOZULE.

1.4.4. Les activités non agricoles sur l'E.P.C.I.

Concernant les activités non agricoles, les informations fournies par les mairies de l'E.P.C.I. et relevées permettent de recenser un certain nombre d'activités présentes sur les sept communes membres.

Parmi elles, on peut noter :

✚ Angerville :

Entreprise de recyclage, Boulonnerie, Entreprise d'alimentation de bétail & engrais (AGRIAL), Crêperie et mini-golf, Pisciculture et pêche à l'étang, Centre équestre, Entreprise de terrassement, Coiffeuse à domicile, Carrosserie, Hippodrome.

✚ Cresseveuille :

Plombier – couvreur, Entreprise de travaux publics, Paysagiste et entretien d'espaces verts, Entreprise d'étanchéité, Entreprise de terrassement et aménagement de terrain, Poissonnier ambulant saisonnier, Eleveur/driver, 4 gîtes et 3 chambres d'hôtes.

✚ Cricqueville en Auge :

Il n'a pas été répertorié d'autre activité que l'activité agricole.

✚ Dozulé :

Banque – Assurances, Dentistes, Médecins, Cabinet d'infirmières, Orthophoniste, Pédicure – podologue, Coiffure, Pharmacie, Vétérinaire, Supermarché, Agences immobilières, Etude notariale, Huissier, Boulangerie – Pâtisserie, Charcuterie – Boucherie – Epicerie divers, Bars – restaurant – Crêperie – Hôtellerie, Garages – Cycles – Motoculture – Carrossier, Laverie – Pressing, Librairie, Brocantes – Antiquités, Fleuriste, Electricité – Menuiserie – Couvreur – Peintre – Cheminées, Quincaillerie, Taxis, Débit de tabac, Photographe – Dessinateur, Armurerie, Tapisserie, Coopérative.

✚ Putôt en Auge :

Restaurant, Cidrerie.

✚ Saint Jouin :

Electricien, Menuisier, Plombier, Kinésithérapeute, Télétravail, Gîte rural.

✚ Saint Léger Dubosq :

Fabrication de meubles, Activités de nettoyage, Détective privé, Transports aériens non réguliers, Transports routiers de marchandises, Commerce de détail alimentaire, 2 gîtes et 1 chambre d'hôtes.

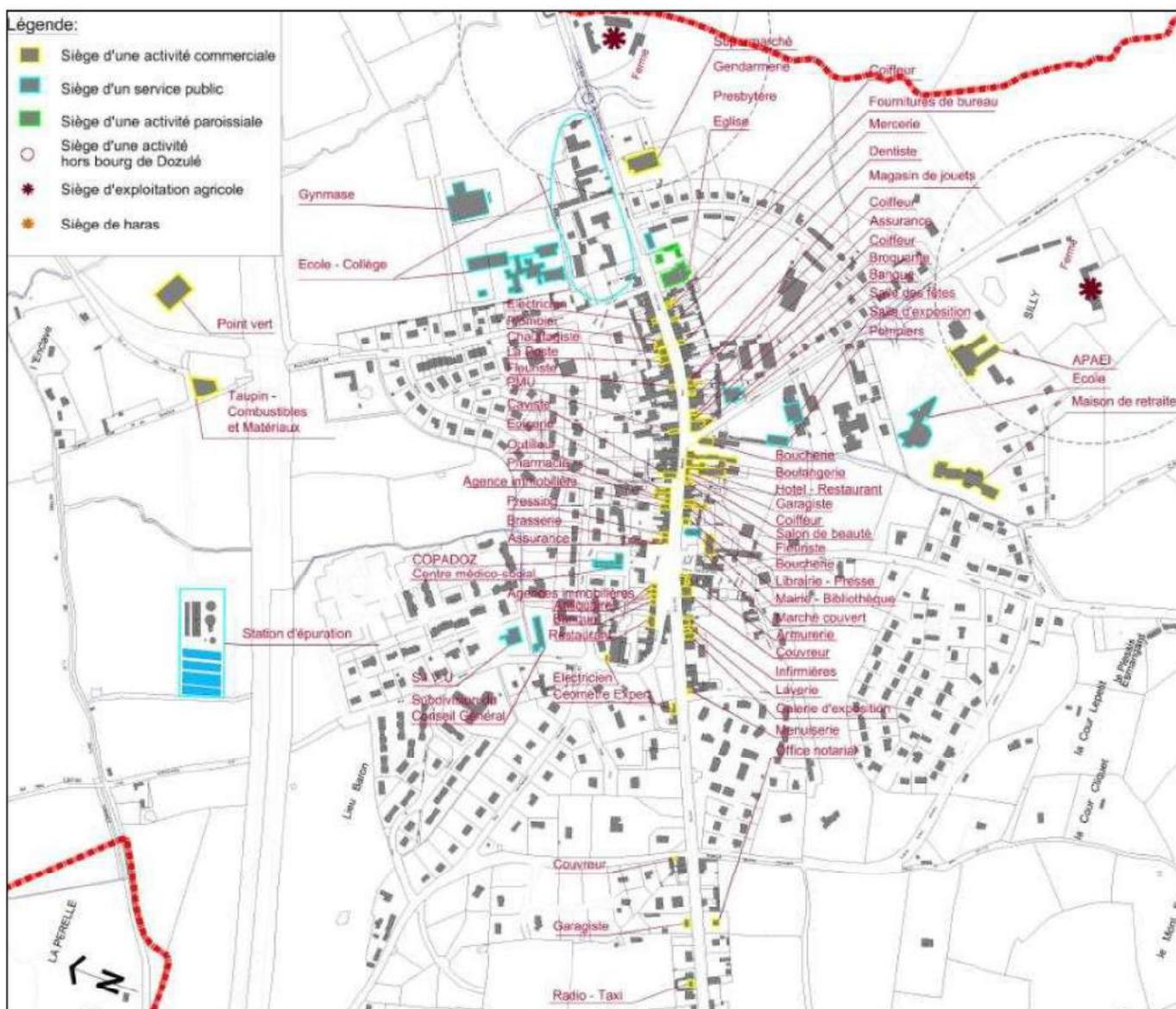
Ainsi, le tissu d'activités est relativement de bonne qualité. Les activités se concentrent sur DOZULE, notamment au sein du centre-ville. Elles sont principalement artisanales et commerciales et il s'agit, mis à part quelques enseignes, de petites structures.

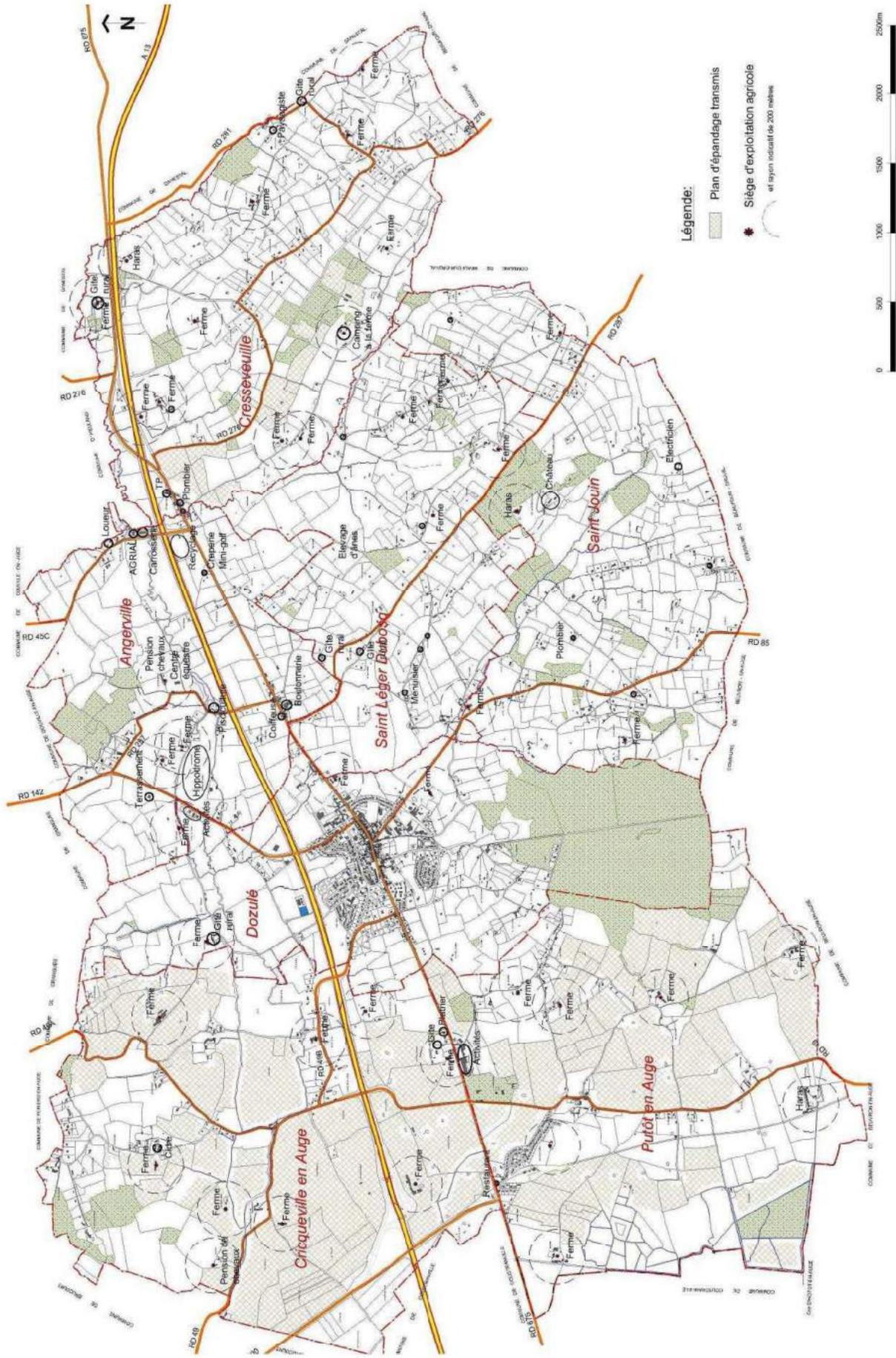
Ces activités permettent aux habitants de l'E.P.C.I. d'assurer leur quotidien. Bien plus, elles confèrent au pôle urbain dozuléen un caractère attractif.

Les deux plans ci-après localisent l'ensemble des activités.

Concernant DOZULE, l'inventaire du centre-ville a été mené séparément (plan ci-dessous).

Le plan concernant le reste du territoire de DOZULE et les autres communes se trouve ci-après et au format A3 dans les annexes documentaires pièces graphiques.





1.4.5. Les activités agricoles sur l'E.P.C.I.

En comparaison avec d'autres territoires, l'activité agricole demeure relativement présente sur l'E.P.C.I. Le diagnostic qui suit, outre de présenter l'activité agricole, définira ce secteur d'activité comme pluriel. De sorte, il convient d'évoquer les activités agricoles du territoire de l'E.P.C.I. tant les différences sont grandes entre les exploitations : outils de travail et outils de production.

📌 Méthode utilisée pour élaborer le diagnostic agricole :

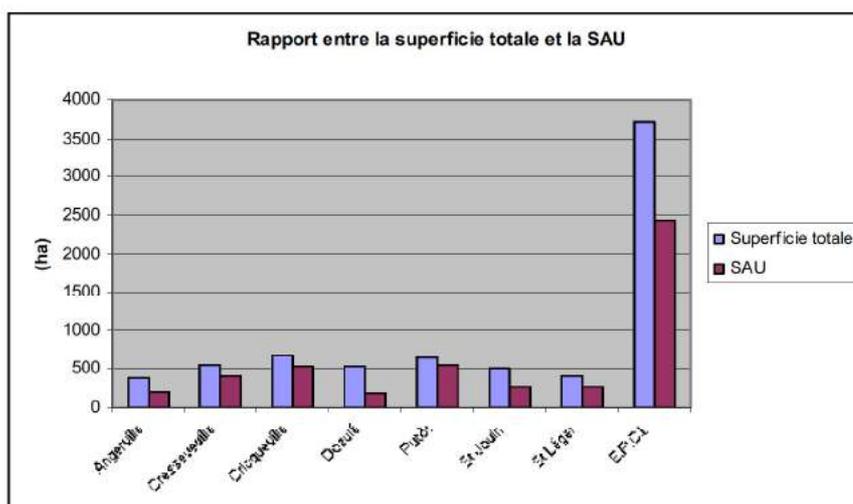
Afin de détailler au mieux cette activité motrice de l'économie locale, le diagnostic agricole s'appuie sur le Recensement Général Agricole (R.G.A.) de 2000 et est actualisé par une analyse de terrain complémentaire.

📌 La SAU :

La surface agricole intercommunale utilisée est de 2440 ha sur le territoire intercommunal de 3708 ha, soit 65.8% de l'E.P.C.I.

2000	Superficie totale (ha)	SAU communale (ha)	%
Angerville	391	213	54,48%
Cresseveuille	548	412	75,18%
Cricqueville	679	534	78,65%
Dozulé	523	181	34,61%
Putôt	658	558	84,80%
St Jouin	503	273	54,27%
St Léger	406	269	66,26%
E.P.C.I.	3708	2440	65,80%

Les communes de PUTOT EN AUGÉ, CRICQUEVILLE EN AUGÉ et CRESSEVEUILLE sont les communes les plus concernées par les surfaces agricoles utilisées (SAU). Sur ces trois communes l'activité agricole façonne d'avantage les paysages et ces territoires sont majoritairement des outils de travail pour les agriculteurs.



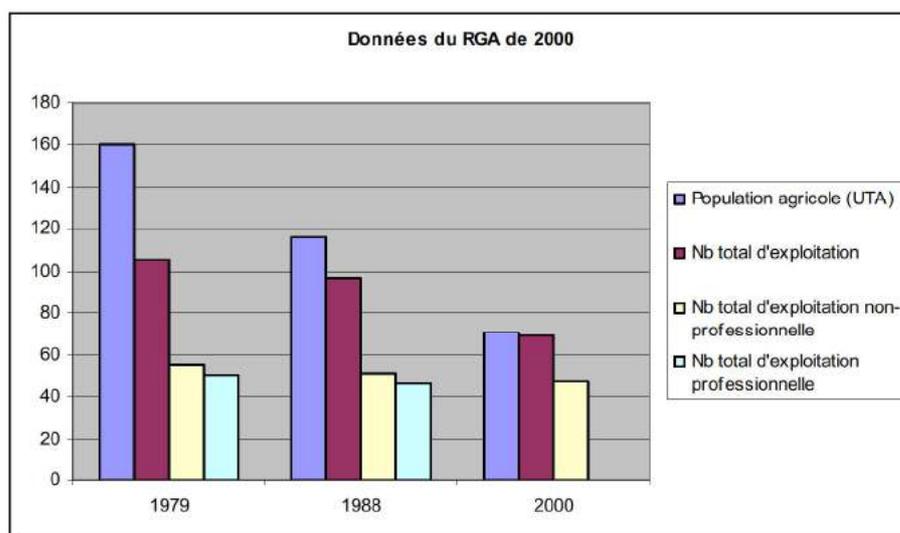
A DOZULE, la SAU est relativement faible.

Sur l'ensemble de l'E.P.C.I., la SAU représente près des 2/3 du territoire.

Le RGA (Recensement Général Agricole) de 2000 :

Source: RGA 2000 (AGRESTE)	1979	1988	2000
Total exploitations professionnelles	50	46	NC
Total autres exploitations	55	51	47
Population agricole (UTA)	160	116	71
Superficie toujours en herbe (ha)	2758	2624	2040
Terres labourables (ha)	NC	NC	NC
Cheptel bovin	3752	3563	3260

La graphique ci-contre indique que tous les indicateurs concernant l'activité et la population agricole sont à la baisse.



Le nombre total d'exploitations (professionnelles et autres) est passé de 105 en 1979 à 97 en 1988 puis à 69 en 2000. En terme d'emplois, le nombre d'UTA (Unité de Travail Annuel : équivalent d'un temps plein) est passé de 160 en 1979 à 71 en 2000.

Le RGA indique également que la quasi-totalité de la SAU est de la STH (surface toujours en herbe). Les labours sont marginaux sur le territoire de l'E.P.C.I.. Les prairies sont dominantes, elles servent de pâtures pour une activité qui est principalement de l'élevage bovins.

Les tableaux ci-après précisent les informations mentionnées précédemment, ils les détaillent par commune.

2000	Exploit. prof.	autres expl.	UTA	STH	labour	cheptel bovin
Angerville	NC	12	8	156	0	528
Cresseveuille	7	6	13	371	52	585
Cricqueville	5	4	10	323	NC	458
Dozulé	NC	8	4	146	0	122
Putôt	6	3	19	381	NC	347
St Jouin	4	3	10	394	NC	921
St Léger	NC	11	7	269	NC	299
E.P.C.I.	NC	47	71	2040	NC	3260

1988	Exploit. prof.	autres expl.	UTA	STH	labour	cheptel bovin
Angerville	5	10	16	336	NC	381
Cresseveuille	10	9	25	475	50	631
Cricqueville	8	4	16	453	NC	754
Dozulé	5	9	13	283	NC	355
Putôt	7	4	21	519	NC	614
St Jouin	5	9	13	269	NC	347
St Léger	6	6	12	289	NC	481
E.P.C.I.	46	51	116	2624	NC	3563

1979	Exploit. prof.	autres expl.	UTA	STH	labour	cheptel bovin
Angerville	9	4	22	355	NC	528
Cresseveuille	11	11	31	541	37	710
Cricqueville	7	5	19	400	43	648
Dozulé	7	8	21	398	NC	605
Putôt	5	10	28	495	NC	516
St Jouin	3	11	18	269	17	342
St Léger	8	6	21	300	NC	403
E.P.C.I.	50	55	160	2758	NC	3752

Neuf exploitations sont soumises au régime déclaratif de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (élevages de bovins) :

2 à DOZULÉ, 1 à ANGERVILLE, 1 à CRESSEVEUILLE, et 5 à CRICQUEVILLE EN AUGE.

L'analyse des données du Recensement Agricole 2000 fait ressortir des communes à vocation agricole telles que PUTÔT EN AUGE, CRICQUEVILLE EN AUGE ou encore CRESSEVEUILLE.

Les informations complémentaires et l'actualisation :

Les analyses de terrain recensent sur l'ensemble du territoire de l'E.P.C.I. 44 activités professionnelles ou non liées à l'agriculture. Ce chiffre conséquent reflète la ruralité de ces territoires et l'importance de l'agriculture dans l'économie locale.

Les activités, répertoriées sur la carte précédente, sont variées et elles ne représentent, dans bien des cas, que le complément d'une autre activité ou le maintien partiel de l'activité après la retraite de l'exploitant, notamment sur les communes de SAINT JOUIN, SAINT LEGER DUBOSQ, DOZULE, ANGERVILLE et une partie de CRESSEVEUILLE. Aussi, un regard plus fin par commune est indispensable pour établir un diagnostic cohérent avec les réalités des agricultures.

ANGERVILLE :

Sur les 4 fermes inventoriées, 2 peuvent être répertoriées comme des exploitations agricoles. L'exploitation *Cour Manable* présente une activité de centre équestre. Son devenir est incertain, elle change actuellement de propriétaire.

CRESSEVEUILLE :

Sur les 12 fermes inventoriées, 9 peuvent être répertoriées comme des exploitations agricoles.

Les exploitations agricoles de la moitié nord-est sont situées sur un plateau. Elles présentent le plus grand potentiel de reprise et de viabilité. Les agriculteurs sont proches de la retraite. La terre est définie par les agriculteurs comme bonne.

Les exploitations situées dans la moitié sud-ouest de la commune sont établies sur des terres de mauvaises qualités. L'activité agricole qui y réside est d'avantage secondaire. Seule l'exploitation localisée au lieu-dit *Caudemuche* est caractérisée de viable ; si le siège d'exploitation repose sur des terres médiocres, l'exploitant possède de bonnes terres sur le plateau.

Sur la commune les exploitations sont tournées principalement vers l'élevage laitier. Les vaches laitières sont de race normande. Le lait est récolté deux fois par semaine par un camion semi-remorque.

Les exploitants sont tournés également vers les vaches à viande, la volaille, le cidre, le calvados et le pommeau. Ils pratiquent la vente directe à la ferme.

CRICQUEVILLE

10 fermes sont présentes sur la commune. Il s'agit d'exploitations pérennes et tournées vers l'élevage.

L'élevage est principalement bovin à vocation laitière, mais 3 exploitants font également de la vache à viande de race Salers. Les exploitations sont viables. Un agriculteur est proche de la retraite, son fils reprendrait l'exploitation.

La vente de cidre, de calvados et de pommeau est complémentaire à l'élevage. Les exploitations sont composées de bâtiments modernes et aux normes, notamment l'exploitation située au *Lieu Montavigny* qui fait figure de ferme modèle sur plusieurs domaines.

DOZULE

Les 4 fermes répertoriées ne représentent pas de réelles exploitations.

PUTOT EN AUGÉ

Il réside sur la commune 7 fermes qui sont des réels sièges d'exploitation. Une est tournée vers l'élevage intensif de moutons, deux sont des haras pour la compétition, les autres sont des exploitations tournées vers l'élevage bovin à vocation laitière et viande. Il s'agit d'une agriculture viable et pérenne.

SAINT JOUIN

Sur les 4 fermes répertoriées, 3 peuvent être classées comme exploitations agricoles. Le territoire de la commune ne dispose pas de terres favorables pour une exploitation moderne. Les exploitations présentes sont vieillissantes, elles sont rarement aux normes et aucun repreneur ne se manifeste.

Seule l'exploitation située au lieu-dit *La Taille* semble viable : l'exploitant a 55 ans et son fils pourrait reprendre l'exploitation. Elle dispose d'une centaine de bovins.

L'exploitation située au lieu-dit *La Grande Fresnaie* est tournée vers l'élevage. Elle compte 200 bêtes environ, mais son avenir est assez flou. L'unique exploitant à 62 ans et il n'y a pas connaissance d'un repreneur.

Au lieu-dit *le Château d'Heroussard* se situe un haras, tourné principalement vers la pratique sportive du polo.

La trame viaire rend difficile la récolte du lait (camion semi-remorque), aussi les vaches à viande dominent plus largement le cheptel sur SAINT JOUIN. Il s'agit de vaches de race Charolaise.

SAINT LEGER DUBOSQ

Sur les 5 fermes répertoriées, deux peuvent être inventoriées comme des exploitations agricoles. L'exploitation située au lieu-dit *le Carrouge* est pérenne et pourra être reprise sans difficultés particulières après la retraite de l'exploitant actuel.

SUR L'ENSEMBLE DE L'EPCI

Il convient de distinguer plusieurs types d'agriculture :

1^{er} groupe : A CRICQUEVILLE et PUTOT EN AUGÉ, il s'agit d'une agriculture structurante pour l'activité économique et globalement viable et pérenne. Les exploitations sont modernes et ne présentent pas de difficultés particulières pour être reprises.

2^{ème} groupe : A CRESSEVEUILLE, l'agriculture est présente en quantité ; les fermes sont nombreuses. Toutefois, elles sont souvent petites et situées sur des terres médiocres. Seules les exploitations situées sur le plateau se rapprochent des critères du 1^{er} groupe.

3^{ème} groupe : SAINT JOUIN, ANGERVILLE, SAINT LEGER DUBOSQ et DOZULE. Il s'agit de terres souvent médiocres. Les exploitations sont tenues par des exploitants proches de la retraite, souvent sans repreneur potentiel. Les bâtiments sont anciens et mal adaptés pour une agriculture moderne. L'activité agricole est aussi souvent présente en revenu secondaire.

Le type d'activité agricole peut être hiérarchisé également :

En terme de potentiel financier, la hiérarchie est la suivante :

1. Vache à viande,
2. Chevaux,
3. Vache à lait,
4. Moutons.

En terme de nombre de têtes de bétail, la hiérarchie est la suivante :

1. Vache à viande,
2. Vache à lait,
3. Chevaux,
4. Moutons.

L'activité dominante est l'élevage bovin. Le passage des camions est favorisé sur les communes de CRICQUEVILLE EN AUGÉ et PUTOT EN AUGÉ. La bonne desserte viaire les rend mieux adaptées à l'activité laitière.

L'élevage de vache à viande est moins exigeant en terme de desserte par les axes routiers.

Les activités hippiques de tous ordres prennent une place considérable dans l'activité agricole.

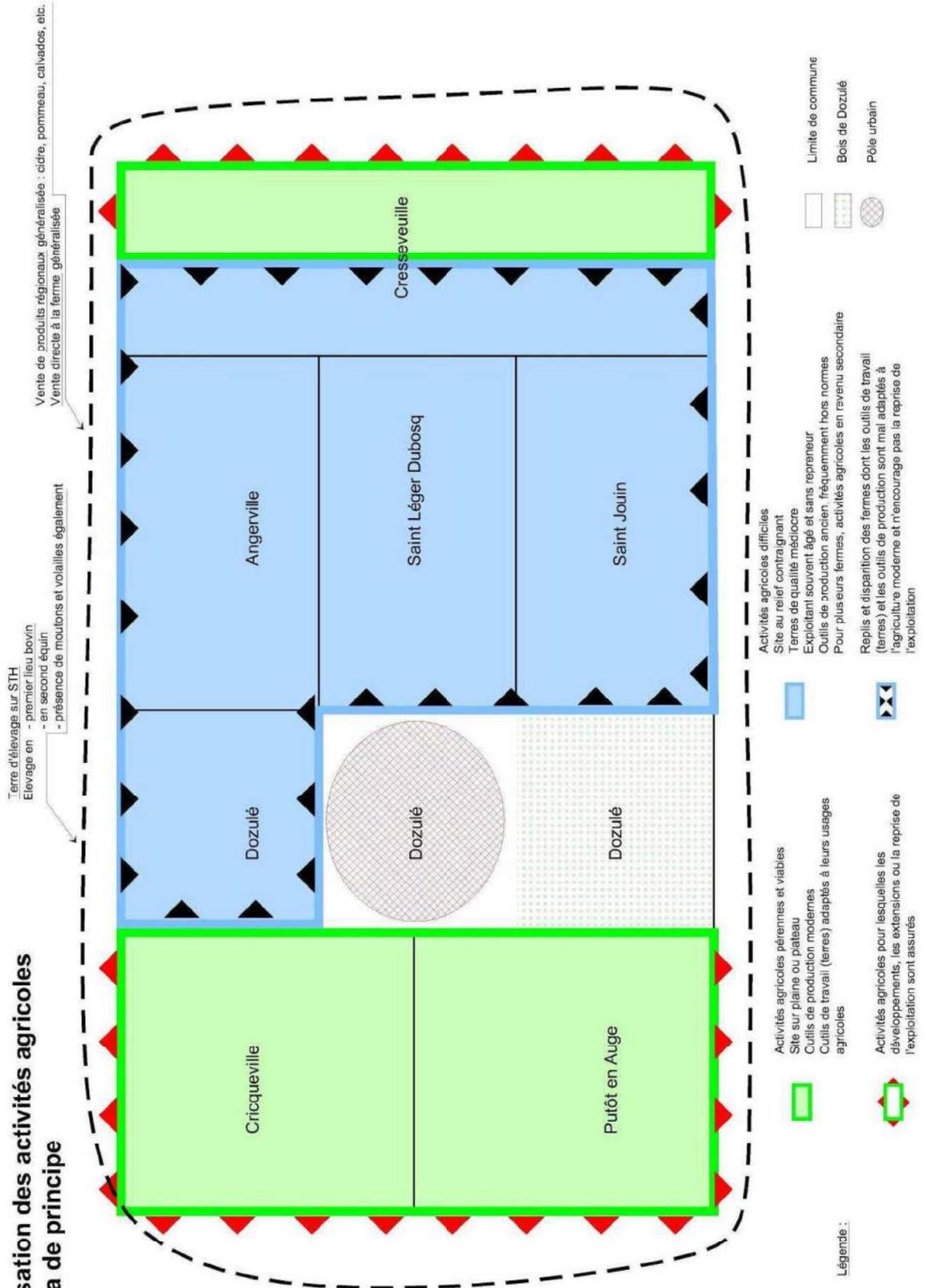
Globalement, les exploitations pratiquent plusieurs activités à la fois et organisent régulièrement de la vente de produits régionaux à la ferme.

Il s'agit d'un territoire où l'agriculture est diverse, sur des terres et terrains différents, avec des exploitations très variables dans leur modernité et leur viabilité.

Le schéma suivant modélise les informations énoncées.

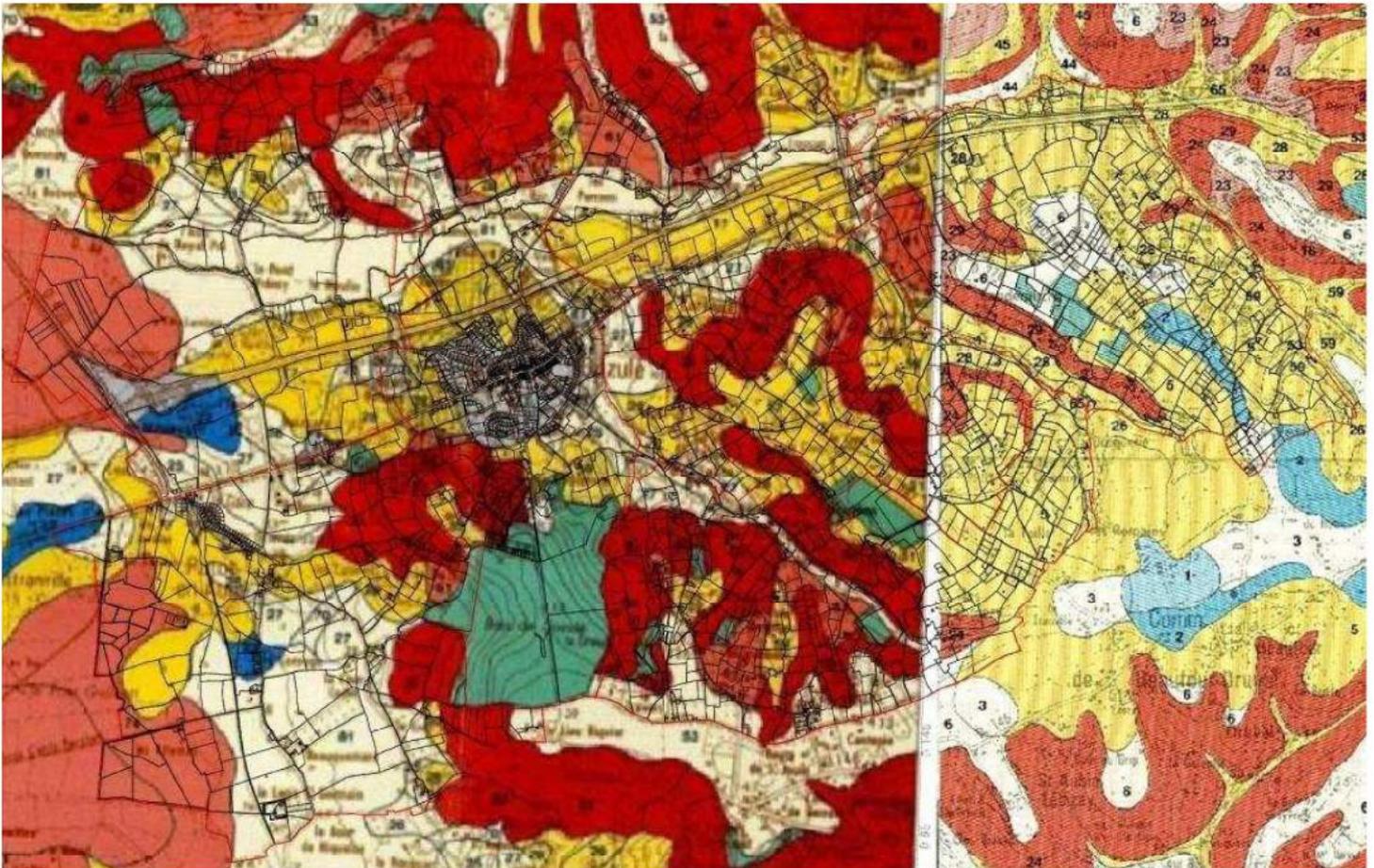
Modélisation des activités agricoles

Schéma de principe



Les cartes départementales des terres agricoles

Les informations fournies par la DDAF dressent le portrait d'un territoire situé, globalement, sur des terres de qualités médiocres à mauvaises (jaune et rouge).



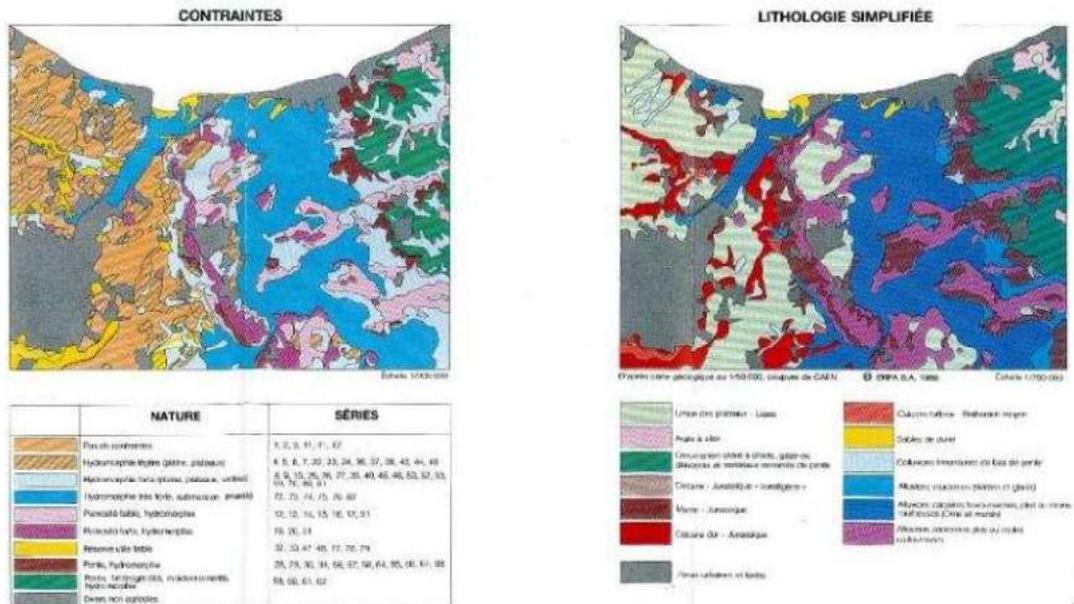
Carte départementale des terres agricoles, Planche de Lisieux – 1987, Planche Caen 1988.

La catégorie 1 : Le bleu correspond à de très bonnes potentialités malgré quelques contraintes, ou, à des potentialités moyennes valorisées par des investissements divers. Elles représentent des terres où la productivité est bonne. On recense ce type de terre que très ponctuellement à CRICQUEVILLE EN AUGES, au sud de l'échangeur autoroutier, et à PUTOT EN AUGES et CRESSEVEUILLE dans des espaces déjà partiellement bâtis (les lieudits Carrouge et la Mare Canadas).

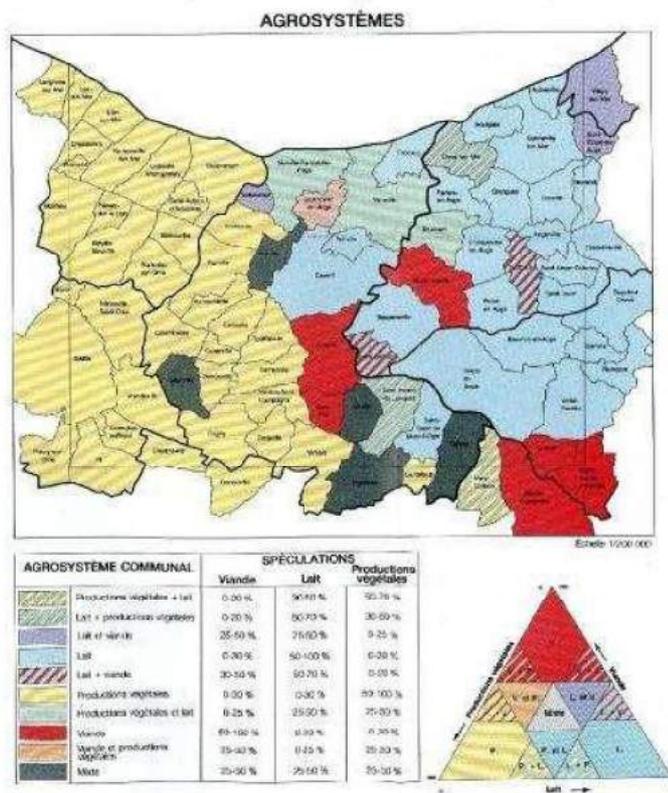
La catégorie 2 : Le jaune clair correspond à la présence de contraintes importantes limitant la productivité de façon notable. Le jaune correspond à des contraintes importantes limitant le choix des cultures, les améliorations n'apportant qu'une productivité médiocre. Ce type de terre occupe la majorité du territoire de l'EPCI DU PAYS D'AUGES DOZULEEN.

La catégorie 6 : Le rouge concerne une part importante des terres agricole de l'EPCI. Les améliorations de la terre y sont impossibles ou n'apporteraient qu'une productivité très réduite et très faible. Il s'agit de terres de très mauvaises qualités.

Le vert représente les bois ou les forêts.



La carte de la lithologie simplifiée, en concordance avec les classements précédents, fait état d'un sol pauvre composé principalement : de craies du cenomanien altérées à cherts, d'argiles de glauconie, de matériaux remaniés de pente, d'argiles à silex, de sables de Glos, de marnes oxfordiennes, de calcaires oxfordiens et dans la vallée d'alluvions. De même, la carte des contraintes souligne les nombreuses difficultés liées à l'hydromorphie et aux mouvements de sols.



La carte des agrosystèmes reflète la spécialisation de l'activité agricole vers l'élevage (lait et viande).

La commune possède un potentiel agricole faible. L'élevage et les prairies complantées semblent être les seules activités agricoles adaptées et possibles.

Constats :

Maintien de nombreuses exploitations agricoles sur le territoire de l'E.P.C.I.
Disparition programmée des fermes ne répondant plus aux exigences modernes d'exploitation.
Potentialités agricoles faibles et très réduites.
Présence d'un tissu d'activités de bonne qualité au bourg de DOZULE.

Enjeux :

Préserver l'activité agricole, notamment l'agriculture viable et pérenne.
Maintenir et encourager l'implantation du tissu artisanal, commercial et de services.
Permettre aux activités qui le nécessitent leur implantation ou leur déménagement dans des bâtiments fonctionnels et adaptés à leur développement.

1.5. Équipements et services publics

1.5.1. Les équipements scolaires

Les équipements scolaires affichent un panel complet de la maternelle au collège. A la rentrée 2008-2009, des fermetures de classes ont été évitées de justesse. Aussi, les équipements scolaires sont dans la capacité, voire dans la nécessité, d'accueillir de nouveaux élèves.

Ecole maternelle	} Compétence COPADOZ	} à Dozulé
Ecole Primaire Unité A		
Ecole Primaire Unité B		
Ecole maternelle et primaire Saint Joseph		
Collège Louis Pergaud		
Halte-garderie itinérante le mercredi après-midi		
Lycée à Deauville et LEP à Dives sur mer		

La Communauté de Communes COPADOZ gère les écoles publiques : la maternelle et les deux écoles élémentaires (unité A et unité B). La carte scolaire englobe l'ensemble des 19 communes composant COPADOZ plus les communes de BEUVRON EN AUGÉ, BEAUFOUR DRUVAL et HOTOT EN AUGÉ.

Il s'ajoute aux équipements scolaires l'école mixte maternelle-primaire privée SAINT JOSEPH.

L'école maternelle

Ecole maternelle Françoise DOLTO : Cette école a été construite en 1994, Place Emile PINSON. L'école maternelle accueille les enfants à partir de 2 ans ½ . Les 149 enfants sont répartis dans six classes.



L'école primaire

Ecole élémentaire publique Unité A : L'unité A a été construite en 1999 rue GEORGES LANDRY à DOZULE. Cette unité accueille les enfants du CP au CE1, soit environ 105 élèves répartis en cinq classes, plus une classe d'adaptation.

Ecole élémentaire publique Unité B : L'unité B Grande Rue à DOZULE accueille les enfants du CE2 au CM2, soit environ 160 élèves répartis en six classes.



Ecole primaire, unité A



Ecole primaire, unité B

L'école privée mixte maternelle-primaire



Ecole mixte maternelle-primaire St Joseph



Collège Louis PERGAUD

L'école privée SAINT JOSEPH compte deux classes de maternelle et quatre classes de primaire :

- Toute petite section, petite section et moyenne section,
- Moyenne section et grande section,
- CP,
- CE1,
- CE2,
- CM1 et CM2,

Le collège

Le collège LOUIS PERGAUD offre un enseignement de la 6^{ème} à la 3^{ème}.

Le transport scolaire

Les établissements scolaires sont desservis par un service de cars scolaires



Les équipements scolaires sont regroupés pour l'essentiel sur la commune de DOZULÉ.

1.5.2. Les équipements socioculturels ou sportifs

Sur le territoire de l'E.P.C.I. s'inscrivent plusieurs équipements socioculturels et sportifs. Ils participent à la qualité du cadre de vie du pôle urbain dozuléen. Leur quantité et leur typologie est adaptée aux besoins actuels. Bien plus, les équipements ont la capacité de recevoir un public plus nombreux.

- Bibliothèque intercommunale (COPADOZ)
- Stade (DOZULÉ)
- Gymnase (COPADOZ)
- Hippodrome d'ANGERVILLE (société privée)



Bibliothèque



Stade



Hippodrome d'Angerville



Gymnase en construction

1.5.3. Les équipements administratifs et publics

En premier lieu, les sept communes de l'E.P.C.I. disposent chacune d'une mairie.



*Les 7 mairies de
L'E.P.C.I.*



DOZULE concentre le plus d'équipements administratifs et publics :

Centre de secours
Centre médico-social
Gendarmerie
La Poste
Maison médicalisée
Trésor Public
Salle des fêtes

} à DOZULÉ

Il existe également un lavoir à CRESSEVEUILLE et à DOZULÉ. La restauration de ce patrimoine hydraulique est en cours. Elle s'associe à une politique de mise en valeur des voies bleues serpentant sur le territoire de l'E.P.C.I.



Lavoir de DOZULE

Une salle communale et les logements de la gare à PUTÔT EN AUGES peuvent accueillir des activités publiques et administratives.

1.5.4. Les équipements de culte

Les communes de l'E.P.C.I. sont bien dotées en équipements de culte. De plus, la plus part de ces bâtiments possèdent des qualités architecturales et patrimoniales.

- ANGERVILLE : une église du 12ème siècle « l'église Saint Léger »
- CRESSEVEUILLE : une église (nef de type gothique du 17ème siècle et son chœur et sa sacristie de type roman du 12ème siècle) et un presbytère (porche du 18-19ème siècle).
- CRICQUEVILLE EN AUGES : une église
- DOZULÉ : l'église Notre Dame
- PUTÔT EN AUGES : l'église Saint Pierre datant du 12ème siècle en pierres de Caen, tuffeau et bois.
- SAINT JOUIN : l'église de Saint Jouin date des 13ème, 16ème et 17ème siècles. Elle comporte une nef à 3 travées, un chœur plus étroit et long aussi à 3 travées ; le chevet à 5 pans abrite la sacristie ; le clocher est situé entre la nef et le chœur. Elle a été vraisemblablement dédiée à Saint-Jouin, Sainte-Radegonde et Sainte-Barbe.
- SAINT LÉGER DUBOSQ : le site de l'église marque toute la vallée de sa présence avec son caractère rural typique Pays d'Auge avec son clocher et son volume. L'église de SAINT LÉGER DUBOSQ est construite en silex, meulière et briques saint jean rose.

1.5.5. Les syndicats

L'E.P.C.I. compte sur son territoire les syndicats suivants :

- Syndicat d'eau potable et d'assainissement PUTÔT / DOZULÉ,
- Syndicat d'eau potable du plateau d'HEULAND,
- Syndicat d'eau potable de BEAUFOR-DRUVAL,
- SIVU (regroupe 15 communes, réalise divers travaux, le siège est à DOZULÉ),
- Syndicat de la vallée de la Dives (entretien des cours d'eau et marais, le siège est à TROARN),
- SITOM (gestion des déchets).

1.5.6. Les associations

Le tissu associatif est relativement important, notamment sur DOZULE.

- ANGERVILLE : Association amicale
- CRESSEVEUILLE : Comité des fêtes
- CRICQUEVILLE EN AUGÉ : Comité des fêtes, Association de pêche
- PUTÔT EN AUGÉ : Putôt en Auge et environnement, Association de boules avec Dozulé
- SAINT JOUIN : Association amicale
- SAINT LÉGER DUBOSQ : Association pour le développement de St Léger (comité des fêtes), association des St Léger de France
- DOZULÉ : →

ASSOCIATIONS DE DOZULE	ACTIVITES
Amicale des Donneurs de Sang	Récolte de Sang
Amicale des Sapeurs Pompiers	Repas dansant etc....
Amicale Laïque de Dozulé	
Anciens Combattants	Cérémonies
ASTTD	Tennis de table
ATACD	Commerçants de Dozulé
Atelier de Peinture et de dessin	Dessin
Brucuria à Brucourt	Animation Culturel
Chorale Cantabile	Chants
Comité des Fêtes	Animations en tous genres
Comité des Jumelages	Jumelages
Familles Rurales	Club du troisième âge
FCAD	Football
G.I.P	Aide à la réinsertion Professionnelle
Galerie 175	Exposition de peinture
Horizon Loisirs	Animations Culturelles et Dansantes
I P@D	Informatique
Peinture sur Soie	Peinture
Sauvegarde de la Butte	Protection de l'environnement
Section Doubles Croches	Musique
Section Judo	Judo
Les P'tites Mains	Dessin, Théâtre, danse et musique.
Section Modélisme	Modélisme
Section Pétanque	Pétanque
Section Gymnastique V.	Gymnastique
Société des Courses	Courses de Dozulé
Souvenir Français	Cérémonies
Spoor Indoor	Association de jeunes sportifs
Zicodocus	Groupe de musique

Constats :
 L'E.P.C.I. dispose d'un taux d'équipements correct.
 DOZULE centralise les équipements des villages alentours.
 Les équipements favorisent le dynamisme et l'attractivité du territoire dozuléen.

Enjeux :
 Entretien des équipements et les maintenir aux normes.
 Encourager leur utilisation à hauteur de leur capacité d'accueil.
 Inciter le développement d'un tissu associatif actif et varié.

1.6. Les infrastructures et les axes de communication

1.6.1. Les axes de communications

L'E.P.C.I. est particulièrement bien desservi par les axes de communications. En effet, il bénéficie de la présence de trois axes majeurs pour son développement :

- L'autoroute A 13 traverse l'E.P.C.I. d'ouest en est ; en 2002, son trafic était de 33229 véhicules/jour dont 14% de poids lourds. L'échangeur est situé sur la commune de CRICQUEVILLE EN AUGÉ.
- La RD 675 (ex. RN 175), dont le trafic était de 6295 véhicules/jour dont 8% de poids lourds en 2001. Cet axe longe l'autoroute A 13.
- la RD 400 et l'ensemble du maillage des routes départementales.

La RD 400, dont le trafic était de 4974 véhicules/jour (à PUTOT EN AUGÉ) dont 4% de poids lourds en 2005, et qui relie l'A 13 et la RD 675 à DIVES SUR MER et CABOURG.

La RD 85 de DOZULÉ à CAMBREMER (1508 véhicules/jour dont 2% de poids lourds en 2004).

La RD 142 de DOZULÉ à VILLERS SUR MER (1817 véhicules/j. dont 8% de PL en 2005).

La RD 49 de DIVES SUR MER au Carrefour Saint Jean (1658 véhicules/j. dont 6% PL en 2004).

La RD 49A de CRICQUEVILLE EN AUGÉ à GRANGUES (580 véhicules/j. dont 1,9% de PL en 2007).

La RD 49B de CRICQUEVILLE EN AUGÉ à DOZULÉ (577 véhicules/j. dont 1,4% de PL en 2004).

La RD 287 de BEAUFOUR à DIVES SUR MER.

La RD 276 de BEAUFOUR à la FORGE MOISY.

La RD 281 de BEAUFOUR à TOURGEVILLE.

La RD 45C de DIVES SUR MER à LA FORGE MOISY (173 véhicules/j. dont 5% de PL en 2002).

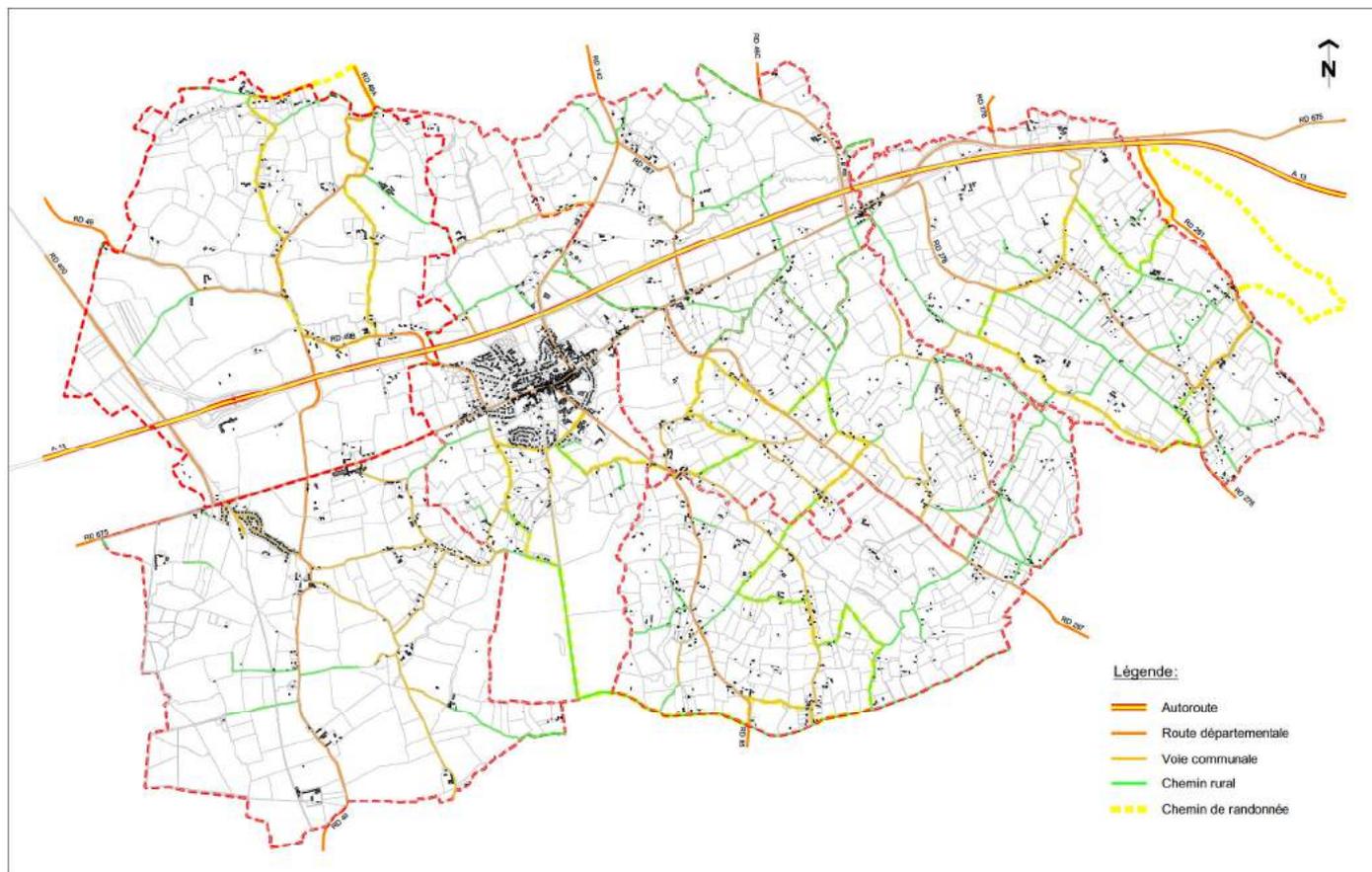
La RN 175 a été déclassée en route départementale à la fin de l'année 2005 : aujourd'hui, elle est nommée RD 675.

L'autoroute A13 porte plusieurs projets qui visent tous à une amélioration des qualités de desserte et de transit. Les projets intègrent notamment :

- Le doublement de l'aire de péage de DOZULE,
- Le passage en 2 X 3 voies de l'autoroute. A ce jour, l'élargissement de chaussée est mis en œuvre sur le tronçon BEUZEVILLE – PONT L'EVEQUE. A terme, l'élargissement est envisagé jusqu'à CAEN.

Enfin un réseau de voies communales et de chemin ruraux, généralement bien inséré dans le maillage bocager, draine l'ensemble de l'E.P.C.I.

Il convient de noter quelques problèmes de gabarit de routes (faible largeur) au niveau de certains secteurs habités. Ce problème est encore plus important avec les engins agricoles et pose des problèmes de sécurité.



Carte de la trame viaire. Cf : annexes documentaires pièces graphiques

1.6.2. Les liaisons douces

Il existe de nombreux chemins de randonnée sur l'intercommunalité dont un certain nombre de circuits sont recensés dans le topoguide "Randonnées dans le Pays d'Auge":

"Le bois de DOZULÉ" (14 km) qui traverse les communes de DOZULÉ, ST LÉGER et ST JOUIN

"De buttes en vallon" (9.5 km) qui traverse les communes de CRESSEVEUILLE et DANESTAL

"Panorama sur les marais" (6.5 km) à CRICQUEVILLE EN AUGE

D'autres chemins pédestres pourraient s'ouvrir en continuité (chemin de CLERMONT à PUTÔT entre autres). Ces circuits permettent de découvrir de belles perspectives sur le paysage augeron (bois, marais, prairies, villages).

L'ensemble de ces liaisons associées aux voies rurales et chemins communaux constituent un maillage de qualité pour circuler à pied, à bicyclette ou à cheval.

1.6.3. La desserte par les transports collectifs

L'E.P.C.I. est desservi par la ligne de bus vert n°36 qui relie CAEN à PONT L'EVÊQUE. Cette ligne marque un arrêt à CRESSEVEUILLE (la Forge Moisy), à DOZULÉ (centre bourg et Saint Joseph), et à PUTÔT EN AUGÉ (carrefour).

La ligne de bus scolaire n°54 reliant DEAUVILLE à DOZULÉ effectue les mêmes arrêts que la ligne n°36.

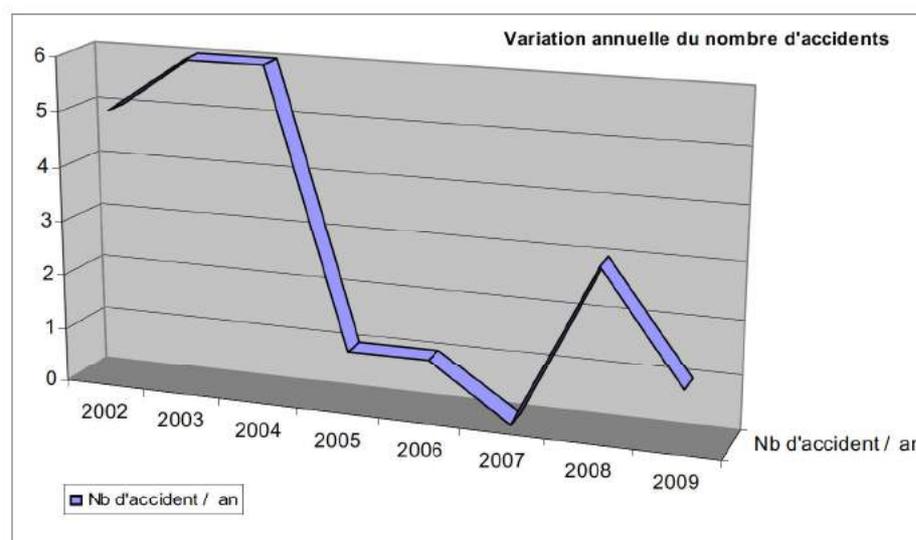
1.6.4. La sécurité routière

Le territoire de l'E.P.C.I. est traversé par deux voies à grande circulation : l'A13 et la RD 675. Ces deux axes intègrent l'essentiel du trafic routier. De même, les autres voies départementales assimilent une grande part des déplacements locaux.

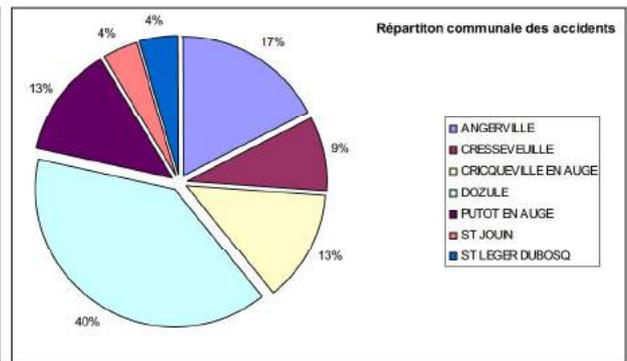
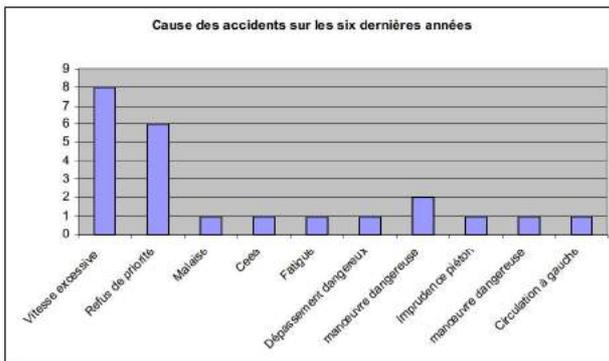
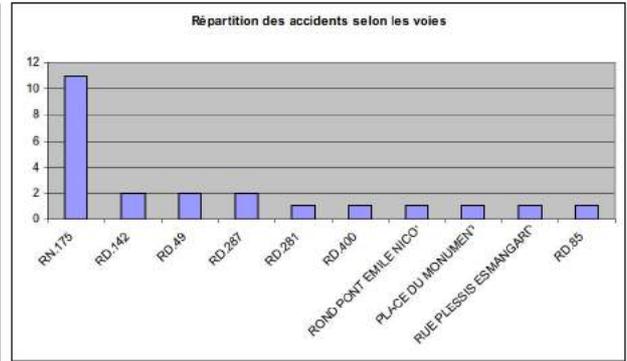
Tous les aménagements prévus aux abords de ces axes se font en concertation avec le Conseil Général du Calvados.

Concernant l'accidentologie, une analyse menée par l'E.D.S.R. du Calvados (Escadron Départemental de Sécurité Routière) fait état de l'accidentologie sur les sept communes de l'E.P.C.I. entre 2002 et début 2009 (cf. annexes documentaires).

Il s'avère que l'évolution du nombre d'accident sur les 6 dernières années est très variable ; toutefois, il semble s'inscrire dans une tendance baissière. Sur les six dernières années, 23 accidents ont eu lieu dont 1 mortel.



Les accidents ne sont pas particulièrement localisés dans les intersections (26%). Cependant, le seul accident mortel s'est déroulé à l'intersection RD 675 / RD 49. Le type de voie apparaît plus déterminant, ainsi sur la RD 675 se produisent 48% des accidents. De même, 40 % des accidents se localisent sur la commune de DOZULE.



La vitesse semble être la principale cause des accidents (38%).

Constats :
 Présence de nombreux axes de circulation.
 Bonne hiérarchie du réseau circulatoire.
 Principalement, les accidents sont dus à la vitesse et ont lieu sur la RD 675 à hauteur de DOZULE.

Enjeux :
 Veiller à la sécurité des carrefours et/ou débouchés.
 Favoriser les dispositifs ou dispositions visant à réduire la vitesse des usagers de la route.
 Gérer la perception des espaces bâtis, notamment sur la RD 675.
 Préserver une bonne fluidité de la circulation.
 Valoriser le bon maillage des voies rurales et communales dans la mise en place de liaisons douces.
 Développer les liaisons douces fonctionnelles.

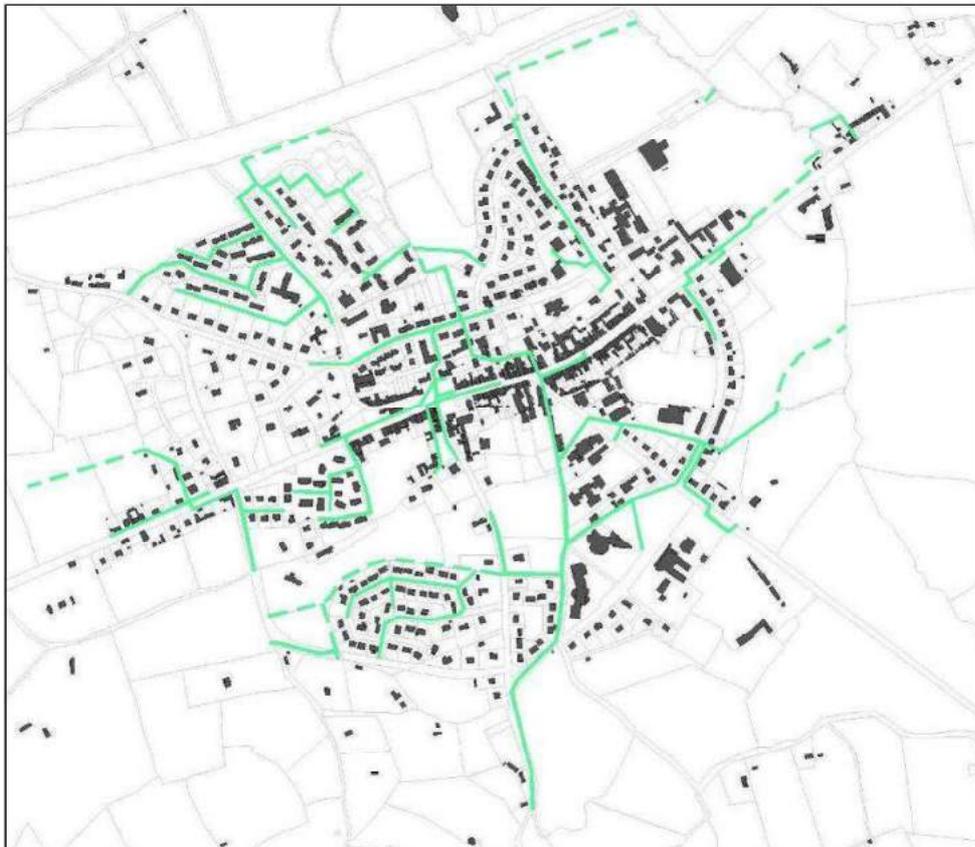
1.7. Desserte par les réseaux

1.7.1. Les eaux pluviales

A l'exception de la commune de DOZULÉ, la collecte des eaux pluviales est effectuée uniquement par les fossés le long des voies ; ces fossés rejoignent les différents ruisseaux traversant le territoire.

Il n'existe aucun collecteur enterré, ni dispositif de rétention et de traitement, sauf dans la partie bourg de DOZULÉ.

Dans les secteurs où les développements rencontrent des difficultés liées à la présence de l'eau, des dispositifs visant à la gérer (fossés, mares, etc.) et à limiter les débits à l'aval seront à créer.



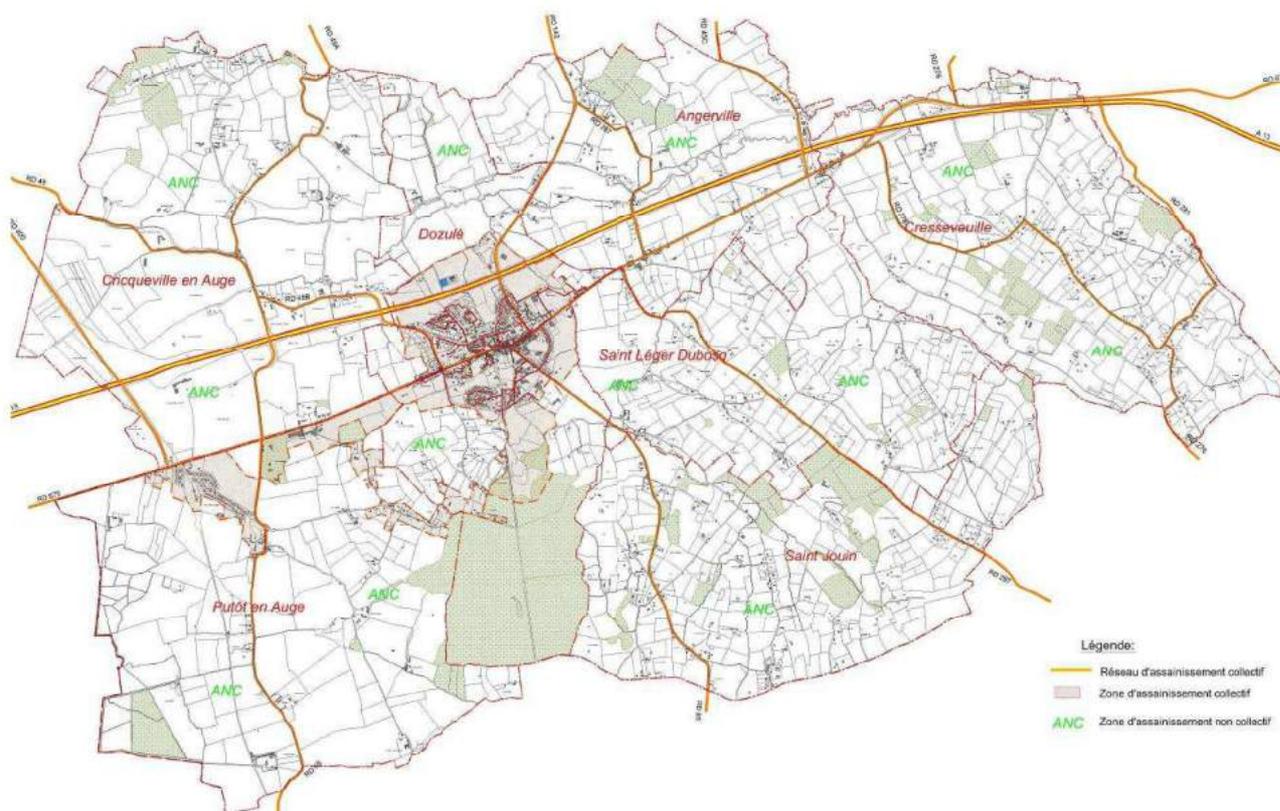
Carte des réseaux d'eaux pluviales

1.7.2. Les eaux usées

Le zonage d'assainissement

Seules DOZULÉ et la partie en lotissement de PUTÔT EN AUGÉ disposent d'un système d'assainissement collectif. Le raccordement du bourg des deux communes a été réalisé dans le cadre de la construction de la nouvelle station d'épuration (3000 EH) du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement de DOZULÉ – PUTÔT EN AUGÉ.

Un zonage d'assainissement a été réalisé et approuvé pour toutes les communes de l'E.P.C.I. dont la filière choisie est non collective pour CRICQUEVILLE EN AUGÉ, ANGERVILLE, CRESSEVEUILLE, ST LÉGER DUBOSQ et ST JOUIN.



Carte du zonage d'assainissement et des réseaux d'eaux usées

La station d'épuration DOZULE - PUTOT

Depuis près de 10 ans, le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) de DOZULÉ - PUTÔT-EN-AUGÉ conduisait une réflexion pour le remplacement de ses deux stations de traitement des eaux usées qui aujourd'hui, avec l'évolution des procédés et des technologies sont obsolètes et hors normes.



Située au nord du quartier du Lieu Baron et au nord de l'autoroute A13, la nouvelle station d'épuration permettra de traiter 522 m³ d'eaux usées par jour, ce qui correspond à une population de 3 000 EH. La voie d'accès débouche sur le chemin de l'Enclave. Le principe de fonctionnement de la station d'épuration est basé sur le procédé d'aération prolongée des eaux usées et d'activation des boues.

1.7.3. La desserte en eau potable

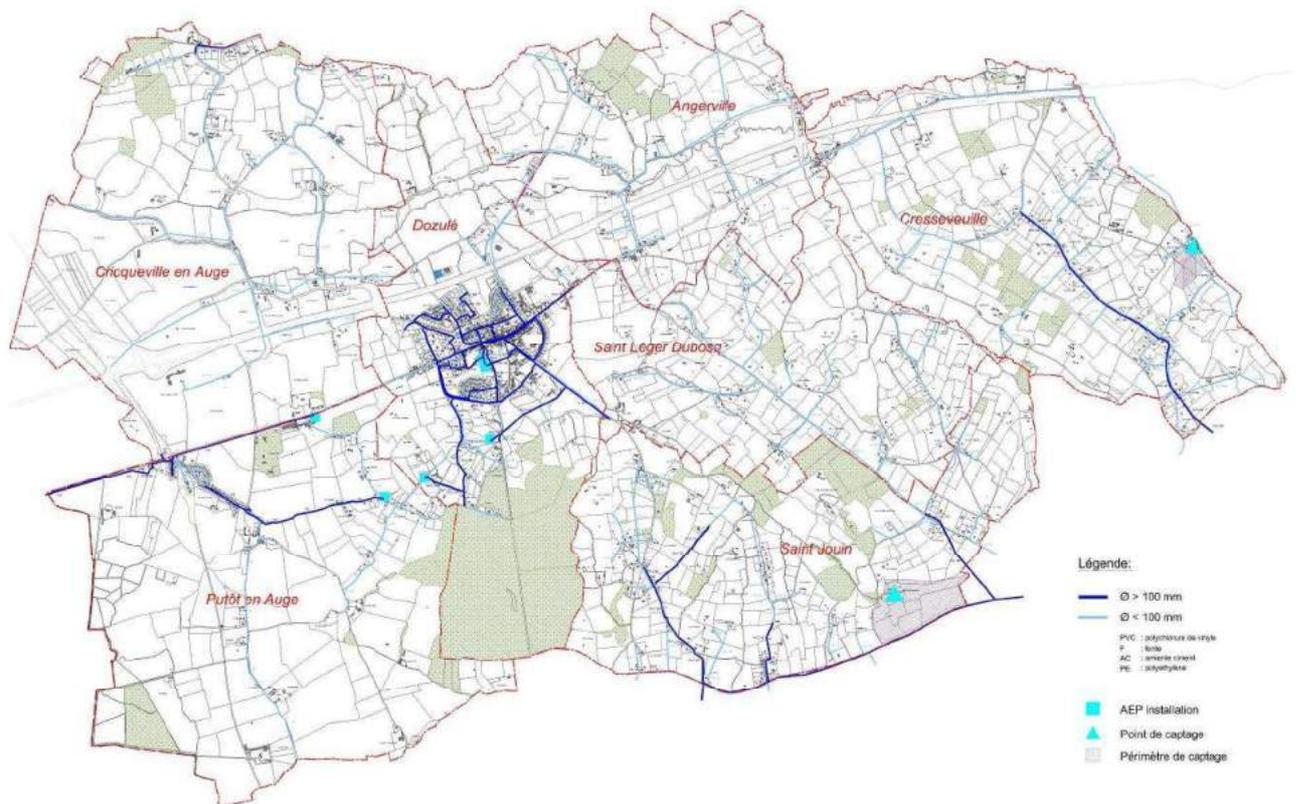
La desserte en eau potable est assurée par trois syndicats des eaux :

- Celui de la région de BEAUFOUR-DRUVAL qui concerne les communes de CRESSEVEUILLE, SAINT LÉGER DUBOSQ, SAINT JOUIN, ANGERVILLE et PUTÔT EN AUGE. Il concerne 1156 abonnés en 2005 pour un volume annuel distribué de 200951 m³.

- Le SIAEP de DOZULÉ – PUTÔT EN AUGE qui concerne les communes de DOZULÉ, PUTÔT EN AUGE et CRICQUEVILLE EN AUGE. Il regroupe 944 compteurs en 2005 pour un volume annuel distribué de 134934 m³.

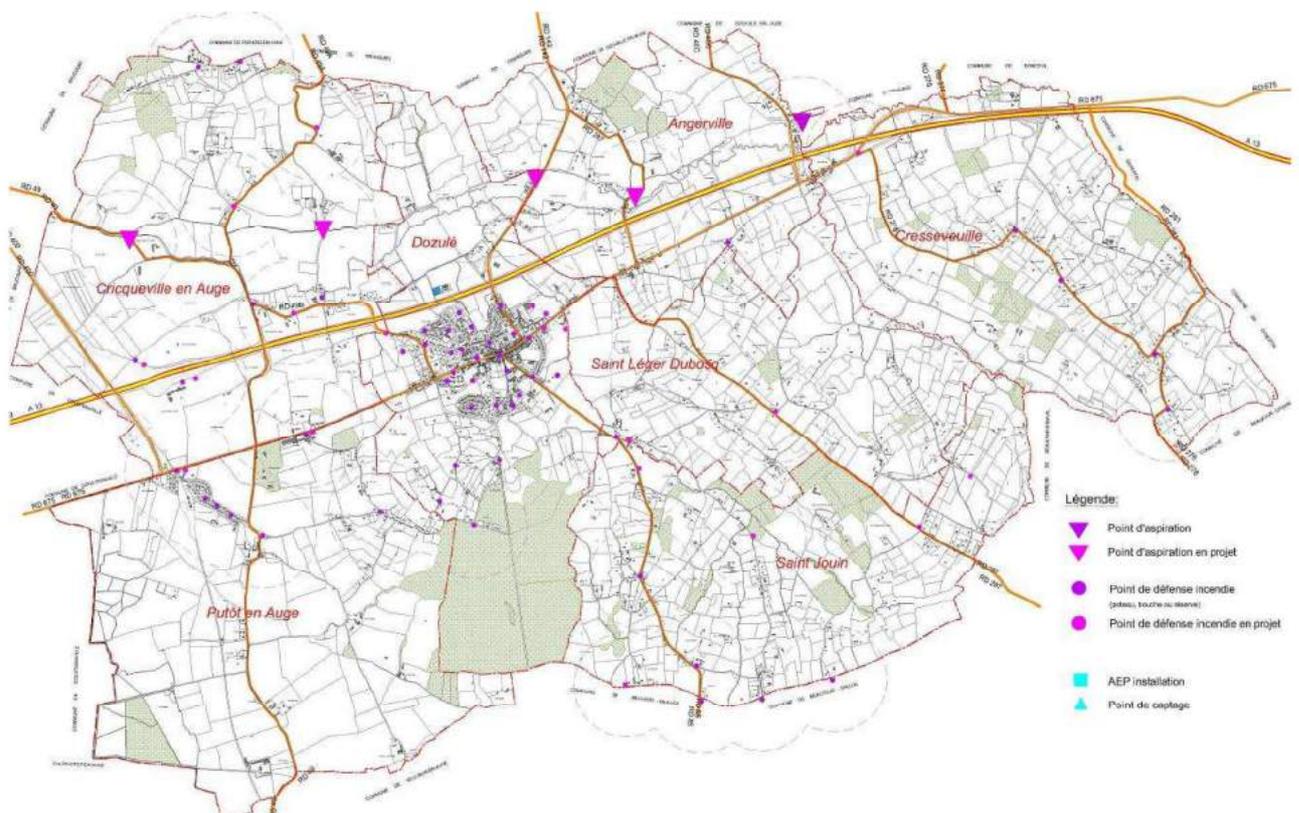
- Le SIAEP du Plateau d'HEULAND qui concerne les communes d'ANGERVILLE, CRICQUEVILLE EN AUGE et SAINT LÉGER DUBOSQ (1 seul compteur). Il regroupe 167 compteurs en 2005 pour un volume annuel distribué de 28566 m³.

Les réseaux sont constitués de canalisations de diamètre et de matériau différents. Ceux-ci sont détaillés dans les annexes documentaires.



Carte des réseaux d'eau potable : Cf. Annexes documentaires pièces graphiques

Le maillage des points de défense incendie figure sur la carte ci-dessous. Celui-ci se constitue de poteaux, bouches, réserves ou encore de points d'aspiration dans les cours d'eau. Les sept municipalités envisagent de compléter la couverture incendie.



Carte de la défense incendie existante et envisagée : Cf. Annexes documentaires pièces graphiques

1.7.4. Le traitement des ordures ménagères

Les déchets ménagers sont de la compétence de COPADOZ, ils sont collectés une fois par semaine sauf à DOZULÉ (2 fois / semaine). Ils sont traités par le SITOM (qui dépend de COPADOZ et de la Communauté de Communes de l'Estuaire de la Dives) qui les transfèrent à PÉRIERS EN AUGE.

Les déchets verts sont traités par le SIVU à DOZULÉ et PUTÔT EN AUGE une fois par semaine durant la saison (avril à novembre), et déposés à PÉRIERS EN AUGE.

Le tri sélectif est assuré par le SITOM à DOZULÉ et PUTÔT EN AUGE grâce à des containers pour verre, papier et plastique.

Les encombrants sont ramassés par le SIVU deux fois par ans à DOZULÉ et PUTÔT et une fois par an dans les autres communes. La ferraille est récupérée par une entreprise de recyclage à ANGERVILLE, le reste est transféré à la déchetterie de PÉRIERS EN AUGE.



Constats :

Les eaux pluviales sont gérées par un minimum d'aménagements.

Le bourg de DOZULE et le lotissement de PUTOT EN AUGE sont les seuls à disposer de l'assainissement collectif. Le reste de l'E.P.C.I. est géré en assainissement individuel.

La desserte en eau potable est globalement bien assurée, des renforcements de réseaux sont envisagés.

La couverture de la défense incendie demande à être complétée.

La collecte des ordures ménagères est mutualisée.

Enjeux :

Assurer la gestion des eaux pluviales pour tous les aménagements placés en secteurs hydrologiques sensibles.

Surveiller les nombreux dispositifs d'assainissement individuel, notamment leur mise aux normes.

Privilégier les développements dans les zones d'assainissement collectif.

Compléter la densité et l'efficacité du maillage de défense incendie.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Table des matières

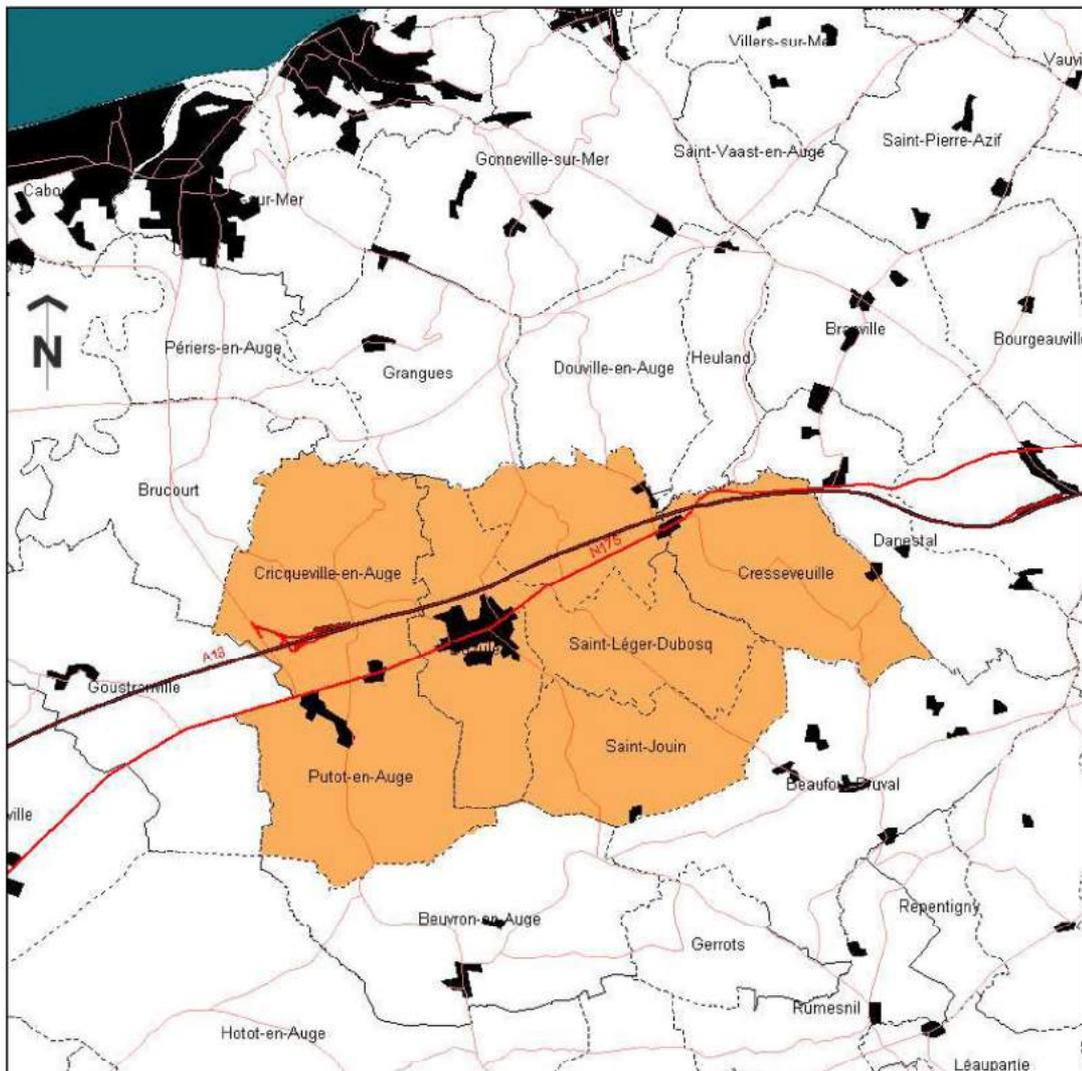
2.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	55
2.1.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE	59
2.1.1.	<i>Le territoire de l'E.P.C.I.</i>	59
2.1.2.	<i>Un fort enjeu paysager</i>	60
2.1.3.	<i>Une agriculture locale sous pression</i>	61
2.2.	LES COMPOSANTES PHYSIQUES	62
2.2.1.	<i>La géologie</i>	62
2.2.2.	<i>La pédologie</i>	63
2.2.3.	<i>Le relief</i>	63
2.2.4.	<i>Les principales unités paysagères</i>	66
2.2.5.	<i>Le réseau hydrographique</i>	70
2.3.	LE PATRIMOINE NATUREL	72
2.3.1.	<i>La flore</i>	72
2.3.2.	<i>La faune</i>	74
2.3.3.	<i>Les inventaires et les mesures de protection</i>	75
2.4.	LE PATRIMOINE BÂTI	79
2.4.1.	<i>L'implantation du bâti</i>	79
2.4.2.	<i>La structuration du bâti</i>	80
2.4.3.	<i>La perception des centres bourgs : Les bassins visuels</i>	91
2.4.4.	<i>L'organisation des fonctions urbaines</i>	94
2.4.5.	<i>La typologie des constructions</i>	95
2.5.	LE PAYSAGE	104
2.5.1.	<i>La typologie des espaces</i>	104
2.5.2.	<i>La perception et les approches sensibles des paysages</i>	112
3.	RISQUES	117
3.1.	INONDATIONS	118
3.2.	MOUVEMENTS DE TERRAIN	118
3.3.	CHUTES DE BLOCS	118
3.4.	LES REMONTÉES DE NAPPES	118
3.5.	CAVITÉS SOUTERRAINES	118
3.6.	RETRAITS ET GONFLEMENTS D'ARGILES	118
3.7.	CATASTROPHES NATURELLES	119
3.7.1.	<i>Par coulées de boues</i>	119
3.7.2.	<i>Par mouvements de terrains</i>	119
3.7.3.	<i>Par inondations</i>	119

2.1. Présentation générale du territoire

2.1.1. Le territoire de l'E.P.C.I.

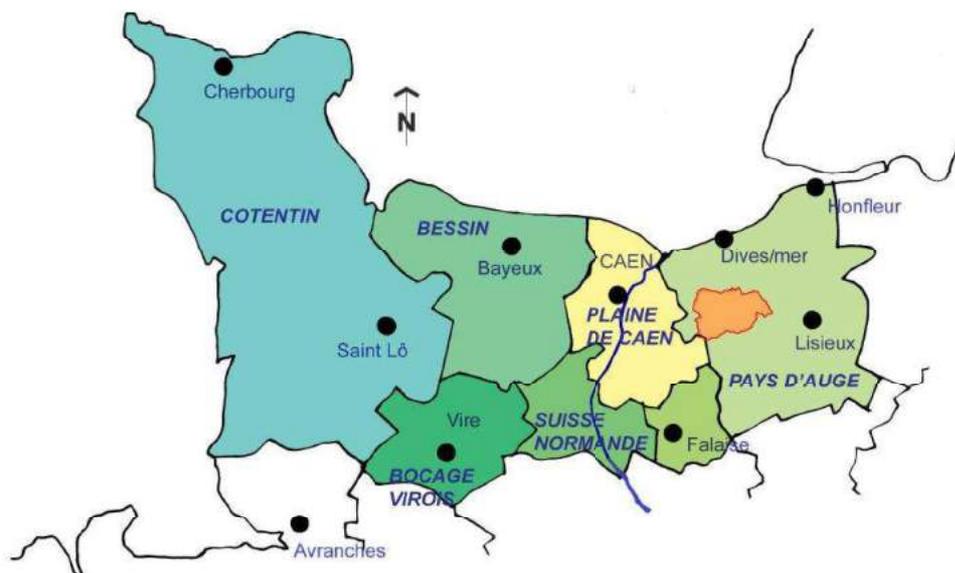
L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE (E.P.C.I.) de DOZULÉ se situe au nord-ouest du Pays d'Auge. Il couvre 3736 hectares pour 3106 habitants : soit 0,83 hab/ha ou 83 hab/km². Il compose un des bassins de vie du Pays d'Auge.

Il regroupe sept communes : CRICQUEVILLE-EN-AUGE (186 hab./687 ha), ANGERVILLE (125 hab./393 ha), SAINT-JOUIN (209 hab./511 ha), SAINT-LÉGER-DUBOSQ (182 hab./408 ha), CRESSEVEUILLE (272 hab./555 ha), DOZULÉ (1837 hab./523ha) et PUTOT-EN-AUGE (295 hab./659 ha).



La commune de DOZULE, notamment son centre ville, occupe une place centrale au sein de l'E.P.C.I.

Le paysage bocager caractéristique de ce secteur contraste avec les grands espaces ouverts de la plaine de CAEN. Le territoire de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN constitue une porte d'entrée privilégiée dans le Pays d'Auge. De fait, il jouxte la Plaine de Caen et y est relié par l'autoroute A13. Le plateau de CAEN s'abaisse vers la plaine alluviale des marais de la Dives, puis le relief s'élève en accompagnant la cuesta du Pays d'Auge. Les formes spécifiques du relief et l'utilisation typique des terres détiennent une valeur patrimoniale ; celle-ci a été préservée malgré les différentes évolutions du territoire.



Traversé par l'autoroute A13 qui relie la Normandie à la région parisienne, l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN se trouve à un « carrefour » commercial et touristique. La proximité de CAEN (25 km) à l'ouest, de PONT-L'EVÊQUE (20 km) à l'est et des côtes du Calvados (10 km) au nord accentue cet effet.

2.1.2. Un fort enjeu paysager

Le paysage bocager du Pays d'Auge s'est transformé au fil des siècles pour répondre à des demandes bien spécifiques. Aujourd'hui, il est le résultat des différentes pratiques agricoles qui se sont développées dans ce pays.

Cette évolution anthropique du paysage, principalement initiée au XVIII^{ème} et au XIX^{ème} siècle, a laissé place à un territoire avec une couverture végétale spécifique. Aujourd'hui, le bocage représente l'image traditionnelle du Pays d'Auge ; ce dernier est d'ailleurs appelé « pays de l'herbe et de l'arbre ».

Le bocage augeron est en relation avec le relief très marqué du pays. Il constitue l'image de marque du Pays d'Auge.

Son évolution est différente suivant sa localisation, mais dans tous les cas, elle touche au caractère identitaire du Pays d'Auge.

2.1.3. Une agriculture locale sous pression

Sur l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN comme sur l'ensemble du Pays d'Auge, l'agriculture locale est dominée par l'élevage bovin. Il tire profit des généreuses et nombreuses prairies sur le territoire, qui offrent une période de pâture étendue. L'activité issue du complantage (verger) permet la production de cidre, de pommeau et de calvados.

Aujourd'hui, l'agriculture traditionnelle, ne répondant plus aux exigences d'une exploitation moderne, est menacée.

Constats :

L'E.P.C.I. appartient au Pays d'Auge. Ses paysages, structurés par le bocage et les coteaux, sont en pleine mutation.

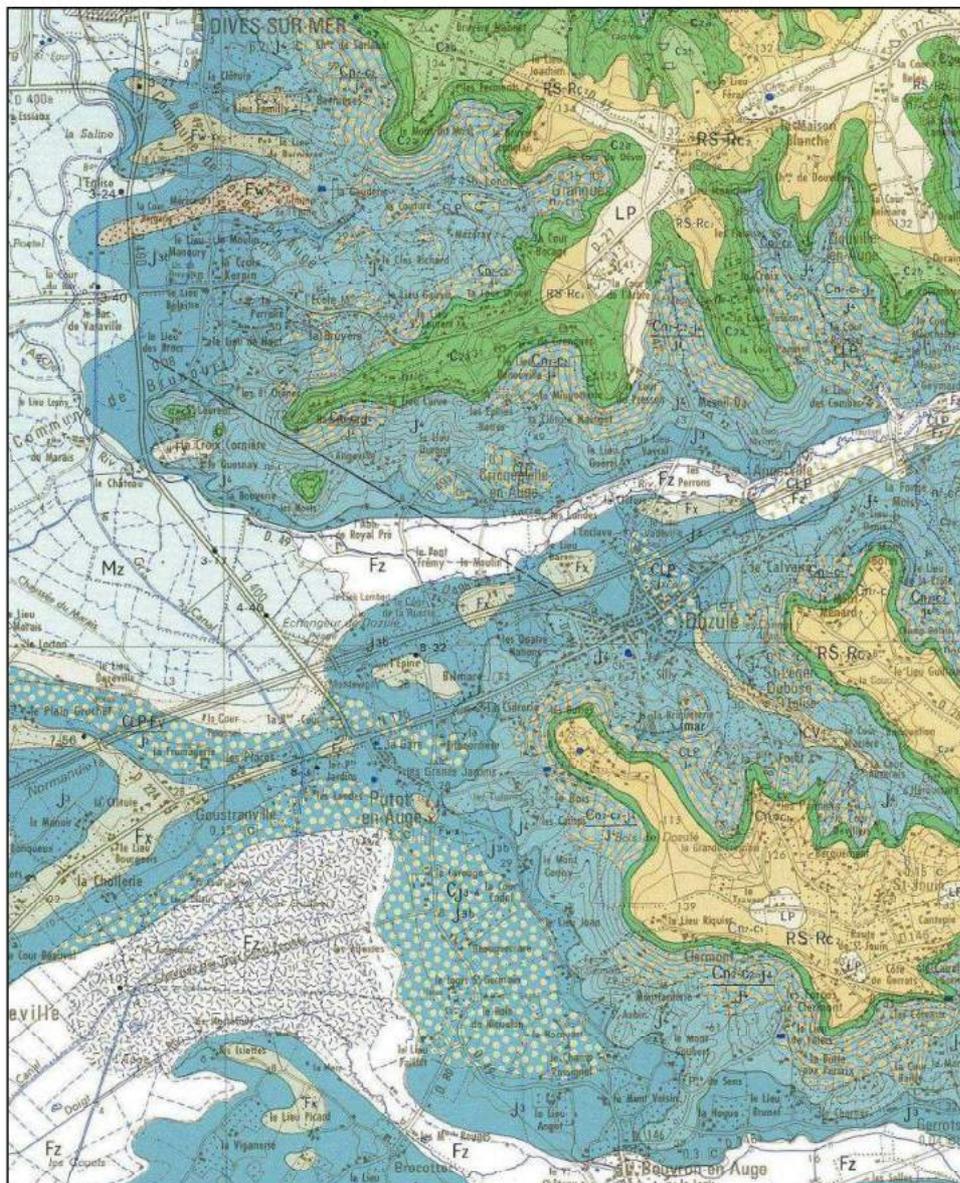
L'E.P.C.I. est attractif suite à la proximité de CAEN, de la mer et à sa bonne desserte routière.

Enjeu : Le paysage, la qualité qu'il évoque, peut servir de ligne de conduite pour valoriser et développer l'E.P.C.I.

2.2. Les composantes physiques

2.2.1. La géologie

Le territoire d'étude s'inscrit dans la limite occidentale du Bassin Parisien. Le Bassin Parisien est formé de couches alluvionnaires déposées successivement par les mers des différentes époques géologiques. Les couches les plus tendres, secteur de la Dives, ont été préférentiellement érodées : érosion différentielle. La dépression ainsi formée s'appuie à l'est sur la Cuesta du Pays d'Auge. L'E.P.C.I. se situe sur la plaine alluviale, les contreforts de la Cuesta et plus à l'est sur des amorces de plateau.



Carte géologique : BRGM

2.2.2. La pédologie

Les marais sont constitués de dépôts alluvionnaires limono-argileux, de dépôts marins et de tourbes. Les fonds de vallées humides sont constitués d'alluvions et d'argile.

Le front de cuesta et les coteaux présentent un étagement des types de sols en raison des affleurements successifs des roches (sols plutôt acides en haut des pentes, neutres à basiques en milieu et bas de pentes, sols alluviaux en fond de vallées pour les coteaux).

Les plateaux sont constitués d'argile à silex localement recouverts par une couche plus ou moins épaisse de limons de plateaux.

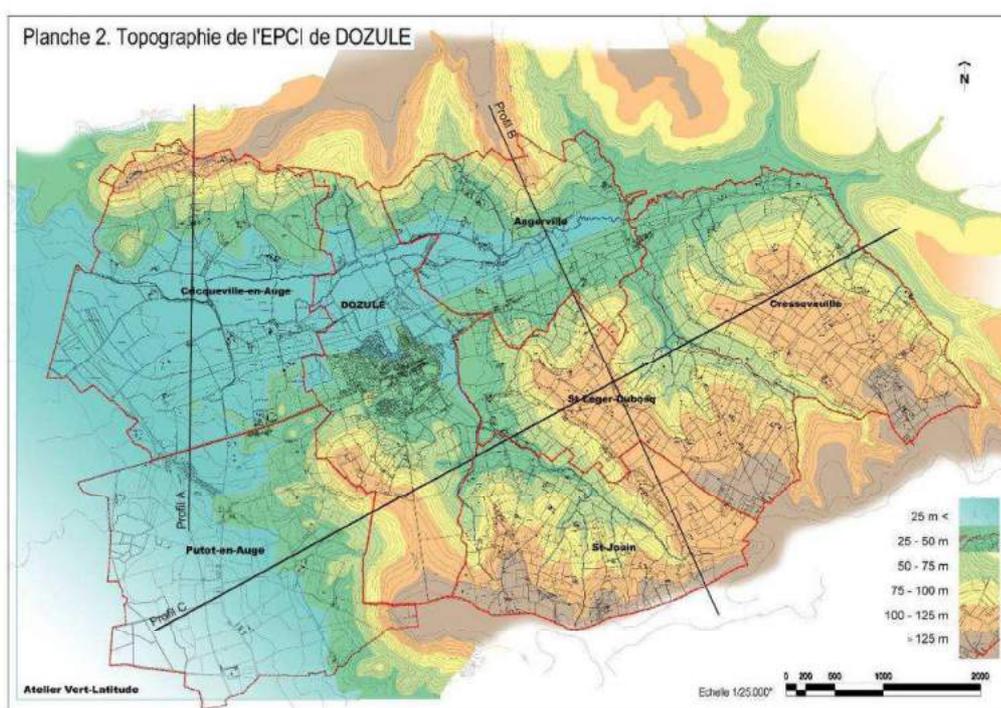
Malgré son fort caractère anisotropique, sous une approche globale, la pédologie oriente les pratiques agricoles essentiellement vers la prairie et les pâtures. L'exploitation rentable des terres par des labours est pour ainsi dire inenvisageable. Les terres arables sont peu profondes et lorsque s'ajoute les contraintes du relief, la viabilité des exploitations agricoles est largement conditionnée.

2.2.3. Le relief

L'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN présente les caractéristiques géomorphologiques du Pays d'Auge. Il s'inscrit sur des lambeaux de plateaux disséqués générant des vallées resserrées.

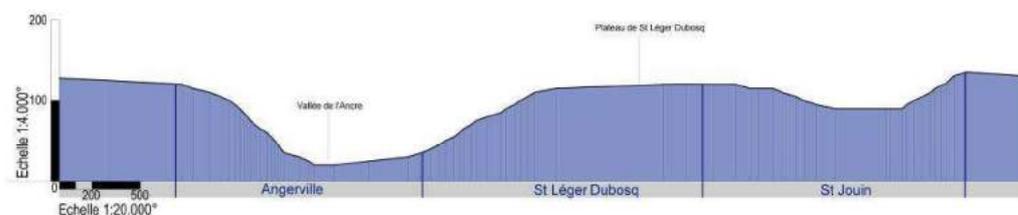
Les marais de la Dives se trouvent à l'ouest de l'E.P.C.I.. Ils sont caractérisés par une altimétrie quasiment nulle, accentuant ainsi le contraste avec le relief de la Cuesta.

Le point le plus bas se situe au niveau des marais sur les communes de CRICQUEVILLE-EN-AUGE et PUTÔT-EN-AUGE (3 m) et le point le plus haut sur la commune de DOZULÉ (135 m).





PROFIL A



PROFIL B



PROFIL C

A) LE MARAIS

D'altitude très faible (3 à 10 m) les marais de la Dives ne représentent qu'une petite surface sur notre zone d'étude. Leurs caractéristiques physiques totalement différentes de la cuesta en font un espace important surtout au niveau de l'impact visuel. C'est un paysage plat, ouvert, où le pâturage domine et où l'urbanisation est généralement absente.

Le réseau hydraulique y est important, il est géré par des syndicats de propriétaires conciliant dans leur gestion hydraulique des usages parfois différents : pâturage, terre labourée, chasse et gâble, tourisme.

B) LES VALLEES

Une vallée principale structure le paysage : la vallée de l'Ancre. Elle traverse l'ensemble du territoire de l'E.P.C.I.

Son fond de vallée est plat avec des altitudes décroissantes de l'est vers l'ouest : 45 m d'altitude sur la commune de CRESSEVEUILLE, 10 m à CRICQUEVILLE-EN-AUGE.

La largeur de la vallée est variable ; les versants sont donc plus ou moins éloignés. Elle est occupée majoritairement par de grandes prairies humides où le pâturage domine ; aux niveaux les plus bas, elle est traversée par des canaux. Le talweg principal borde l'autoroute A13.

Plusieurs vallées secondaires découpent l'arrière-pays dozuléen. Elles matérialisent souvent les limites communales. Ces vallées rythment le territoire et créent des situations paysagères et des ambiances variées caractéristiques du Pays d'Auge.

C) LES COTEAUX ET LE FRONT DE CUESTA

Dissymétriques et variables, les coteaux se dessinent en s'abaissant vers les affluents de l'Ancre (*La Couperée, Caudemucho*, etc.). Les coteaux les plus importants de l'E.P.C.I. constituent les versants sud de la vallée de l'Ancre.

Le front de cuesta est très nettement perceptible lorsque l'on arrive du marais de la Dives et présente une homogénéité qui en fait une entité réelle.

D) LES PLATEAUX

Assez présents sur l'E.P.C.I., ils se situent surtout au sud de la vallée de l'Ancre sur les communes de DOZULÉ, SAINT-JOUIN, SAINT-LÉGER-DUBOSQ et CRESSEVEUILLE. Ils ont une altitude généralement supérieure à 100 m avec des pentes faibles.

Constats :

Le relief est marqué par de nombreuses vallées qui rythment le territoire de l'E.P.C.I., façonnant un paysage tout en rondeur.

Le relief prend de la hauteur lorsqu'il est coiffé de boisements.

Les nombreuses séquences ainsi découpées créent des ambiances variées et typiques du pays augeron.

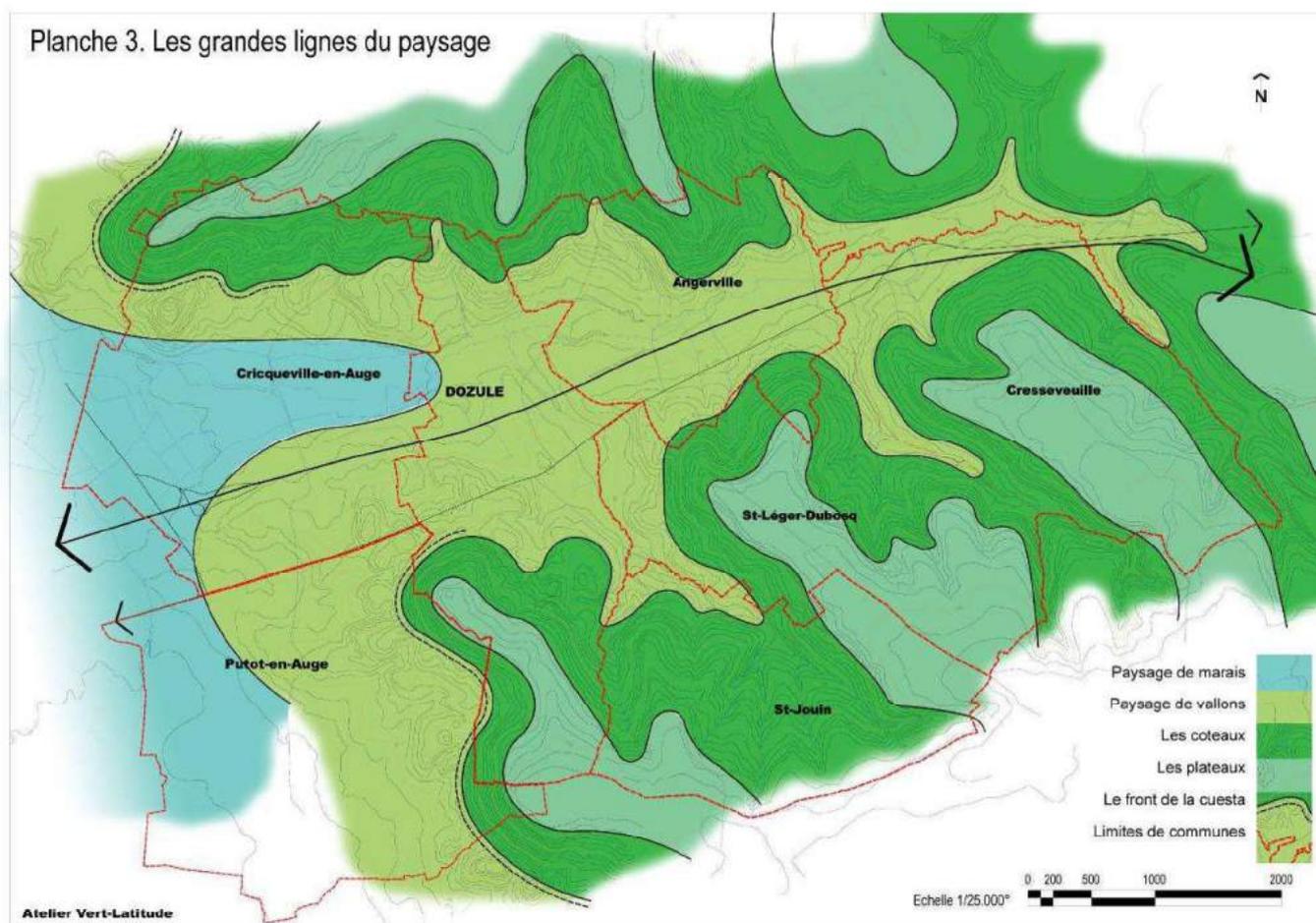
Enjeu :

Le contexte morpho-structural place l'E.P.C.I. au croisement d'ambiances paysagères à grandes et plus petites échelles. Aussi, l'enjeu est de valoriser la situation « d'entrée » dans le Pays d'Auge, de « porte du Pays d'Auge ».

2.2.4. Les principales unités paysagères

Un paysage agricole occupe le territoire de l'E.P.C.I. Les sols instables et la topographie mouvementée ont nécessité une exploitation agricole adaptée. Ainsi, le savoir-faire agricole a contribué à façonner ce paysage traditionnel et typique.

De sorte, le paysage augeron est avant tout un espace vécu. **L'intervention humaine l'a façonné et l'évolution des pratiques continue à le faire évoluer.**



On distingue quatre unités paysagères:

- Le paysage de plateau.
- Les pentes – les coteaux.
- Les vallées et les coteaux.
- Le marais – les prairies basses

A) LE PAYSAGE DE PLATEAUX

Le paysage de plateaux est généralement ouvert, sauf lorsque le remembrement a été moins important. La disparition des haies sur les parcelles cultivées permet des perceptions visuelles lointaines. Les lisières boisées situées à l'amorce des coteaux soulignent la platitude des terres.

Malgré la légère déclinaison des terres, les villages ne se distinguent pas clairement. Ils sont insérés dans un écrin bocager. Selon l'endroit où l'on se trouve, seuls les clochers des centre-bourgs sont perceptibles depuis la route.

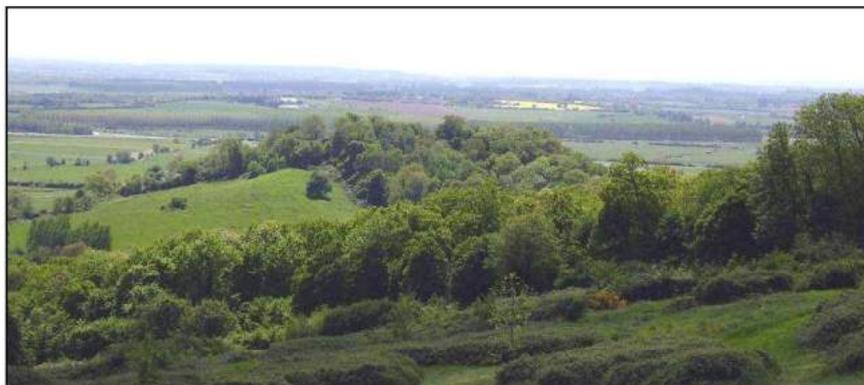


Amorce du plateau, Saint Léger Dubosq

Les haies existantes sont en voie de régression. Le paysage tend vers une banalisation. Elle se transcrit par un habitat pavillonnaire standardisé qui grignote peu à peu les terres agricoles.

B) LES PENTES – LES COTEAUX

Ils représentent près d'un quart du territoire. Très souvent abruptes, les pentes sont impropres à la culture et réservées à l'élevage ; le bocage à petite maille lui offrant un cadre propice. Aujourd'hui, les parcelles les moins pentues restent destinées à l'élevage ; les autres, étant reconverties en boisement mixte ou laissées en friches ; quelques vergers subsistent mais manquent d'entretien (faute d'accessibilité liée à la production).



Enfrichement des coteaux renforçant l'impression de surplomb et de hauteur depuis les fonds de vallées

Le paysage y est donc relativement fermé, confidentiel. Les versants offrent des perspectives longitudinales et transversales marquantes mais relativement furtives. Il se construit suivant des lignes courbes et n'obéit à aucune formule géométrique.

C) LES VALLEES ET LES COTEAUX

Le paysage des vallées est caractérisé par un terrain plus ou moins plat et par des versants aux pentes moutonnées.

La vallée principale de l'Ancre se distingue des vallées secondaires (*Caudemuche, Philbec...*). Sa largeur et sa platitude forment de grandes prairies. En direction des marais, des fossés drainants brodent ces étendues.



Paysage augeron tout en rondeur

Les vallées secondaires sont plus étroites et leurs versants sont plus proches. Les paysages sont beaucoup plus fermés et les espaces sont moins importants. Le paysage y est plus domestiqué que les coteaux et reste synonyme de lignes douces et volubiles.

D) LES MARAIS – LES PRAIRIES BASSES

Le paysage du marais est très ouvert et l'apparition de masses végétales (peupleraies) donne du rythme à cette entité plane et non bâtie.

Le paysage obéit à un tracé hydrographique très rigoureux et géométrique. Les canaux caractérisent le linéaire structurant et non plus la maille bocagère. Les grandes prairies séparées par les fossés drainant sont les éléments principaux.



Paysage de marais et cuesta en arrière plan



Les marais rythmés par des îlots boisés et des constructions dispersées

Des buttes éparses rythment les perceptions visuelles lointaines. Ces buttes témoins sont régulièrement couronnées d'un village ou d'une église. Eléments ponctuels dans les vastes étendues planes, ils s'identifient tel des amers pour l'utilisateur.

Constats :

Le territoire de l'E.P.C.I. est un espace de transition entre la plaine de CAEN et le Pays d'Auge.

Quatre ambiances prédominent, l'une ouverte et géométrique (les marais), les trois autres fermées et irrégulières.

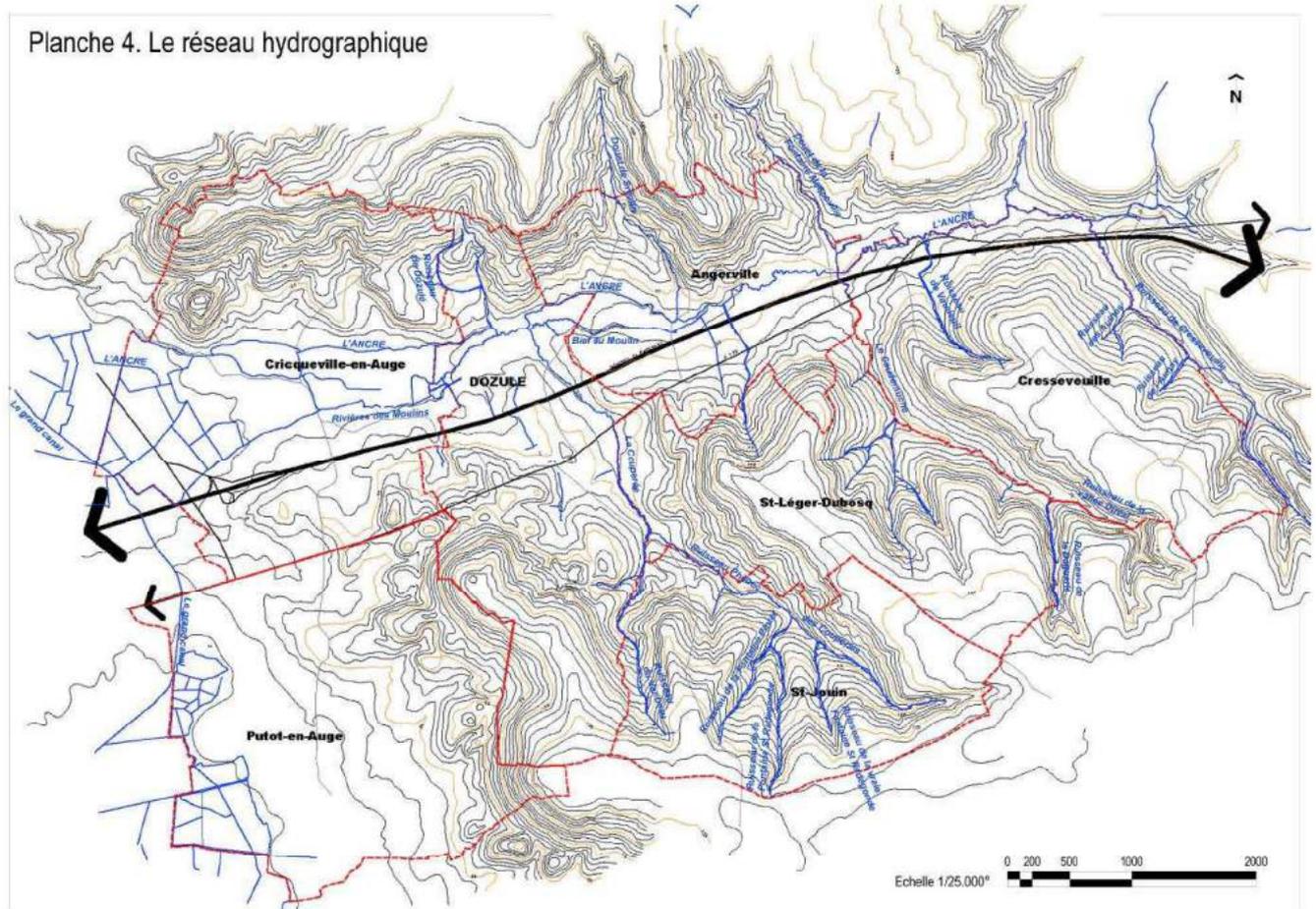
Enjeux :

Introduire dans les projets de développement les caractéristiques paysagères existantes.

Aménager avec vigilance et qualité les secteurs de covisibilité.

2.2.5. Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN est très hiérarchisé et complexe.



L'Ancre, rivière principale du territoire est alimentée par un nombre important de petits ruisseaux qui prennent leur source dans l'arrière pays et qui découpent le plateau et le front de cuesta en une multitude de petits vallons.



L'Ancre, cours d'eau principal



Cours d'eau secondaire



Cours d'eau secondaire

Le chevelu hydrographique dense et serré, trace de nombreux sillons au travers des herbages. Parfois imperceptibles, ils sont localisables par de hautes touffes d'herbes ou par une ripisylve le long du cours d'eau.



Ru s'écoulant au travers d'un herbage



Ruisseau la Couperée

Le bassin versant de l'Ancre situé sur un territoire restreint n'est que peu soumis aux diverses pollutions humaines. L'importance des prairies, la faible urbanisation, les rares labours et le dénivelé qui accélère le courant, entraînent une faible pollution et une eutrophisation quasiment nulle.

Tous ces éléments font de l'Ancre une rivière de 1ère catégorie piscicole.



Patrimoine bâti accompagnant le réseau hydrographique



restauration du patrimoine

La présence de l'eau est une composante essentielle du paysage dozuléen. Elle est à l'origine du façonnement du paysage et sa sinuosité donne un caractère sauvage au territoire qui contraste avec le parcellaire bocager (hors réseau hydrographique des marais).

Les nombreux cours d'eau, accompagné de chemins et d'un patrimoine hydraulique, constituent des voies bleues à préserver et à valoriser.

Constats :

Le réseau hydrographique est complexe et hiérarchisé ; il façonne les paysages.
L'eau, sa présence et sa gestion, est indissociable du Pays d'Auge et de l'E.P.C.I.

Enjeux :

Voies bleues : valoriser le patrimoine écologique, historique et paysager lié aux cours d'eau.
Entretien du réseau hydrographique et adopter des méthodes de culture appropriées afin de réduire les risques d'inondation et de pollution.

2.3. Le patrimoine naturel

2.3.1. La flore

L'E.P.C.I. regroupe une grande diversité de milieux qui favorisent l'implantation d'espèces animales et végétales. Les boisements, les haies importantes, les vergers, les prairies, les ruisseaux, les vallées, les coteaux et les plateaux sont autant d'atouts pour favoriser la biodiversité.

A) LES DIFFERENTS MILIEUX

Il existe plusieurs types de milieux sur l'E.P.C.I. :

Le marais et les fonds de vallées humides :

Ils sont les plus importants et abritent, entre autres, la Gentiane pneumonanthe, le Vulpin bulbeux, le Troscart des marais. Ainsi que des essences plus communes :

Au niveau de la strate arborée : *Salix* (saule), *Alnus* (aulne), *Populus* (peuplier), *Fraxinus* (frêne).

De la strate herbacée : *Scirpus* (jonc), *Carex*, *Phragmites* (roseau), *Molinia* (molinie), *Sphagnum* (sphaignes), etc.

Le front de cuesta

Le front de cuesta où les bois et les alignements d'arbres nombreux sont principalement constitués de *Quercus* (chênes), de *Fagus* (hêtres), de *Betula* (bouleaux), de *Populus* (peupliers), de *Prunus* (merisier), de *Salix* (saules), de *Malus* (pommiers)... et des plantations de résineux : *Pinus sylvestris* (pins sylvestres). On trouve aussi une strate arbustive dominée par : le *Corylus* (noisetier), l'*Ilex* (houx), le *Crataegus* (aubépine), l'*Acer campestre* (érable champêtre), le *Viburnum* (viome), le *Prunus* (prunellier)... Enfin, la strate herbacée est représentée par : des *Pteridium*... (fougères), des *Erica* (bruyères) (surtout en haut des pentes où le sol est plus acide), le *Lonicera periclymenum* (chèvrefeuille des bois), le *Hedera helix* (lierre), le *Polygonatum odoratum* (sceau de Salomon), le *Dactylis glomerata* (dactyle), etc.

Les coteaux, qui regroupent une flore variée :

Une strate arborée avec : quelques *Pinus nigra* (pins noirs d'Autriche), *Séquoias*, *Aesculus* (marronniers), *Fraxinus* (frênes), *Prunus* (merisiers), *Fagus* (hêtres), *Quercus* (chênes), *Betula* (bouleaux)... une strate arbustive : *Corylus* (noisetier), *Acer campestre* (érable champêtre), *Ilex* (houx), *Sambucus* (sureau), *Prunus* (prunellier), *Crataegus* (aubépine), *Taxus* (if), *Viburnum viorne*, *Carpinus* (charme)... et une strate herbacée : *Pteridium* (fougère), *Viola* (violette), *Primula* (primevère), *Rubus* (ronce), *Anemone nemorosa* (anémone des bois), etc.

Les plateaux. Là aussi, différentes strates sont visibles :

Une strate arborée : *aesculus* (marronniers), *pinus nigra* (pin noir d'Autriche), *séquoia*, *quercus* (chêne), *cedrus* (cèdre), *fraxinus* (frêne), *fagus* (hêtre), *carpinus* (charme), *abies* (sapin), *populus tremula* (peuplier tremble)... une strate arbustive : *illex* (houx), *taxus* (if), *corylus* (noisetier), *acer campestre* (érable champêtre), *ulmus* (orme), *crataegus* (aubépine), *carpinus* (charme), *prunus* (prunellier)... et une strate herbacée : *Anemone nemorosa* (anémone des bois), *Rubus* (ronce), *Hedera* (lierre), *Primula* (primevère), etc.



Violettes des bois



Stellaire holosté



Anémone des bois

B) LES ESSENCES DOMINANTES SUR L'ENSEMBLE DE L'E.P.C.I.

La Strate arborée : Quercus (chêne) ; Fraxinus (frêne) ; Taxus (if commun) ; Populus (peuplier) ; Séquoia ; Fagus (hêtre) ; Betula (bouleau) ; Prunus (merisier) ; Salix (saule) ; Alnus (aulne) ; Prunus spinosa (prunellier épine noire).

La Strate arborée en haie bocagère : Fraxinus (frêne) ; Prunus (merisier) ; Alnus (aulne) ; Fagus (hêtre) ; Ulmus (orme) ; Taxus (if) ; Acer campestre (érable champêtre), Carpinus (charme).

La Strate arbustive en haie bocagère : Corylus (noisetier) ; Crataegus (aubépine) ; Ilex (houx) ; Acer campestre (érable champêtre) ; Taxus (if) ; Carpinus (charme) ; Sambucus (sureau) ; Prunus (prunellier).



Prunus spinosa



Crataegus monogyna

La Strate arbustive en haie domestique : Thuja (thuya) ; Chamaecyparis (cyprès) ; Prunus (laurier) ; Lonicera (Chèvrefeuille)... Arbustes à fleurs : Forsythia ; Viburnum ; Syringa (lilas) ; Ceanothus (céanothe), Crataegus (aubépine) ; Pyracantha, etc.

Tous ces types de milieux sont des écosystèmes différents composés chacun de leur biotope accueillant une faune diversifiée.

2.3.2. La faune

Au niveau du marais et des cours d'eau, il est possible d'observer :

Une richesse entomologique vivant ou se développant en milieu aquatique : odonates (libellules) très présentes dans le marais, moustiques, et autres insectes aquatiques.

Une richesse ornithologique avec des espèces migratrices importantes : la Sarcelle d'hiver, le canard siffleur, le Vanneau huppé, le Courlis cendré, la Bécassine des marais, le Hibou moyen-duc, la Sarcelle d'été. Les prairies fraîches de fauches accueillent le Râle des genêts et plusieurs espèces de Bergeronnettes. Les roselières et les secteurs à végétation herbacée haute attirent de nombreuses Fauvettes paludicoles. La bordure bocagère de cette zone est favorable à la nidification de la Cigogne blanche.

Une richesse ornithologique locale : Mésanges, Rouges-gorges, Pics épeiches, Merles, Grives, Pies, Pigeons ramiers, Faisans, Troglodytes, Tourterelles, Martins pêcheurs, Hérons cendrés... Quelques rapaces : Buses, Faucons, Chouettes effraies, Hiboux moyen-duc...

Les espèces piscicoles sont d'un grand intérêt écologique notamment en ce qui concerne les salmonidés migrateurs :

L'Ancre, affluent de la Dives, se trouvant sur le territoire dozuléen, renferme des frayères pour les Truites de mer, pour les Saumons atlantiques et pour les Lamproies marines. L'Ancre se caractérise également par des peuplements de Truite fario, de Chabot et de Lamproie de Planer. Notons, enfin, une concentration importante d'Anguilles.

Les terres insubmersibles (coteaux, plateaux...) présentent une richesse entomologique importante : Lépidoptères (papillons), hyménoptères (abeilles ; fourmis ; guêpes...), coléoptères (scarabées ; coccinelles...), hétéroptères (punaises...), diptères (mouches ; moustiques...), homoptères (pucerons...) ainsi que beaucoup d'arachnides.

Un nombre important de petits mammifères : Rongeurs (Campagnols, Musaraignes, Mulots, Lapins de garennes, lièvres, Ecureuil), fouines, hérissons..., mais aussi des mammifères plus importants : Blaireaux, Renards, Sangliers, Cerfs.

Enfin, une population de batraciens et de reptiles importante : Salamandres, tritons, Crapauds, Grenouilles... ; Orvets, Couleuvres, Vipères...

Le Pays d'Auge a la particularité d'avoir une faune très riche qu'il n'est pas rare de rencontrer en raison des nombreuses haies, bois et prairies qui forment de nombreux biotopes apportant nourriture et protection.

Constat :

Les milieux naturels sont riches en espèces faunistiques et floristiques parfois rares.

Enjeux :

Préserver la diversité des milieux.

Utiliser la palette végétale locale afin d'assurer la continuité et la pérennité des milieux naturels

2.3.3. Les inventaires et les mesures de protection

A) Les ZNIEFF : Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Les inventaires constituent le fondement de la connaissance. Pour conduire une politique de développement durable, la connaissance du patrimoine naturel et paysager est un préalable indispensable. Ils sont nécessaires à la mise en œuvre des politiques de conservation de la nature.

B) Définition d'une ZNIEFF

Une ZNIEFF est l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine naturel. On distingue deux types de ZNIEFF :

Les ZNIEFF de type 1, recensent les secteurs de très grande richesse patrimoniale (milieux rares ou très représentatifs, espèces protégées...) et sont souvent de superficie limitée.

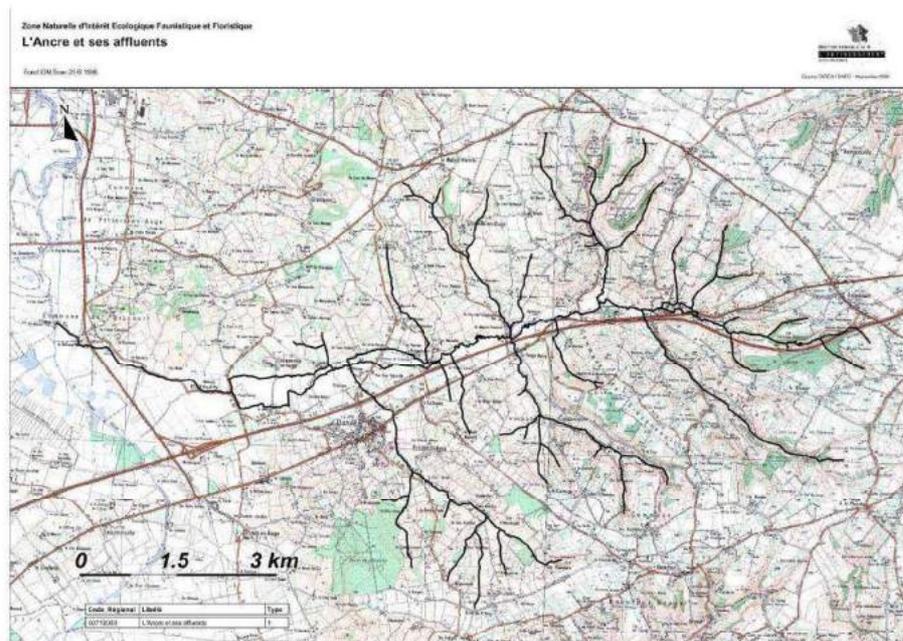
Les ZNIEFF de type 2 définissent les ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable. Elles sont souvent de superficie assez importante et peuvent intégrer des ZNIEFF de type 1.

A noter qu'une ZNIEFF est avant tout un outil de connaissance. Elle n'a donc pas de valeur juridique directe. Mais elle peut avoir une valeur juridique indirecte puisque son inventaire est destiné à éclairer les décisions publiques et privées.

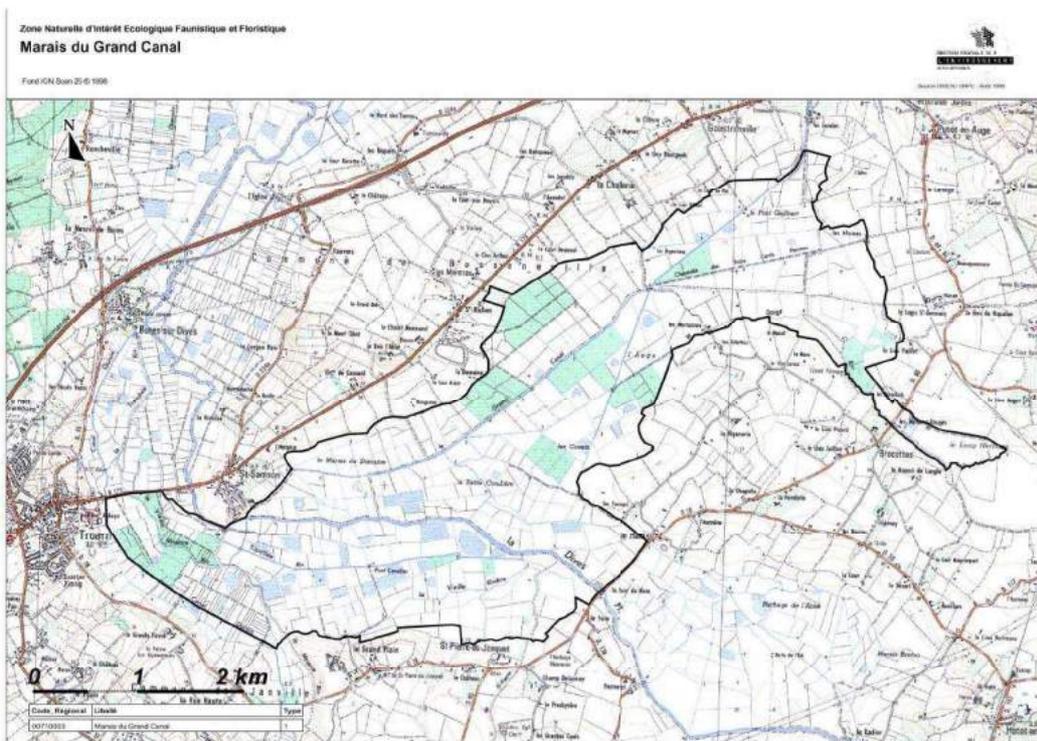
Trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique ont été recensées sur le territoire de l'E.P.C.I. de Dozulé :

C) Les deux ZNIEFF de type 1

- *L'Ancre et ses affluents* : Elle regroupe un réseau hydrographique de 70 km dont les $\frac{3}{4}$ se situent sur l'E.P.C.I. de Dozulé. Trois espèces de poissons, importantes pour leurs qualités environnementales ont été inventoriées : La Truite de mer, la Lamproie marine et le Saumon d'Atlantique qui remontent jusqu'à l'Ancre pour y frayer.



- *Marais du Grand Canal* : Cet ensemble de prairies humides entrecoupées de canaux de drainage, bien que fortement transformé par l'homme, conserve un intérêt écologique évident, au regard des espèces animales et végétales présentes.



D) La ZNIEFF de type 2

- *Le marais de la Dives et ses affluents* : Elle regroupe au total plus de 12541 ha mais seule une petite partie se trouve sur notre zone d'étude. On compte sur le territoire de la ZNIEFF pas loin de 700 espèces (animales et végétales) différentes inventoriées.

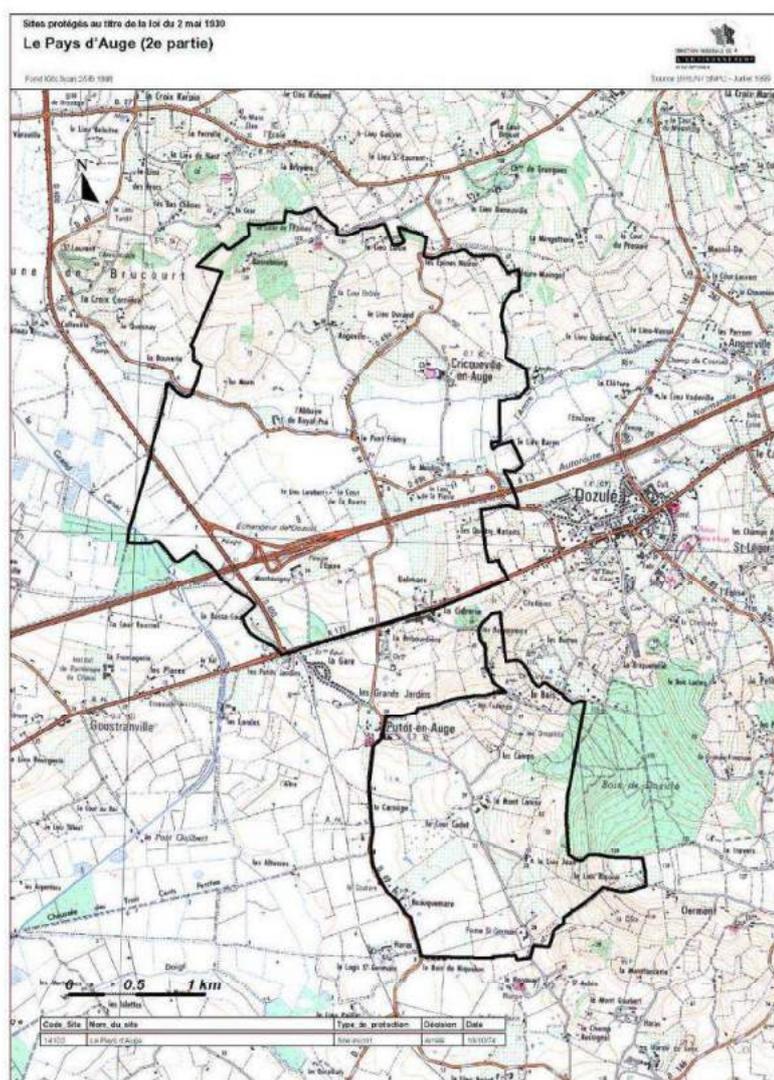
E) LES PROTECTIONS DE SITE

Les mesures de protection des paysages prévoient que les monuments naturels ou les sites artistiques, historiques, scientifiques, légendaires ou pittoresques présentant un intérêt général peuvent être protégés.

Cette mesure qui date de la loi du 2 mai 1930 énonce deux niveaux de protection :

Site inscrit : reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière. C'est un premier niveau de protection pouvant conduire à un classement.

Site classé : protection très forte destinée à conserver les sites d'une valeur patrimoniale exceptionnelle ou remarquable.



Le relief particulièrement marqué et les sites remarquables ont valu aux communes de CRICQUEVILLE-EN-AUGE et PUTÔT-EN-AUGE d'avoir été classées en 1974 à l'inventaire des sites.

En effet, leur territoire se partage entre une large plaine et des hauteurs dominant la Vallée de la Dives. De plus, CRICQUEVILLE-EN-AUGE a le privilège de compter quelques belles demeures, dont deux sont classées, et lui valent de figurer dans tous les recueils et guides de Normandie.

Le Château de CRICQUEVILLE-EN-AUGE est classé monument historique, et la fin de sa construction remonte à 1584.

Le Manoir des Quatre Nations, construit au milieu du 18ème siècle, est inscrit à l'inventaire supplémentaire. C'est une des plus belles constructions en colombage du Pays d'Auge avec des éléments en bois tous disposés en oblique.

Constat : Présence de richesses patrimoniales, naturelles et architecturales sur le territoire de l'E.P.C.I.

Enjeu : Informer et sensibiliser la population locale et touristique sur la présence et la richesse du patrimoine existant.

2.4. Le patrimoine bâti

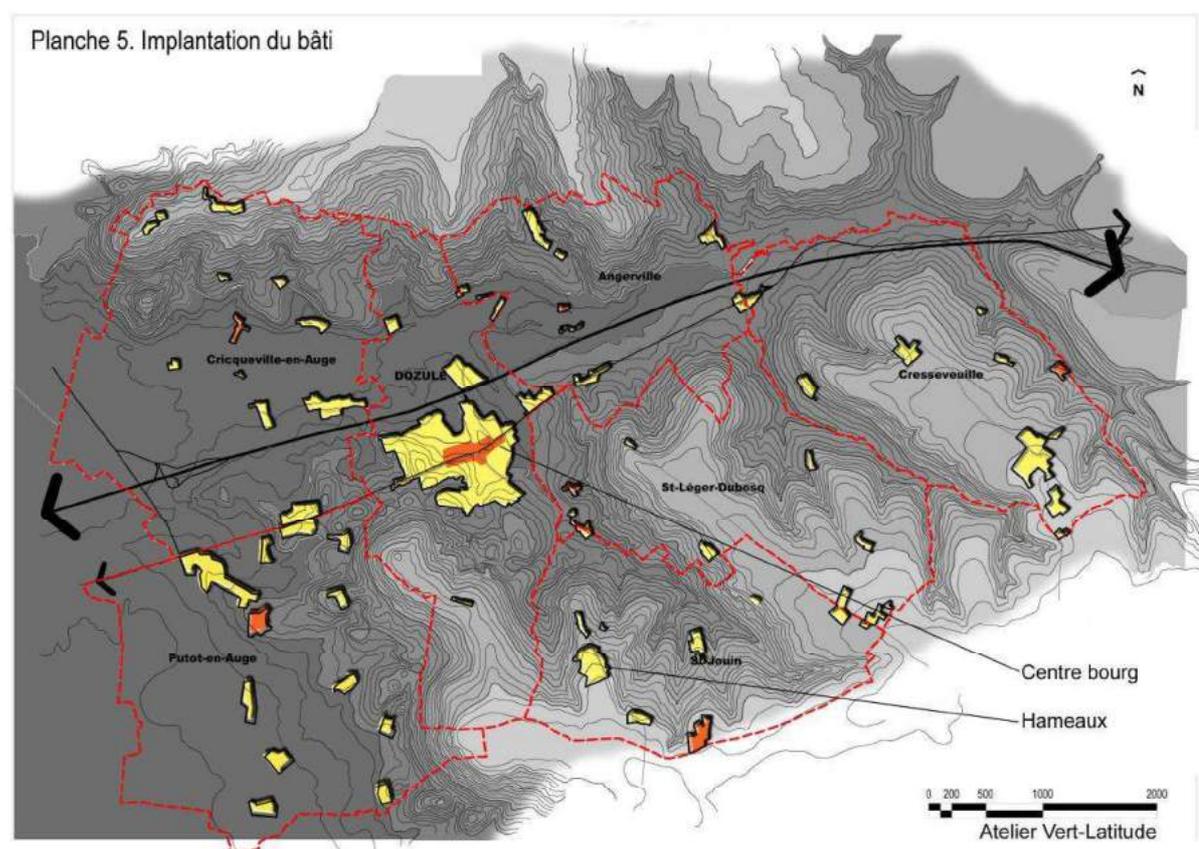
2.4.1. L'implantation du bâti

A) Situation géographique

L'environnement urbain de DOZULÉ s'inscrit dans un espace carrefour. Il marque la transition entre les marais de la Dives et le cœur du Pays d'Auge. Au nord, le littoral est composé d'un bâti dense et continu ; plus à l'ouest, les prémices de la plaine de Caen et de l'étalement de son urbanisation s'inscrivent déjà dans le paysage... Toutefois, tel qu'il est situé, en marge de nombreux bassins de vie, l'environnement urbain de DOZULE prend une importance certaine. Au cœur d'un pays rural, il se dresse comme un espace bâti central autour duquel gravitent les bourgs ruraux locaux.

B) Des constructions essaimées dans le bocage

Le relief et l'occupation du sol engendrent des modes d'implantation très diversifiés du bâti. Si DOZULÉ se développe principalement autour du bourg ancien, les villages de CRICQUEVILLE-EN-AUGE, PUTOT-EN-AUGE, ANGERVILLE, SAINT-LÉGER-DUBOSQ, SAINT-JOUIN et CRESSEVEUILLE s'ouvrent à l'urbanisation différemment. Sur ces communes, la croissance urbaine s'opère furtivement autour des cœurs de bourg et principalement de façon diffuse sur le reste des territoires communaux. De sorte, le bâti s'organise et se développe fréquemment selon un mitage de l'espace et sans continuité temporelle.



Implantation du bâti diffuse et, hormis quelques entités, généralement peu dense.

2.4.2. La structuration du bâti

✚ A) DOZULÉ : Un centre bourg à géométrie variable

Sur la commune de DOZULÉ, l'urbanisation est visuellement importante. Partie intégrante du coteau, le bourg s'inscrit sur un replat en bas de versant. Ainsi, les coteaux offrent, de part et d'autre, une vue plongeante sur le bourg.



Vue en direction du sud-ouest



Vue en direction de nord-est

Le noyau urbain de DOZULE est traversé par la RD 675 ; elle en constitue le principal axe. Cette voie composée d'une large chaussée, de places de stationnement et de trottoirs étendus est très urbaine.



Trottoirs larges et borduration continue



Trottoirs et cheminements piétons protégés



Bonne identification des passages protégés

Une borduration continue longe la chaussée. Les réseaux aériens enterrés et les nombreux candélabres donnent l'image d'un bourg aménagé.

La place importante laissée au cheminement piéton répond aux exigences de sécurité. Elle facilite les déplacements des usagers : circulation des poussettes, etc. Certains commerçants peuvent y installer des terrasses favorisant, ainsi, leur activité commerciale.

Le caractère urbain de la voie encourage les fonctions d'échanges commerciaux et sociaux. Cette voie, nommée *Grande Rue*, est un espace de vie locale.

Le mobilier urbain ponctuant le cœur de bourg vise à le rendre fonctionnel et adapté à sa vocation.



Toilettes publiques



Placette et banc

Places publiques, carrefours aménagés, aires de stationnement forment des jonctions entre ensembles architecturaux différents.



Le bâti se caractérise par la forte densité des constructions, le petit parcellaire aux contours irréguliers, l'implantation d'un grand nombre de maisons en ordre continu dans l'alignement de la voie, et le plus souvent, par l'irrégularité des rues et des croisements jouxtant la RD 675.



Les constructions en alignement s'ouvrent sur les voies par des façades, pignons ou des murs gouttereaux.



Au rez-de-chaussée, les logements abordent les trottoirs par l'intermédiaire d'une simple marche.

Des portes de garages s'observent fréquemment au rez-de-chaussée des constructions. Cette utilisation du niveau limite les possibilités d'aménagement piétonnier des trottoirs et offre une faible qualité visuelle aux observateurs.



A l'étage des fenêtres, plus hautes que larges, rythment les façades. Elles peuvent être accompagnées de terrasses plus ou moins ouvragées.



Les combles couramment aménagés sont régulièrement à fronton de pierre en continuité des murs de façades. Les lucarnes plus observées sont :

- La lucarne à la capucine ou à croupe : à trois pans de pente égale à celle de la toiture ;
- La lucarne à bâtière ou jacobine : à deux pans plus un chevalet en bois, un tympan ou un linteau de pierre moulurée (chien assis)
- Lucarne rampante ou en chien couché : une ouverture en rupture de pente.



Fenêtre de toits

Lucarne bâtière

Lucarne capucine



Chien couché

Les combles peuvent également s'ouvrir par une simple fenêtre de toit.

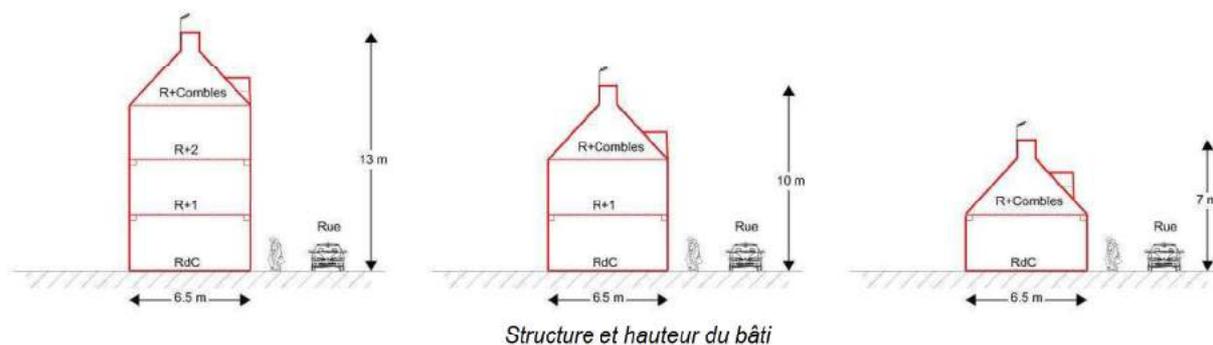
Les façades possèdent des aspects extérieurs très variables : brique, enduit de couleur, enduit béton, pierres apparentes, pierres de CAEN, colombage traditionnel ou peint. Bien plus, au sein d'une même construction, leurs aspects peuvent varier entre le rez-de-chaussée et l'étage.



Les toitures sont principalement en ardoise.

La hauteur des constructions peut varier sensiblement. Les constructions s'organisent en :

- R, R + 1, R + 2, +Combles
- R, R + 1, +Combles.
- R +Combles.



Les logements sont principalement agencés en R + 1 + Combles ; la hauteur des combles diffère entre les constructions.

Tout en restant dans le noyau ancien, à mesure que l'on s'écarte du centre bourg en direction du sud-est, la hauteur des constructions augmente.



R+1+2+combles



R+1+Combles



R+combles aménagés

Régulièrement un porche, un portail ou un passage étroit ouvre la façade sur une arrière cour et ses logements annexés. De même, des traboules viennent se glisser entre deux maisons de rue ouvrant subrepticement un passage vers les logements côté cour.



Porche



Portail



Poteaux d'entrée



Traboule

Des voies de circulation étroites s'échappent vers un espace à caractère rural proche.



Voies s'échappant de la RD 675

Les constructions occupent généralement une extrémité de la parcelle. Le reste est composé d'une arrière-cour ou d'un jardin, régulièrement une annexe, un garage ou un petit atelier utilise le reste de la surface parcellaire.



Le long de la RD 675, en s'éloignant du cœur de bourg, le bâti est plus aéré. Des jardins clôturés se placent entre la voie publique et les façades bâties. Tournée vers la rue, les constructions sont implantées de façon discontinue ou en petit îlot de trois ou quatre constructions.



Jardin entre la voie et la façade - Clôture grillagée

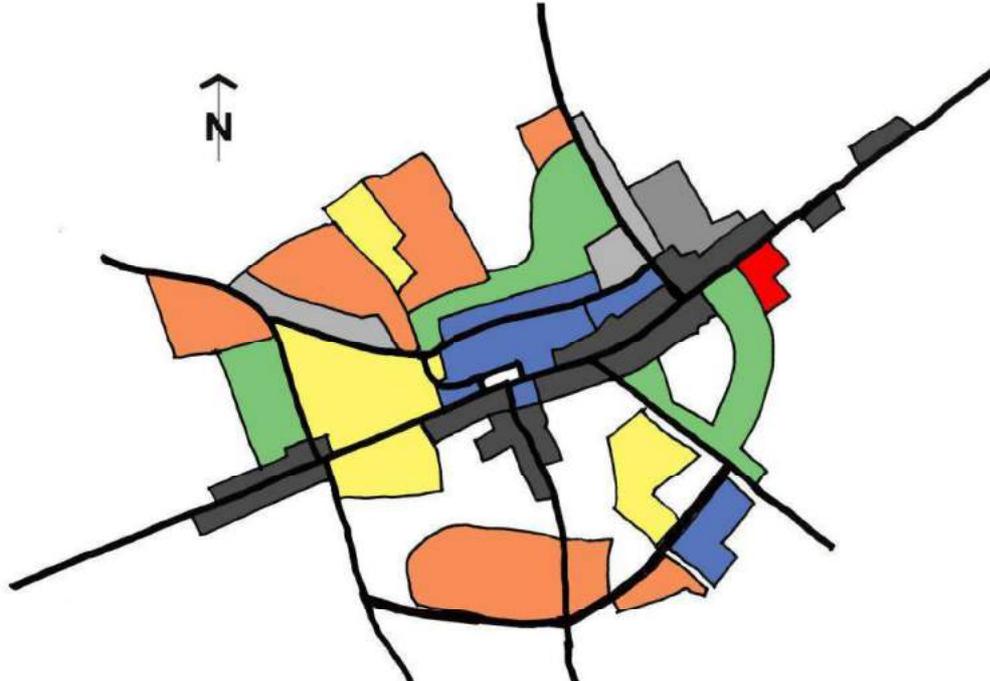


Îlot de bâti continu

Jardin entre la voie et la façade clôturé par un mur

B) DOZULE : un bourg en îlots juxtaposés

Le centre bourg de DOZULE a vu son urbanisation progresser par succession de grands secteurs résidentiels juxtaposés. Ainsi, une ceinture s'est constituée autour du noyau ancien. Il en résulte une organisation en quartiers accolés.



Le schéma fait ressortir les différentes époques de construction et les opérations menées indépendamment. Il en résulte un effet de patchwork défavorable à l'articulation des formes urbaines.

C) Les autres cœurs de bourg

Sur les autres communes de l'E.P.C.I., le mitage rend difficile l'identification des cœurs de bourgs. Ils sont souvent constitués d'une église, de la mairie et de quelques propriétés.

A l'heure actuelle, ces hameaux ne présentent pas ou peu les caractéristiques d'un cœur de bourg. De part et d'autre de la mairie ou de l'église, des constructions nouvelles donnent l'image d'un bâti aéré. Les grandes parcelles ainsi occupées tendent à compromettre le projet éventuel d'un bourg densifié.

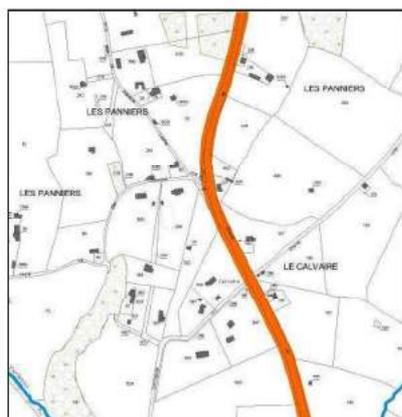


Constructions nouvelles sur de grandes parcelles au droit de l'église et la mairie

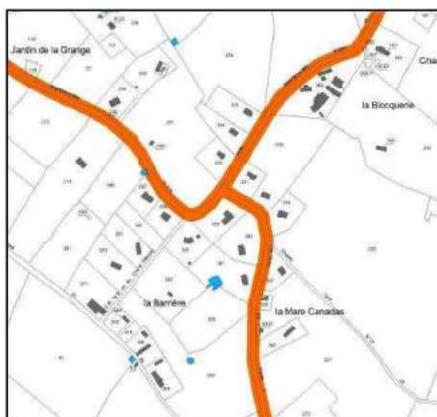
D) Les agglomérations et l'habitat ponctuel, hors du centre bourg dozuléen

Sur le territoire de l'E.P.C.I., des constructions récentes et implantées individuellement s'observent régulièrement. On trouve aussi des agglomérations de constructions nouvelles et individuelles.

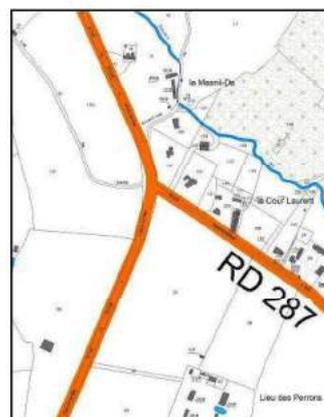
Les terrains porteurs de ces types de développement se situent sur les plateaux, les coteaux et au droit de dessertes routières départementales. Ils sont sollicités pour leur accès et la vue qu'ils procurent.



Commune de Saint Jouin



Commune de Cresseveuille



Commune d'Angerville

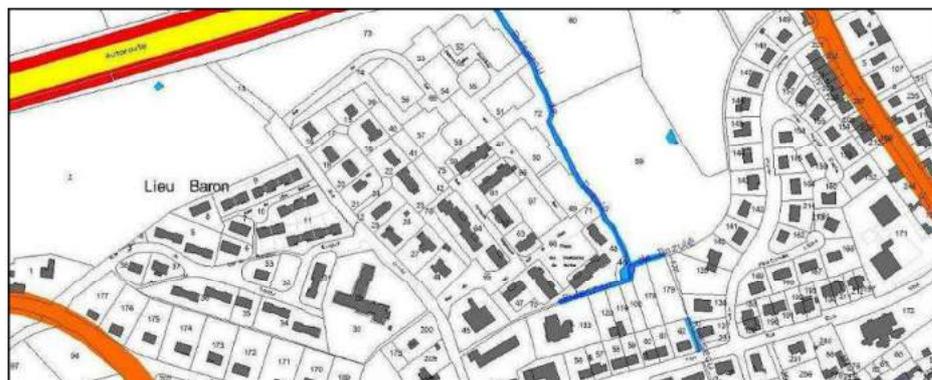
Ces implantations ne constituent pas l'amorce d'une urbanisation centralisée. Elles ne sont pas susceptibles de développer un cœur de bourg identifiable, mais génèrent un mitage et une surconsommation de l'espace.

E) Les grands secteurs résidentiels

Les espaces à vocation résidentielle sont principalement situés au droit du bourg de DOZULE ainsi que sur la commune de PUTOT EN AUGÉ.

A DOZULE :

Au nord de DOZULE, plusieurs quartiers résidentiels se côtoient. Patchwork d'un bâti de différentes époques, les formes architecturales sont très diverses.



Leur accroche au centre bourg est réalisée par un bâti accolé. Séparé en îlots, ces grands secteurs résidentiels connaissent une importante mixité architecturale. La variété des styles et des époques s'exprime dans la riche typologie des formes bâties.



Quartier résidentiel Maison jumelée en R +1 +Combles



Quartier résidentiel en R +Combles



Quartier résidentiel Maison individuelle en R + Combles aménagés



Quartier résidentiel Résidence d'ensembles collectifs



Quartier résidentiel, Maison jumelée en R +Combles aménagés



Quartier résidentiel, Maison jumelée en R +Combles aménagés



Quartier résidentiel, Résidences d'ensembles collectifs

A l'ouest de DOZULE, un lotissement marque la transition entre le bâti continu du noyau urbain et une partie plus aérée du bourg ancien.

Toutefois, les logements tournent le dos à la RD 675. Ainsi, s'ils créent une continuité du bâti, ils n'expriment pas la même expression urbaine ; au delà de la différence architecturale ce sont des résidences pavillonnaires qui se démarquent d'avantage par leur indépendance vis-à-vis des autres formes urbaines.

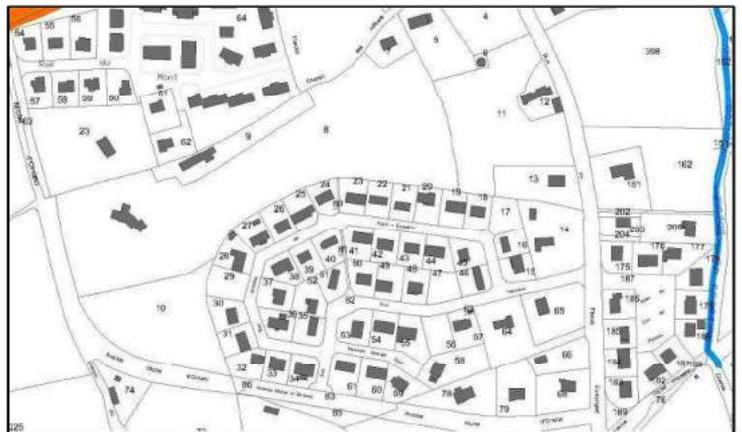


De plus, le lotissement, *rue du Mont*, est en surplomb ce qui renforce son aspect disjoint.

A 150 mètres au sud du centre bourg de DOZULE se situe un lotissement d'environ 70 logements.

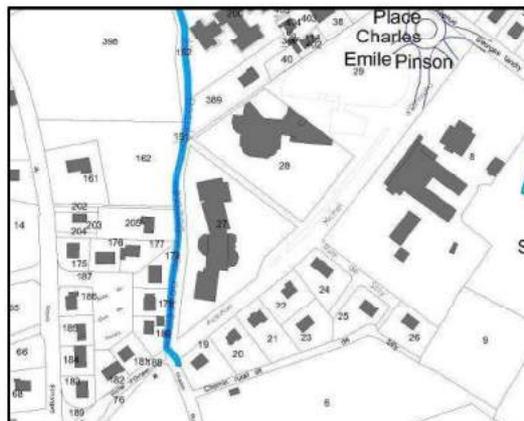
Il pourrait composer l'entrée sud du centre bourg, mais son éloignement renforce l'effet patchwork. De plus, l'uniformité et l'ampleur des constructions jurent avec la mixité architecturale du centre bourg.

Ainsi, l'agglomération résidentielle est dissociée du bourg de DOZULE. Elle présente un caractère urbain presque insulaire.



Les constructions à usage d'activités à l'est de la *rue Michel d'Ornano* et le *rond-point Emile Pinson* sont les seules points d'accroche entre le lotissement et les autres ensembles bâtis.

L'ouest de la *rue Michel d'Ornano* et la *rue du Plessis Esmangard* arbore une trame paysagère qui n'établit pas ou peu de transition urbaine entre le centre bourg et le lotissement.



Agglomération résidentielle pavillonnaire

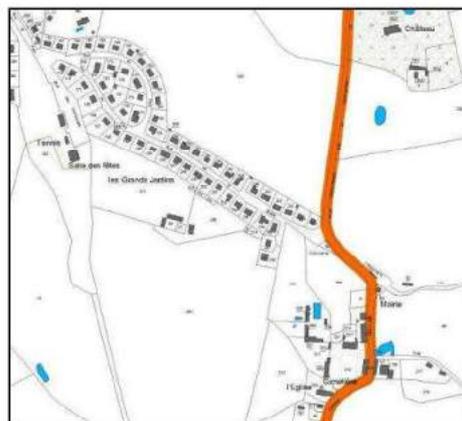


Grand lotissement à architecture standardisée

A PUTOT EN AUGE

La moitié est du quartier résidentiel de PUTOT EN AUGE s'organise de façon linéaire le long de la *rue de la Mairie*.

Dans la moitié ouest du quartier, les habitations longent également la voie. Toutefois, la forme courbe de la *rue du Parc* et son îlot central brise l'image d'une urbanisation strictement linéaire.



Néanmoins, l'ensemble de cet espace s'organise en accompagnement d'une voie centrale. *La rue de la Mairie* et *la rue du Parc* ont déterminé l'implantation d'une urbanisation standardisée.

Jouxant la RD 49, le segment urbanisé est dissocié du cœur de bourg. Il s'est inscrit dans le territoire de PUTOT EN AUGE en discontinuité avec l'existant.



Putôt en Auge : Agglomération résidentielle pavillonnaire

2.4.3. La perception des centres bourgs : Les bassins visuels

La configuration spatiale de L'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULÉEN génère un territoire particulièrement sensible sur le plan de sa qualité visuelle ; sa position sur la première cuesta occidentale le plaçant face à la plaine de CAEN.

Les positions en ligne de crête, en flancs de coteau, ou même, en fond de vallon des espaces bâtis, créent la particularité et la diversité des perceptions visuelles. Ainsi, l'implantation de toutes constructions engendre des impacts paysagers conséquents.

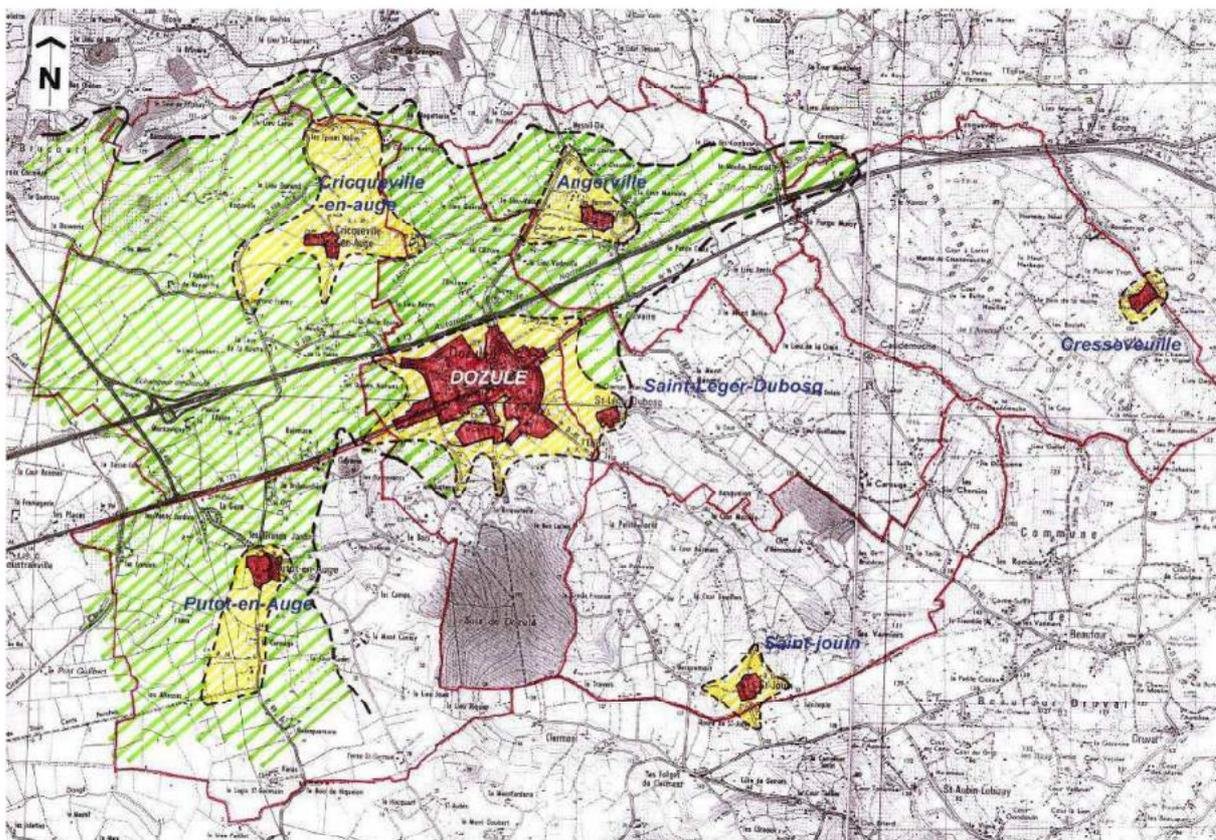
La notion de bassins visuels est ici développée pour répondre à cette composante du territoire et y apporter une acuité visuelle et paysagère propre à définir un constat ciblé et des enjeux de développement. Elle apporte un regard croisé sur les différentes composantes relevées dans l'état initial de l'environnement.

Pour chaque commune, le bassin visuel représente le secteur qui possède un enjeu de perception paysager.

🚦 Approche générale

Les bassins visuels à grandes et petites échelles font ressortir :

- des secteurs de points de vision lointaine, où l'œil perçoit le village sur une ligne d'horizon,
- des secteurs sensibles (à courte vision) qui ne permettent pas, cependant, d'appréhender le village dans son ensemble, mais de le découvrir de façon déroulante.



Carte des bassins visuels

Les bassins visuels

La masse urbaine de DOZULÉ forme un contraste important au milieu du bocage, elle a donc un fort impact visuel. Sa situation la rend visible de l'autoroute et des coteaux situés aux alentours.

Le bâti individuel et ponctuel, désigné comme mitage de l'espace, est généralement moins remarquable, même lorsqu'il se situe sur les coteaux. De même, situés sur les plateaux, les constructions ne sont visibles qu'au dernier moment, offrant un effet de surprise et créant des ambiances intimes.

La transition entre entités paysagères urbaines et rurales

La matérialisation des entrées de bourg de DOZULÉ s'appuie essentiellement sur un rond-point en cours de finition et sur un feu tricolore et ses espaces verts.



Entrée est



Entrée ouest

Hormis ces deux aménagements de voirie qui adoucissent la transition, les espaces urbains se transforment rapidement en espace à caractère rural. Ainsi, ces transitions brèves confrontent les unités paysagères sans filtre intermédiaire.



Trouée dans le bâti et perception d'un caractère rural proche



Trouée dans le bâti et perception d'un caractère rural proche



Passage rapide entre un paysage urbain et rural



Jonction abrupte entre formes urbaines et rurales

Ainsi, la périphérie des espaces bâtis, en terme de perception visuelle, peut apparaitre assez tranchante.

Les orientations qui se dégagent

Le développement des bourgs conduit à déterminer les secteurs d'extension les plus judicieux au regard :

- de la proximité du bourg,
- de leur desserte,
- de leur pertinence géographique,
- de la détermination des outils et modalités d'accompagnement à mettre en place.

L'approche visuelle des centre-bourgs des différentes communes de l'E.P.C.I. est très diversifiée. Certains centre-bourgs sont largement visibles depuis de grandes voies d'accès tels que DOZULÉ, ANGERVILLE et SAINT-LÉGER-DUBOSQ ; d'autres, au contraire, ne se découvrent qu'au dernier moment et restent confidentiels, c'est le cas de CRESSEVEUILLE, SAINT-JOUIN, CRICQUEVILLE-EN-AUGE et PUTOT-EN-AUGE.

2.4.4. L'organisation des fonctions urbaines

✚ Implantation traditionnelle des constructions publiques

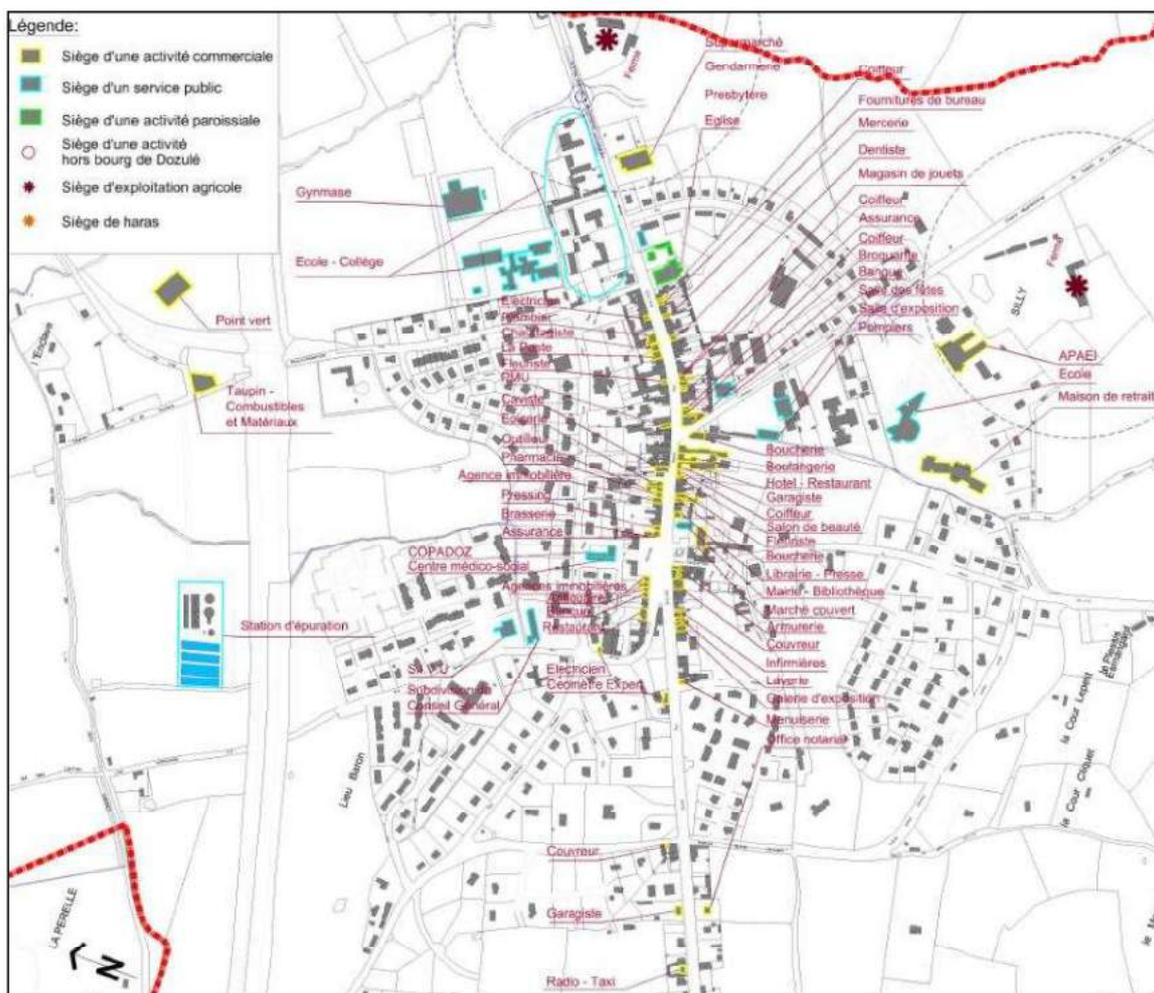
Sur la plupart des communes, l'église (ou la chapelle) est implantée en "pleine campagne". Il en va de même pour les mairies et autres bâtiments communaux. Particularité du bocage augeron, l'urbanisation est peu développée autour des constructions collectives.

La réalisation d'équipements publics (et républicains) au XIXème siècle, correspondant à la mairie et/ou l'école, s'est poursuivie suivant la même logique : implantés en dehors des bourgs ou des agglomérations, souvent en bordure de carrefour important, à mi-distance de hameaux, éloignés parfois de l'église.

Mairie – école de St Jouin



✚ Implantation des activités commerciales au centre bourg



L'organisation actuelle du centre bourg de DOZULE permet d'assurer une cohabitation relativement satisfaisante entre les activités et l'habitat.

La majorité des activités commerciales et de services se situe de part et d'autre de la *Grande Rue* (RD 675). Elles occupent fréquemment le rez-de-chaussée des constructions. L'accès à la boutique et la vitrine bordent les trottoirs. Les commerçants et artisans ne possèdent pas de parking privatif.

Les problèmes rencontrés proviennent essentiellement du stationnement des véhicules et de la difficulté d'agrandir les locaux des entreprises en développement.

En périphérie immédiate du noyau urbain, des bâtiments commerciaux ou de services sont essaimés. Les surfaces disponibles au droit du cœur de bourg autorisent des bâtiments de plus grande dimension.

Des équipements administratifs, collectifs et sportifs sont présents. Plusieurs activités commerciales et de services favorisent les fonctions d'échanges sociaux et marchants propre aux espaces urbains. Ces fonctions procurent un dynamisme au bourg de DOZULE. La commune, en développant et gardant un minimum de commerces, a su conférer à son territoire une valeur de rassemblement des villages alentours.

2.4.5. La typologie des constructions

La Normandie et le Pays d'Auge ont su garder leur architecture traditionnelle malgré la pression foncière des années 70-80 (pas toujours en accord avec le respect du patrimoine local existant). Aujourd'hui, l'effort des communes et des architectes pour retrouver un patrimoine architectural est nettement plus important.

🏡 Les constructions traditionnelles en colombages

Traditionnellement, les murs sont en pans de bois (type orme ou autre), hourdés de torchis (terre argileuse mêlée de paille et de bouse de vache) appliquée sur un lattis (en chêne) horizontal et régulier. Les pans de bois constituent une structure régulière à prédominance de pièces verticales et de liens.

Cette technique de construction assure aux habitats une certaine souplesse dans le temps. Il est possible aussi de trouver des pans de bois à structure irrégulière de type épi de blé sur certains bâtiments. Les soubassements sont réalisés de différentes manières, en pierre, en brique, en pierre et en brique ou alors en galet de silice. Les toitures débordent afin de protéger la structure en bois et torchis des intempéries. Les extensions sont en brique ou en pierre de CAEN.



Restauration fidèle et respectueuse

Les toitures-charpente sont à deux versants et croupes ou demi-croupes, les toitures pentues et parfois débordantes type queue de geai. Elles sont en ardoise, tuile plat ou, pour les plus anciennes, en jonc.

La réinterprétation des constructions traditionnelles en colombages

Certaines constructions récentes sur le territoire possèdent un mode d'écriture architecturale directement inspiré de la typologie traditionnelle des bâtiments augerons. Les réinterprétations les mieux réussies restent fidèles aux matériaux et à la morphologie générale ; matériau, taille des ouvertures, pentes de toiture, volume, longueur et implantation.



Réinterprétation



Réinterprétation

Les maisons bourgeoises

Ce sont généralement des maisons de brique; d'un volume plus large et plus long, elles comprennent souvent un rez-de-chaussée et un étage plein.

La toiture peu pentue, à quatre pans est recouverte le plus souvent d'ardoise et accueille des lucarnes.



D'aspect général, ces maisons présentent des façades claires, en brique apparente, des entourages de fenêtres soulignés de moellons de pierre ; très ordonnées et symétriques, les ouvertures sont plus hautes et plus larges.

Les constructions en brique : villa et maison de bourg

Il s'agit bien souvent de fermes ou de constructions hautes de villégiature du XIX^e et début XX^e siècle. Les toitures et épaulements sont plus richement décorées et complexes.



Les constructions en brique



Les constructions en brique

Leur implantation correspond à un mode de mise en scène sur la parcelle (généralement rectiligne) suivant l'axe d'une allée (au sein d'un verger) et très en retrait de la route ou alignée sur la rue (DOZULE).

Les constructions récentes

LES PAVILLONS DES 50 DERNIÈRES ANNÉES

Leur mode de construction rompt singulièrement avec l'ambiance traditionnelle du bocage augeron. Leur volume, les ouvertures, les matériaux utilisés, les toitures et leur implantation se distinguent.

Cette époque est caractérisée par des modes constructifs et des procédés de fabrication : les médiocres références à un pseudo-style "Ile-de-France" ont conduit à des standards universels pauvres qui vieillissent mal.



Une écriture industrielle



Une implantation standardisée sur la parcelle

LES ANNÉES 60-70

L'architecture d'urgence est marquée par la fabrication industrielle. Elle se caractérise ainsi :

- Volume cubique : un rez-de-chaussée, un étage plein et une toiture à quatre pans (combles non aménagés),
- Implantation en "motte" au milieu de la parcelle,
- Enduit clair, larges baie et grandes fenêtres, volets métalliques en accordéon, balcon face à la rue, quelques constructions à toiture en un seul pan.



Années 60-70



Années 70-80

LES ANNÉES 70-80

Il s'agit d'une architecture plus typée:

- R + combles aménagés sans étage plein,
- huisseries, menuiseries et volets en bois brut et vernis,
- poutres en linteau,
- structure des terrasses et loggia en bois,
- couverture tuile brune (mécanique) et toiture à deux pans.

LES ANNÉES 80-90



Années 80-90

Elles se définissent comme des constructions plus variées :

- pavillons R+ combles,
- enduit clair, encadrement de fenêtres par une nuance d'enduit,
- toiture ardoise ou tuiles plates,
- menuiseries colorées ou blanches,
- huisserie blanches (PVC),
- châssis de toiture.

Toutes ces périodes (schématiquement décrites) ont vu des réhabilitations plus ou moins heureuses se réaliser (voir plus haut).

Les constructions neuves, dites contemporaines

On y trouve le mode standard de maison en agglos + enduit avec l'apport d'une certaine mixité. On peut relever trois typologies :

- • Les maisons "normandes", réinterprétation qui se résume bien souvent à quelques artifices comme les lucarnes, les faux colombages (parfois peints) et des ouvertures en hauteur (pour éviter les baies).
- • Les maisons universelles, sorte de standard type pavillon avec des associations de couleurs et de matériaux sans réelle vérité architecturale.
- • Les maisons contemporaines : de facture architecturale ou d'intention post-moderne. Quelques réussites, mais cette intention se résume parfois à de petites caricatures comme des fenêtres d'angles, des frontons collés sur la façade.



Type : Maison normande



Type : Maison standardisée



Maison contemporaine : Intégration dans l'environnement recherchée

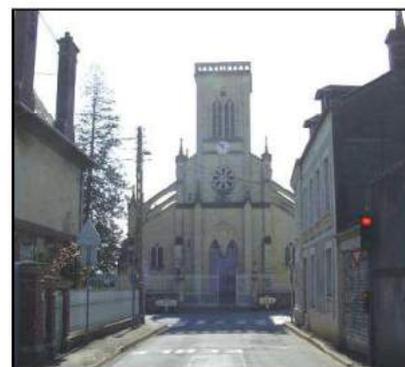
Les châteaux – les manoirs

Sur la commune de CRICQUEVILLE-EN-AUGE, le Château du XVIème siècle ainsi que le Manoir des quatre saisons du XVIIIème siècle sont de beaux témoins d'architecture.



Les églises – le patrimoine religieux

L'église de Dozulé est située en plein cœur de ville, elle possède une architecture normande. Elle date du XIXe siècle. Elle n'a pu, à l'époque, être achevée (notamment le clocher), faute de moyens. Dans les années 1990, elle a été restaurée et terminée.



Eglise de DOZULE

Les autres églises rurales de L'E.P.C.I. ont une architecture plus simple. Elles sont comparables dans leur forme et leur disposition. Souvent isolées au milieu du paysage et servent de point de repère dans le bocage. Elles sont généralement entourées d'un petit hameau ou de la mairie. Leur construction date des XIème et XIIème siècles et elles ont subi ensuite des modifications et des rénovations.



Eglise d'Angerville



Eglise de Puiôt en Auge



Eglise de Saint Jouin



Eglise de Saint Leger Dubosq



Eglise de Cresseville

Les mairies – les bâtiments publics

Les mairies des petits bourgs du Pays d'Auge ont pratiquement la même architecture et représentent une richesse architecturale particulière.



Elles ont généralement été édifiées à la fin du XIX^{ème} siècle. Certaines utilisent le patrimoine bâti traditionnel (maison en colombages).

La cour augeronne – les fermes

Les différentes constructions qui constituent la ferme étaient (et le sont encore parfois) disposées autour d'une cour en retrait des routes principales ; une allée permettait d'y accéder. Les prairies alentours (ceintes de haies) étaient complantées de vergers.

Le domaine formait une entité autonome, une "cour". Cette typologie est encore présente aujourd'hui et a perduré à travers les époques de construction : une maison ou un ensemble de maison formant une "cour" reliée à la voie publique par une allée ou une "rade".



Exploitation ancienne



Exploitation ancienne



Exploitation récente

Les constructions à usages d'activités

Il s'agit principalement de constructions aux dimensions particulières répondant à des besoins. Généralement, elles sont implantées de façon à être visibles (aux carrefours) et sont sans qualité architecturale spécifique. Il s'agit principalement :



de hangar agricole, ou de zone artisanale (ANGERVILLE),



de magasin (Super U et Point Vert – DOZULÉ),



de maison de retraite (DOZULÉ),



d'ancienne usine (cidrerie ; entrée de PUTÔT-EN-AUGE le long de la RD 675).

Constats :

Il n'existe pas de schéma type d'implantation urbaine.

Les nouveaux développements urbains tendent à banaliser les paysages.

L'approche visuelle des centre-bourgs offre une image de la commune aux usagers.

Les entrées et périphéries de bourg sont des facteurs importants de valorisation des paysages bâtis.

Le bâti ancien est riche et diversifié.

Le bâti récent est standardisé dans ses modes constructifs et ses implantations (lotissement).

La restauration du patrimoine et la réinterprétation traditionnelle s'effectuent régulièrement.

Enjeux :

Marquer l'identité de chaque centre-bourg.

Mettre fin au mitage.

Densifier les hameaux et espaces déjà bâtis.

L'intégration de toutes nouvelles constructions dans les périmètres d'impact visuel important doit être effectuée avec soin.

Eviter la banalisation des nouvelles constructions.

Préserver la mixité des formes architecturales.

Restaurer les bâtiments en ruines.

Inciter les constructions s'inscrivant dans la typicité locale (Pays d'auge).

2.5. Le paysage

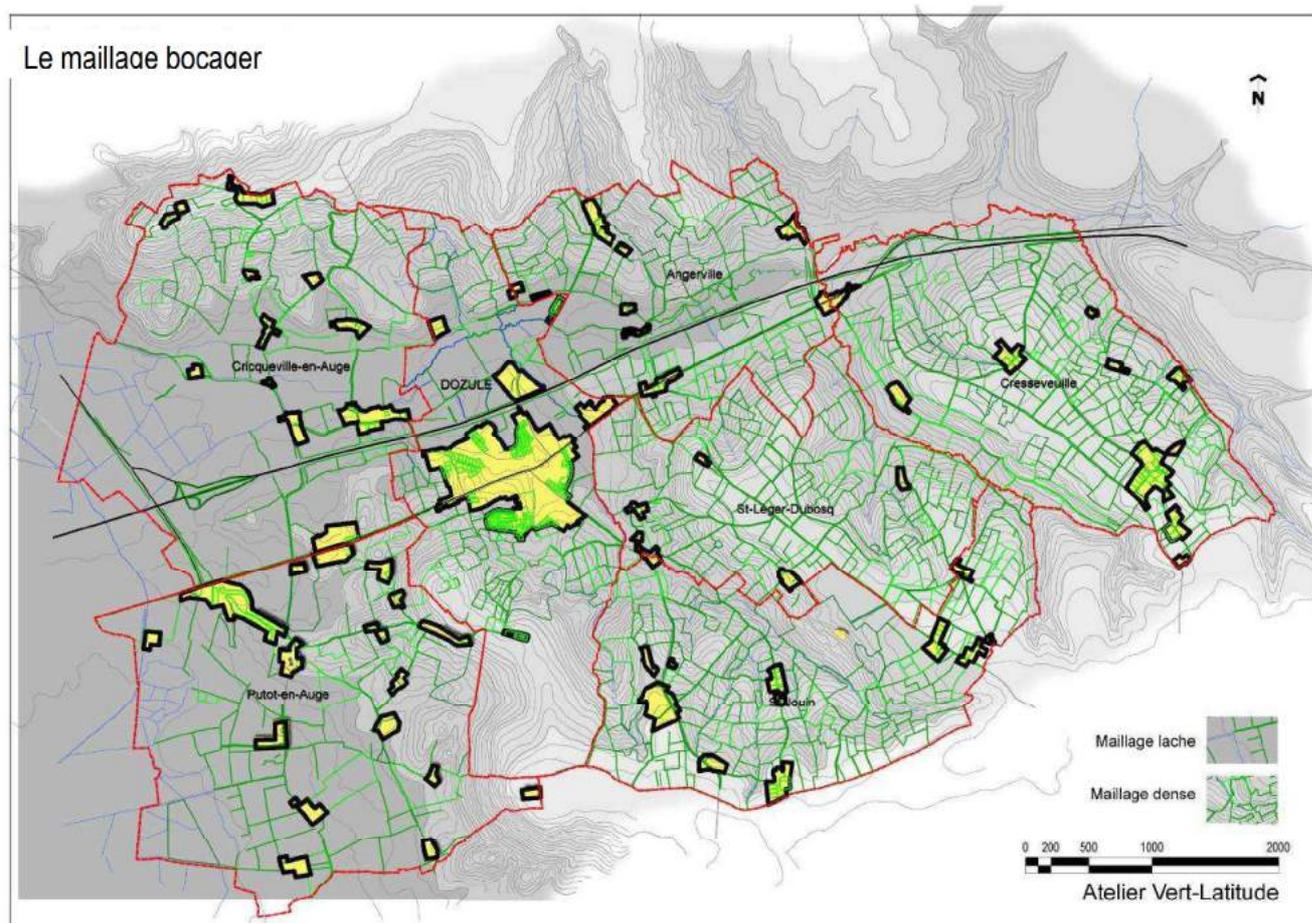
2.5.1. La typologie des espaces

La variété du relief, les nombreux cours d'eau ont déséquilibré l'implantation humaine sur le territoire de L'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULÉEN qui, depuis quelques années, subit une pression foncière importante. Le bocage qui est fortement représenté dans le Pays d'Auge s'associe aux prairies et aux vergers.

Suivant l'escarpement, le maillage bocager est résiduel ou dense. Sur les pentes fortes, le bocage apparaît serré et il laisse place, dans certains cas, à une déprise agricole où la nature reprend ses droits : enfrichements ; boisements.

Sur les replats, le maillage bocager est plus large et l'agriculture y est plus présente : existence de labours. Les vergers sont présents un peu partout même si les plus anciens se situent surtout sur les coteaux. Ces plantations sont généralement associées à une activité de pâturage.

LE BOCAGE



Le bocage recouvre une grande partie de L'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULÉEN. Il est caractérisé par des herbages parfois complantés de vergers et entourés de haies bocagères plus ou moins denses.

Les basses terres du marais de la Dives que l'on retrouve sur la commune de CRICQUEVILLE-EN-AUGE et DOZULÉ sont couvertes de grandes prairies ouvertes. Quelques arbres et arbustes situés le long de l'Ancre et des routes mettent un peu de rythme dans ce paysage plat et vide ainsi que des plantations de peupliers marquant la déprise agricole.

Sur les coteaux, le maillage bocager est plus serré et certaines parcelles sont laissées à l'abandon, alors que les plateaux ont généralement un maillage plus large, les parcelles sont plus grandes pour laisser place à la culture. Certaines haies ont été arrachées favorisant la perte de l'identité augeronne.

Le bocage aujourd'hui a une tendance au déclin : les parcelles s'enfrichent et les haies manquent d'entretien. L'impact du passage de l'autoroute sur le parcellaire de cinq des sept communes n'est pas sans conséquences. Le remembrement a occasionné la modification du parcellaire sur un large tronçon.

Toutes ces contraintes sur le bocage de L'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULÉEN et même l'ensemble du Pays d'Auge ont des conséquences écologiques importantes :

- baisse de la biodiversité,
- augmentation du ruissellement et donc augmentation des inondations,
- baisse de la valeur environnementale des cours d'eau,
- et aussi des conséquences en terme d'image touristique du Pays d'Auge.

TPOLOGIE DES BOCAGES

Deux types de bocage existent : le bocage à mailles serrées et le bocage à mailles larges.



Le bocage à mailles serrées (<3ha) est le plus ancien. Il correspondait à la taille des parcelles cultivées par les petites exploitations familiales. Il était présent partout (sauf sur le marais) y compris sur les plateaux.

Aujourd'hui, il s'agit de la forme de bocage la plus menacée. Les champs s'ouvrent pour des besoins agricoles et les parties les plus touchées sont les pentes faibles et les plateaux.

Ce type de bocage est aujourd'hui résiduel et il subsiste surtout là où les pentes fortes ne permettent aucune autre activité.



Le bocage à mailles larges (>3ha) est le plus fréquent. Il est issu de l'agrandissement du parcellaire ancien suite à différents facteurs : remembrement, évolution des pratiques agricoles (mécanisation, nouvelles cultures...), création de l'autoroute A13.

Il s'applique aujourd'hui sur les secteurs bocagers où le relief est le plus doux : plus le relief s'adoucit plus les parcelles s'ouvrent.

Constats :

Le bocage recouvre une grande partie du territoire de l'E.P.C.I.
Le maillage bocager est irrégulier en qualité et en densité. Il apparaît discontinu.

Enjeux :

Valoriser l'identité bocagère par la restauration du parcellaire ancien et la création de haies dans toutes nouvelles implantations.
Mettre en valeur le bocage et les herbages : élevage, filière bois, etc.

🌿 TYPOLOGIE DES HAIES

Après le XVIII^{ème} siècle, les labours sont progressivement transformés en prairies permanentes ceinturées de haies bocagères. Au XIX^{ème} siècle, ce mouvement se poursuit et s'accélère, lorsque le Pays d'Auge se spécialise dans l'élevage pour l'embouche des bovins. La vague herbagère entraîne dans son sillage les vergers de pommiers qui s'étendent sur les versants et la plus grande partie des plateaux.

Peu à peu, au XIX^{ème} siècle, l'espace s'organise ainsi :

- élevage intensif pour l'embouche dans le marais de la Dives et les basses vallées humides.
- production de cidre et élevage extensif sur les pentes.
- cultures vivrières et élevage sur les plateaux.

Cette tendance a une telle ampleur que les réseaux de haies bocagères, les clos plantés de pommiers, les bois et les boisements sont, depuis la fin du 19^{ème} siècle jusqu'à une période récente (milieu du XX^{ème} siècle et l'évolution de l'agriculture), les constituants essentiels de l'identité du Pays d'Auge et de l'E.P.C.I. de Dozulé.

Les haies sont donc le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins liés à l'agriculture et à l'élevage. Elles délimitent les enclos pour les bêtes et fournissent le fourrage nécessaire. Leur entretien dépendait donc d'une nécessité qui a aujourd'hui disparu et cela laisse supposer que les haies peuvent disparaître au cours du temps, si aucune mesure n'est prise pour les sauvegarder.

Il existe aujourd'hui différents types de haies :

Les haies bocagères :

Elles sont composées d'essences indigènes (frêne, aubépine, hêtre, charme, houx, noisetier, prunellier...). Leurs formes sont différentes selon l'entretien reçu. Les alignements des arbres têtards ont pour la plupart disparu ainsi que les arbres isolés.



En revanche, les haies taillis composées de rejets ont au contraire augmenté mais elles sont généralement le signe d'un manque d'entretien.

L'étude de l'évolution des haies bocagères montre qu'elles disparaissent. Elles sont arrachées pour des raisons agricoles et elles sont peu renouvelées. Les conséquences écologiques liées à la disparition des haies sont importantes.

Les haies domestiques :

Les haies domestiques entourent les zones d'habitat. Elles sont en général composées d'arbustes d'ornements variés (caduques, persistants, fleuris..). Elles ont un rôle important sur la qualité des paysages bâtis, et sur l'intégration paysagère des nouvelles implantations.

L'utilisation de résineux permettant une haie opaque rapidement qui tranche singulièrement dans le paysage. Ce type de haies monospécifiques est à éviter. Elles sont sujettes à des attaques de parasites et participent à la banalisation du paysage.



Les haies résiduelles :

Le paysage du bocage est aujourd'hui marqué par de nombreuses touffes arbustives qui subsistent. Les taillis sont discontinus, les arbres têtards existants encore sont en très mauvais état sanitaire. Ces haies résiduelles révèlent la fragilité du paysage du bocage. Les clôtures délimitent aujourd'hui certaines parcelles et remplacent les haies végétales.



Constats :

Les haies : variées, libres, taillées en têtard ou plus strictement, sont une composante essentielle du bocage augeron.

Les haies standardisées et monospécifiques sont en contradiction avec le paysage augeron.

Enjeux :

Entretien du maillage bocager existant.

Intégrer le bâti dans la trame bocagère.

Eviter les haies monospécifiques.

✚ LES BOISEMENTS

Ils sont principalement situés à flancs de coteaux ou sur les plateaux. Le plus important occupe tout le sud de la commune de DOZULÉ (Bois de DOZULÉ).



Les boisements secondaires forment un mitage dans le Pays d'Auge dozuléen. Ils se situent régulièrement sur les coteaux et les plateaux.

Ils sont composés en grande partie de futaies où prédominent des essences telles que : *quercus* (chêne), *fagus* (hêtre), *pinus nigra* et *pinus sylvestris* (pin noir d'Autriche et sylvestre,) *acer* (érable), *fraxinus* (frêne) et quelques *castanea* (châtaigniers).

On observe aussi des reboisements sur les communes de CRESSEVEUILLE, ST JOUIN et ANGERVILLE, composés principalement de peupliers et de résineux. Ces arbres à développement rapide n'ont malheureusement aucune valeur environnementale et ont un impact visuel important dans le paysage.

Les boisements présentent une solution pour l'occupation de l'espace du front de Cuesta et des coteaux.

✚ LES FRICHES

Les friches sont de plus en plus présentes sur L'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULÉEN et elles sont le reflet de la déprise agricole.

Aujourd'hui, les boisements semblent être l'un des moyens les plus appropriés pour réorganiser l'espace de façon cohérente mais aussi de façon rentable (sur des unités foncières de taille suffisante). Ils doivent être

adaptés aux sols et intégrés dans le paysage sans en changer le caractère (liés à l'image touristique du Pays d'Auge).

La question du reboisement dans L'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULÉEN est donc à se poser afin que son développement qui semble probable ne soit pas anarchique. De plus, ces boisements ne doivent pas envahir le territoire mais laisser place aussi aux paysages traditionnels du Pays d'Auge (vergers et prairies).

Constats :

Les boisements sont en majorité situés sur la commune de DOZULE.

Les masses boisées font la transition entre les coteaux et les plateaux.

Les boisements sont peu entretenus et ont tendance à descendre le long des coteaux et à refermer le bocage.

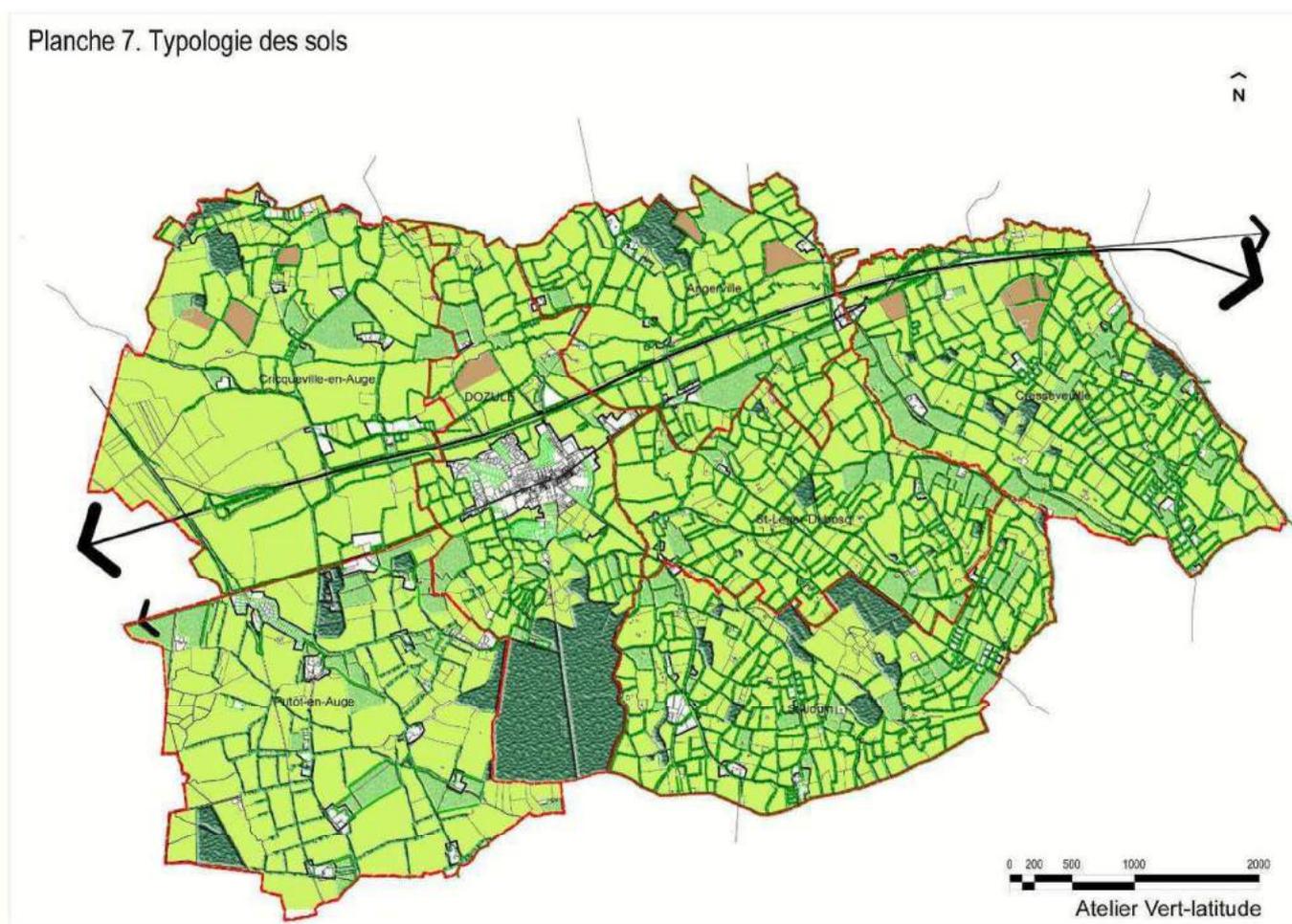
Enjeux :

Eviter les reboisements monospécifiques (conifères et peupliers).

Réduire l'enfrichement sur les pentes peu abruptes.

LA TYPOLOGIE DES SOLS

Planche 7. Typologie des sols



LES LABOURS

Situés sur les plateaux ou sur les pentes douces, les labours sont peu nombreux sur l'ensemble de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN et ils ont aujourd'hui tendance à disparaître.

Ainsi, pour de multiples raisons, l'occupation du sol se caractérise par la continuité, se démarquant par là des régions limitrophes (plaine de CAEN...) où la prairie s'est estompée au profit des cultures intensives (céréales principalement et maïs).



L'une des composantes principales du Pays d'Auge, les prairies (l'herbe) sont omniprésentes sur le territoire de l'E.P.C.I.

Utilisées pour le pâturage des bovins ou des chevaux et pour le fauchage, leur occupation territoriale est en constante évolution : soit elles augmentent pour remplacer les labours, soit elles diminuent pour laisser place à des friches voire à des plantations d'arbres.

Elles sont souvent associées au complantage (plantation de pommiers pour la fabrication du cidre et autres produits du terroir).



LES VERGERS

Exploités depuis l'Antiquité pour fabriquer la «Sicéra» (cidre en latin), les pommiers s'implantent progressivement en Normandie. Les vergers recouvrent la quasi-totalité du Pays d'Auge marquant considérablement la vie des paysages ruraux.

Le bel essor des pommiers, encouragé pendant le Second Empire, se maintient jusqu'aux années 1950 grâce aux débouchés offerts par le développement des marchés de PARIS et des grandes villes normandes grandes consommatrices de cidre.

A cette époque, le complantage est un élément essentiel du paysage augeron.

Les pommiers, tantôt épars sur le pâturage tantôt vergers serrés, renforcent la trame végétale. Ils sont souvent associés au bocage. Mais l'agriculture a changé.



Le recul des surfaces affectées aux vergers entre 1980 et 1990

Surfaces en hectares de près-vergers en France de 1980 à 1990.

REGIONS	1980	1990
Basse-Normandie	63.800	49.500
Haute-Normandie	60.300	48.900
Lorraine	28.200	27.100
Pays de la Loire	21.700	15.600
Alsace	20.500	16.200
Bretagne	16.400	13.700

Même si aujourd'hui ces chiffres ont encore évolué, on peut remarquer que la Normandie compte plus de 50% du verger national.

Depuis une vingtaine d'années, la disparition des vergers est due principalement au vieillissement : rares sont, en effet, les plantations récentes, surtout en création de nouveaux clos ou en remplacement complet de vergers trop âgés. Il existe toutefois quelques rares et nouvelles plantations situées sur les différentes communes de l'E.P.C.I..

Le recul de la consommation de produits cidricoles s'explique en grande partie par le recul de la population rurale, traditionnellement attachée à ces produits sous forme d'autoconsommation.

De nombreux vergers ont donc été délaissés, ont vieilli et ont disparu. Le caractère massif de ce mouvement a affecté l'ensemble des plantations quelle que soit leur localisation, en pente, sur les plateaux ou en fond de vallée.

LA DEPRISE AGRICOLE

Elle se définit, à contrario, par le recul de l'emprise sur un territoire donné. C'est en quelque sorte la mesure de l'intensité de l'utilisation d'un terrain agricole. Le plus souvent ce recul de la pression agricole se concrétise par de la friche, qui correspond à l'apparition d'une strate herbacée haute et buissonnante en remplacement de la prairie pâturée rase.



Ce phénomène trouve plusieurs origines, dont les conséquences expriment à chaque fois, un intérêt décroissant pour la mise en valeur agricole d'un certain nombre de parcelles. La déprise est l'un des signes de la fragilité économique d'un secteur agricole.

Constats :

Les labours sont situés généralement sur les zones planes. Ils ouvrent les paysages.
Les vergers ont tendances à disparaître.
La déprise agricole accentue les phénomènes d'enfrichement.

Enjeux :

Assurer l'intégration paysagère de toutes nouvelles implantations sur les plateaux (bâtiments agricoles, habitats, etc.).
Entretien et renouveler les vergers existants.
Limiter l'enfrichement en favorisant l'élevage.

2.5.2. La perception et les approches sensibles des paysages

LES MARAIS DE LA DIVES

Nature de la perception

Espace à forte géométrie : quadrillage des fossés et des canaux souligné par des haies de peupliers. Rupture du maillage par le lit des cours d'eau : dessin souple.

Impact fort des rangées parallèles et serrées de peupliers dans un paysage à dominante horizontale.

Lignes d'arbres le long des cours d'eau, bosquets et reliquats de haies en bordure de parcelles, haies de peupliers plantées perpendiculairement aux couloirs éoliens avec un rôle de brise vent.

Approche sensible

Etendue vaste et plane, quadrillée par un réseau de fossés et canaux, parfois parcellisée, dominée par le front de cuesta.

Paysage sobre où la végétation ligneuse est peu abondante mais très structurante.

Luminosité souvent intense car il y a peu d'obstacles aux rayons du soleil à l'exception de l'aube où l'humidité ambiante tamise les premiers rayons au travers de grandes nappes de brumes.

Le paysage se transforme complètement en période d'inondation : notion de paysage éphémère.



LE FRONT DE CUESTA ET LES VALLONS

Nature de la perception

Bande boisée de lisière :

- Limite franche avec le plateau
- Limite souvent épaissie par des bois

Friches à proximité de la lisière boisée sur les terres les plus pentues, les plus difficilement exploitables.

Paysage bocager où les horizontales dominent, abritant un habitat très diffus et des vergers de pommiers.

Approche sensible :

Paysage de bocage, ressemblant au paysage des coteaux si ce n'est un parcellaire plus large où les horizontales dominent nettement ; mais le sentiment d'intimité perçu depuis les routes et chemins persiste.

Perception des saisons au travers de nombreuses espèces végétales constituant des haies, des friches, des vergers de pommiers.

Chemins creux riches en odeurs (aubépines, chèvrefeuille, troène...) et en sons (faune vivant à l'abri des haies).



LES COTEAUX

Nature de la perception :

Lignes de haies formant un dessin compliqué où les obliques dominent. Habitat très diffus où seules émergent les toitures.

Les vergers de pommiers laissent apparaître un quadrillage régulier des parcelles. Les lits des rivières de fond de vallée sont accompagnés d'une ligne d'arbres (ripisylve).

Approche sensible :

Paysage cloisonné où règne une atmosphère d'intimité, de calme et de sécurité (protection des haies).
plusieurs ambiances se succèdent au fil des vallées :

- Ambiance forestière (paysage fermé à l'exception d'un couloir où serpentent la route et le cours d'eau).
- Ambiance soignée (paysage où dominant les prés, les lices de bois, les arbres isolés protégés, les mares).
- Ambiance agreste (fermes, vergers replantés, vaches normandes, cultures).
- Ambiance nostalgique (pommiers couchés et couverts de gui, friches).



LES PLATEAUX

Nature de la perception

Bande boisée de lisière :

- Limite franche entre plateau et les pentes.
- Limite opaque pendant la feuillaison.
- Limite perméable pendant la saison froide

Bocage à maille large :

- Paysage cloisonné où vient s'abriter le bâti
- Routes bordées de deux hautes haies installées parfois sur un talus.

Champ ouvert :

- Paysage ouvert, simple et homogène
- Routes moins bordées de haies.

Approche sensible

Il n'y a plus une ambiance mais deux ambiances distinctes qui se côtoient :

Ambiance de plateau ouvert : paysage sobre, calme et serein, paysage aéré limité par une haie lointaine, luminosité intense, grande variation des teintes en fonction du cycle des cultures.

Ambiance de plateau bocager : paysage cloisonné où l'on perd la notion de repère (bâti masqué, pas de visualisation du parcours, découverte des croisements au dernier moment) –alternance ombre/lumière.



Constat :

Le paysage se compose de trois unités principales : les marais, les vallées et coteaux et les plateaux.

Enjeu :

Assurer un mode de développement spécifique pour chacune des entités paysagères.

3. RISQUES

3.1. Inondations

Les communes de DOZULÉ, ANGERVILLE, CRICQUEVILLE EN AUGÉ, PUTOT EN AUGÉ et CRESSEVEUILLE sont concernées par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau dû à la rivière « l'Ancre » et ruisseaux affluents. Ces secteurs devront être tenus à l'écart du processus d'urbanisation. Il est important de préserver les champs d'expansion des crues.

3.2. Mouvements de terrain

Par ailleurs, le territoire de l'E.P.C.I. est soumis au risque de mouvement de terrain. Ainsi en 1995, des glissements se sont produits sur ANGERVILLE, SAINT LÉGER DUBOSQ, PUTÔT EN AUGÉ et CRICQUEVILLE EN AUGÉ et en 2001 à SAINT JOUIN et SAINT LÉGER DUBOSQ.

La carte ci-après indique les zones concernées par ce risque.

3.3. Chutes de blocs

Des terrains réduits sur les communes de DOZULE et de SAINT JOUIN sont répertoriées comme présentant des risques de chutes de blocs.

La commune de DOZULE connaît un degré de risque moyen sur une surface très ponctuelle, à proximité du Bois Lachey, de 5000 m² environ.

Le risque, sur la commune de SAINT JOUIN, couvre des surfaces extrêmement réduites avec un degré de risque faible. L'incidence du phénomène est trop faible pour être représentée.

Les surfaces affectées par le risque de chutes de blocs le sont déjà par le risque de mouvements de terrain.

3.4. Les remontées de nappes

Par ailleurs, le territoire de l'E.P.C.I. est soumis au risque de remontée de nappe. La cartographie et la notice explicative de ce risque figure dans les annexes documentaires.

3.5. Cavités souterraines

L'inventaire préliminaire des cavités souterraines du Calvados réalisé par le BRGM en mars 2004 signale l'existence de cavités sur les communes de CRESSEVEUILLE, SAINT LÉGER DUBOSQ et SAINT JOUIN. La densité des cavités sur ces trois communes est de nature à compromettre certain parti d'aménagement.

3.6. Retraits et gonflements d'argiles

Par ailleurs, le territoire de l'E.P.C.I. est soumis au risque de retrait/gonflement d'argiles. La cartographie de ce risque figure dans les annexes documentaires.

3.7. Catastrophes naturelles

La commune a fait l'objet d'arrêtés interministériels portant état de catastrophe naturelle :

3.7.1. Par coulées de boues

Commune de CRESSEVEUILLE : arrêté du 22/04/1989 suite aux dommages consécutifs aux inondations et coulées de boues des 5 et 6 décembre 1988.

Commune d'ANGERVILLE et SAINT LÉGER DUBOSQ: arrêté du 06/02/1995 suite aux dommages consécutifs aux inondations et coulées de boues du 17 au 31 janvier 1995.

Commune de CRICQUEVILLE EN AUGES ET PUTOT EN AUGES : arrêté du 20/04/1995 suite aux dommages consécutifs aux inondations et coulées de boues du 17 au 31 janvier 1995.

Commune d'ANGERVILLE : arrêté du 12/02/2001 suite aux dommages consécutifs aux inondations et coulées de boues du 7 novembre 2000.

Commune de CRICQUEVILLE EN AUGES : arrêté du 12/02/2001 suite aux dommages consécutifs aux inondations et coulées de boues du 7 au 9 novembre 2000.

Commune de CRICQUEVILLE EN AUGES : arrêté du 12/02/2001 suite aux dommages consécutifs aux inondations et coulées de boues du 11 novembre 2000.

3.7.2. Par mouvements de terrains

Commune de SAINT LÉGER DUBOSQ : arrêté du 27/12/2001 suite aux dommages consécutifs à des mouvements de terrain du 23 mars au 24 avril 2001.

3.7.3. Par inondations

Commune de PUTOT EN AUGES : arrêté du 29/12/1999 suite aux dommages consécutifs aux inondations et coulées de boues du 25 décembre 1999.

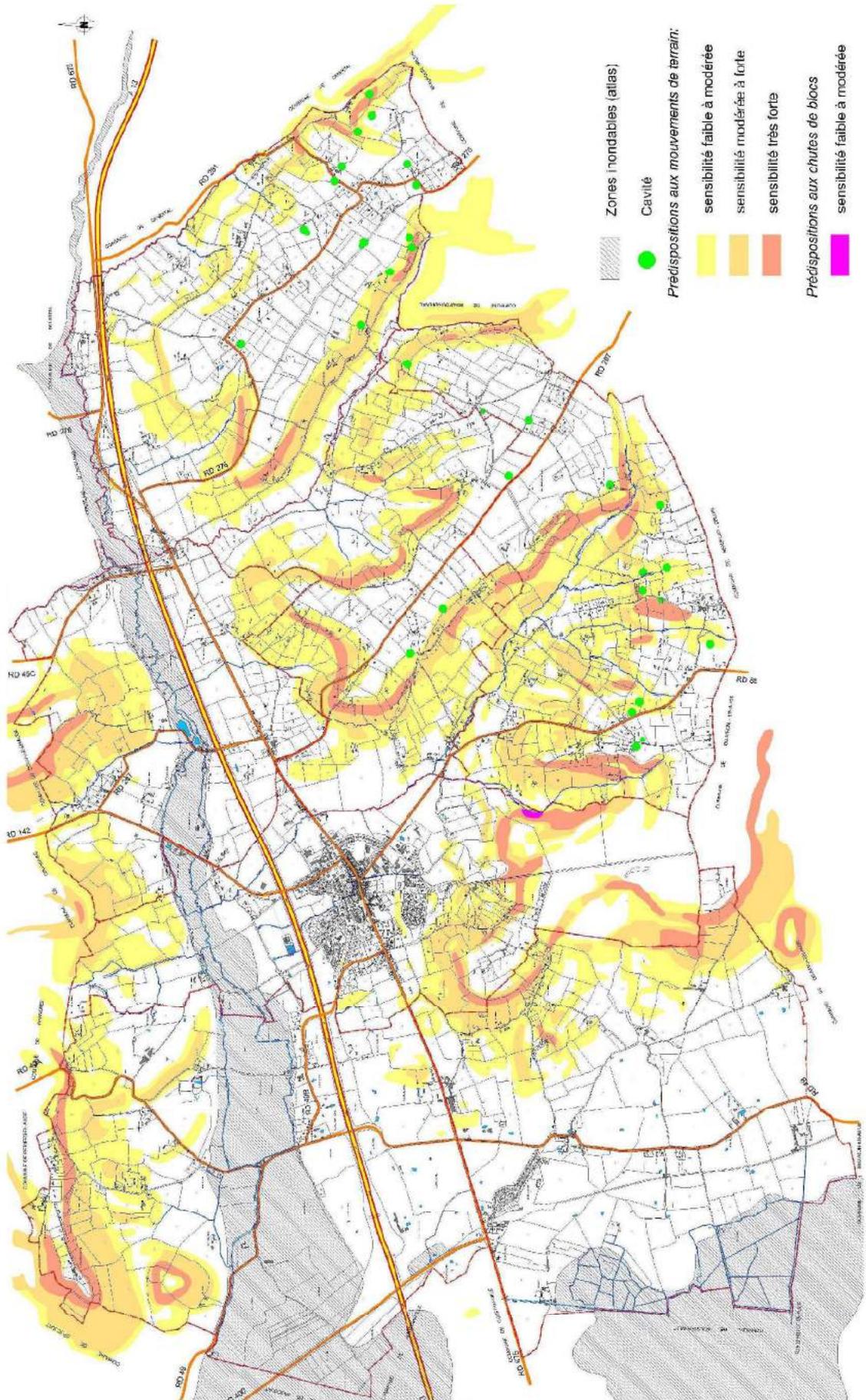
Ces secteurs devront être tenus à l'écart du processus d'urbanisation.

Constat :

Présence de plusieurs contraintes ou éléments d'intérêt particulier.

Enjeu :

Intégrer ces éléments dans les projets de développement.



Carte des risques naturels, Cf. Annexes documentaires

3. JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Table des matières

3.	JUSTIFICATION DES CHOIX POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	121
3.1.	LES DISPOSITIONS SUPRACOMMUNALES.....	125
3.1.1.	<i>Les dispositions nationales</i>	125
3.1.2.	<i>Les dispositions locales</i>	126
3.2.	SERVITUDES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE.....	132
3.2.1.	<i>Le patrimoine naturel</i>	132
3.2.2.	<i>Le patrimoine culturel</i>	132
3.3.	SERVITUDES D'UTILISATION DES RESSOURCES.....	134
3.3.1.	<i>L'énergie</i>	134
3.4.	LES AUTRES PROTECTIONS ET INVENTAIRES.....	135
3.4.1.	<i>Le patrimoine archéologique recensé</i>	135
3.4.2.	<i>Les ZNIEFF</i>	135
3.4.3.	<i>Les voies classées à grande circulation</i>	136
3.4.4.	<i>La prise en compte du bruit</i>	137
3.5.	LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR.....	138
3.5.1.	<i>Le règlement national d'urbanisme</i>	138
3.5.2.	<i>Le Plan d'Occupation des Sols de DOZULE</i>	138
3.5.3.	<i>Saint-Leger-Dubosq : un Plan d'Occupation des Sols</i>	145
3.6.	LES ENJEUX DU P.L.U.....	146
3.7.	LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU CONSEIL SYNDICAL.....	150
3.7.1.	<i>Démographie – Logement</i>	150
3.7.2.	<i>Développement de l'activité</i>	150
3.7.3.	<i>Protection des espaces naturels</i>	151
3.7.4.	<i>Développement des équipements</i>	151
3.7.5.	<i>Capacité d'accueil</i>	152
3.8.	LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE ET SA JUSTIFICATION.....	153
3.8.1.	<i>Les zones agricoles : A</i>	153
3.8.2.	<i>Les zones à urbaniser : AU</i>	154
3.8.3.	<i>Les zones naturelles : N</i>	155
3.8.4.	<i>Les zones urbaines : U</i>	156
3.8.5.	<i>Les minimums parcellaires</i>	156
3.8.6.	<i>L'accueil de populations complémentaires</i>	157
3.8.7.	<i>Justifications spécifiques concernant la constructibilité</i>	159
3.8.8.	<i>La compatibilité avec le SCOT</i>	179
3.8.9.	<i>Les emplacements réservés</i>	189
3.8.10.	<i>Le règlement graphique : zones et secteurs</i>	190
3.9.	ÉVALUATION DE L'INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	192
3.9.1.	<i>Prise en compte des risques naturels</i>	192
3.9.2.	<i>Préservation des ressources</i>	192
3.9.3.	<i>Préservation des activités</i>	192
3.9.4.	<i>Aménagement et structuration du cadre de vie</i>	193
3.9.5.	<i>Gestion des déplacements</i>	193
3.9.6.	<i>Protection de l'espace naturel et du patrimoine paysager</i>	193

3.1. Les dispositions supracommunales

3.1.1. Les dispositions nationales

Dans le cadre du « porté à connaissance », exercé par Monsieur Le Préfet du Calvados, il est rappelé les éléments suivants :

La loi n°2000/1208 du 13 décembre 2000 dite « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains » a modifié le Code de l'Urbanisme pour permettre d'élaborer des documents mettant en cohérence les différentes politiques (urbanisme, habitat, déplacements, implantations commerciales, etc.).

Dans ce nouveau contexte juridique, le P.L.U. constitue un document stratégique et opérationnel qui doit exprimer le projet de la commune.

Elaboré à l'issue d'un diagnostic, il devra exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la collectivité respectant les principes posés à l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme permettant d'assurer :

1° - L'équilibre entre le renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte, en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

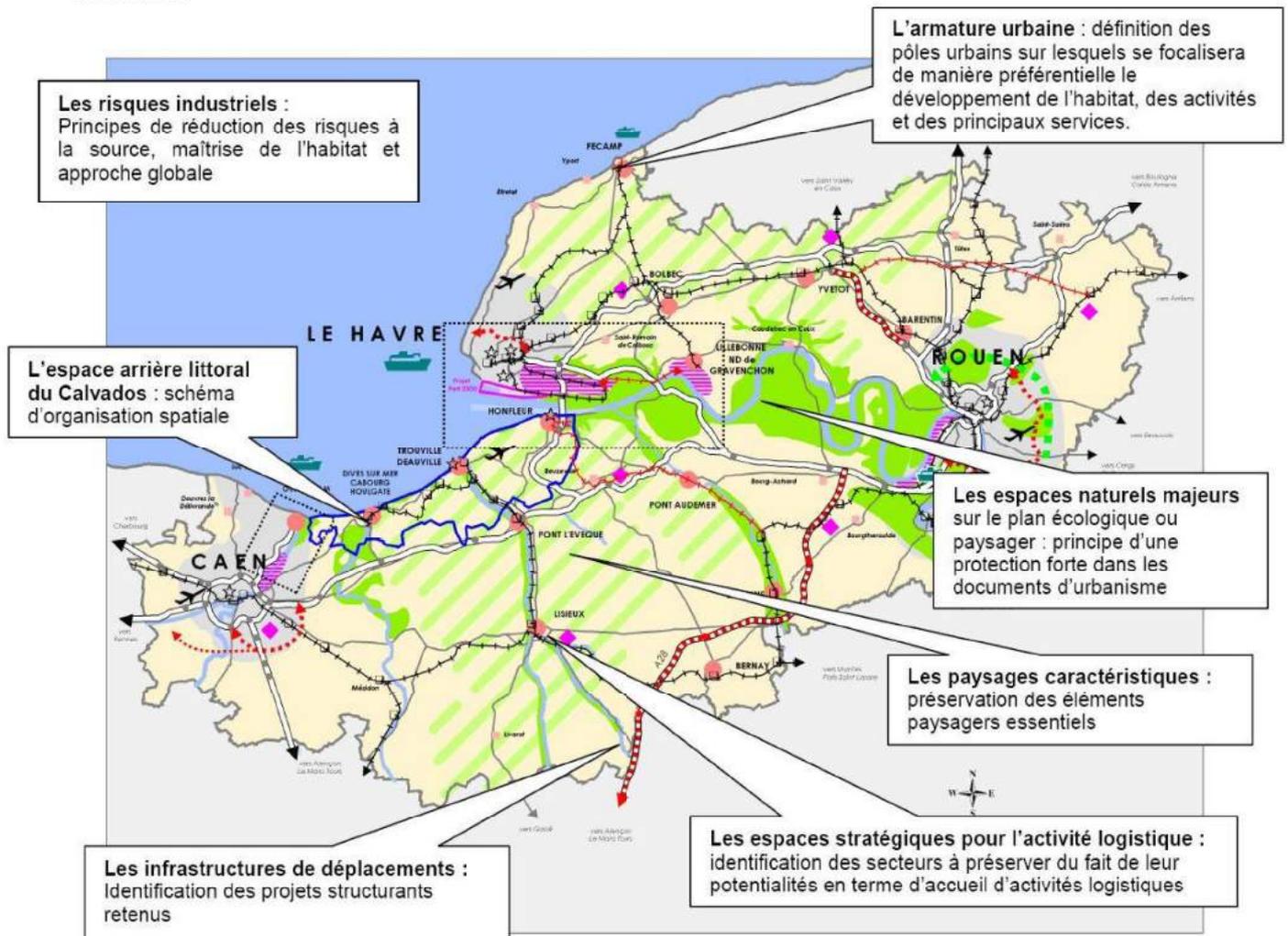
De même, le document devra être élaboré dans le respect des dispositions de l'article L.110.

Cet article impose aux collectivités publiques d'harmoniser, dans le respect de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace, afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures les conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations des zones rurales et urbaines. ».

3.1.2. Les dispositions locales

Directive territoriale d'aménagement :

La directive territoriale d'aménagement de l'Estuaire de la Seine a été approuvée le 10 juillet 2006. Les orientations générales pour le secteur concerné font état d'une préservation des éléments paysagers essentiels.



Les objectifs ainsi que les orientations de la D.T.A. sont intégrés dans le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du nord Pays d'Auge approuvé.

Schéma de cohérence Territoriale :

L'E.P.C.I. est intégré dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour le Nord Pays d'Auge par arrêté préfectoral en date du 28 octobre 2002. Le SCOT est approuvé depuis le 15 décembre 2007. Il fixe dans son PADD, dans son document d'orientation générale, les objectifs suivants :

1. L'environnement, composante du développement

- Les grandes orientations d'aménagement :
 - ▶ Assurer la **conservation des espaces naturels** d'exception dans un objectif de mise en valeur patrimoniale des sites et de **développement de l'attractivité** et de l'animation du territoire.
 - ▶ **Améliorer les fonctionnalités écologique et hydraulique** des zones humides ainsi que de l'ensemble des éléments du réseau hydrographique dans le cadre d'une gestion cohérente des secteurs amont et aval du territoire.
 - ▶ Favoriser la **préservation des boisements** et l'établissement de **continuités écologiques** entre les différents espaces.
 - ▶ **Soutenir la diversité des milieux environnementaux** caractéristique du Nord Pays d'Auge et développer la variété des composantes naturelles **dans les espaces périurbains et urbains**.

Ainsi, ces niveaux de gestion constituent la formalisation, à l'échelle du Nord Pays d'Auge, de la cohérence fonctionnelle qui est recherchée du point de vue écologique.

- Les grands principes de maîtrise de l'urbanisation :
 - ▶ Le développement urbain tendra à ne pas constituer une extension des zones bâties, sans avoir étudié au préalable **les capacités** éventuelles des zones urbaines existantes qui pourraient **recevoir ce développement**. Il s'effectuera, lorsque cela sera possible, **en dehors des espaces médians** identifiés au SCOT.
 - ▶ **L'extension urbaine sera mesurée** à la proportion des espaces bâtis qu'elle étend. Elle ne devra pas tendre à agglomérer des espaces bâtis de façon diffuse et visera à **conserver et à améliorer l'organisation de l'urbanisation** générale du territoire en :
 - favorisant le regroupement du bâti de façon structurée **autour d'un point de centralité** (favoriser la constitution de limites urbaines lisibles),
 - limitant la formation de zones bâties linéaires continues le long des voies en dehors des zones urbaines agglomérées et de leur proximité immédiate,
 - limitant la densification des espaces pavillonnaires de grande taille et urbanisés de façon diffuse. La taille de ces zones pavillonnaires s'appréciera par rapport aux sites urbains traditionnels et aux centralités urbaines de la commune concernée.
 - ▶ L'extension urbaine recherchera à :
 - ne pas compromettre les continuités naturelles entre les boisements principaux,
 - favoriser **la conservation des éléments caractéristiques du territoire** tels que les haies bocagères, les canaux, les talus plantés ; les ouvrages hydrauliques isolés comme les mares...

- ne pas altérer de façon notable les grandes orientations d'écoulement des eaux superficielles et à conserver **libres de constructions les abords immédiats des cours d'eau**,
 - ne pas compromettre l'accès aux terres agricoles.
- ▶ Les zones bâties veilleront à **se doter d'un assainissement** de qualité ainsi que d'une gestion des eaux pluviales efficace et limitant, autant que possible, les rejets dans les cours d'eau.

2. L'habitat, vecteur du développement

Les grandes orientations suivantes seront abordées :

- ▶ **Diversifier l'offre d'habitat.**
- ▶ Favoriser le **renouvellement et l'optimisation du tissu urbain** par un **renforcement** des bourgs.
- ▶ Développer prioritairement les extensions urbaines en priorité en **continuité des bourgs** et enrayer la généralisation de l'urbanisation en diffus.
- ▶ **Créer le cas échéant de nouveaux hameaux** qualitatifs.
- ▶ **Prendre en compte la morphologie de l'existant** pour organiser, selon les cas, la densification ou la dédensification progressive.
- ▶ Généraliser **l'urbanisme de projet** et favoriser la réalisation de nouvelles urbanisations dans le cadre de **projets d'aménagement d'ensemble**.
- ▶ Prendre en compte **les typicités architecturales et paysagères** pour éviter la banalisation des espaces bâtis.
- ▶ Concilier habitat et **énergies renouvelables**.
- ▶ Limiter et **encadrer l'implantation des Habitations Légères de Loisirs (HLL)**.

3. Les paysages, infrastructures du développement

- ▶ Les espaces de référence essentiels pour la prise en compte des motifs paysagers du territoire :
 - Le secteur de **protection paysagère** identifié au PADD et support d'une mise en valeur de l'arrière pays.
 - Les **axes structurants** et de découverte du territoire.
- ▶ Favoriser la mise en œuvre de **coupures d'urbanisation**.
- ▶ Favoriser la mise en place de **cônes de vue** notamment au niveau du littoral, des lignes de crêtes, des plateaux et des marais.
- ▶ **Valoriser les entrées de villes**.
- ▶ **Traiter les franges urbaines** en définissant des limites nettes entre, d'une part, les espaces urbains et, d'autre part, les espaces agricoles et naturels.
- ▶ **Insérer l'urbanisation avec qualité dans son environnement** topographique.
- ▶ Préserver et **valoriser le patrimoine bâti**.
- ▶ Limiter et **encadrer l'implantation des Habitations Légères de Loisirs (HLL)**.

4. Les activités économiques et commerciales

La constitution d'une **offre économique adaptée** :

Le détail de la vocation des zones définies par le SCOT (littoral, rétro-littoral, arrière-pays) a éclairé les modes de localisation des différents types de surfaces à vocation économique, qui ont été hiérarchisées selon cinq typologies :

- ▶ Les **zones d'activité artisanales**, qui ont vocation à être réalisées dans le rétro-littoral et l'arrière-pays, et, sous certaines conditions, sur le littoral.
- ▶ Les parcs d'activité "high-tech" qui ont vocation à être édifiés du rétro-littoral à l'arrière-pays.
- ▶ Les **parcs d'activité à grande capacité**, qui ont vocation à être créés sur les échangeurs et diffuseurs de l'A13.
- ▶ Les parcs d'activités des centres urbains de l'arrière-pays.
- ▶ Les pôles industriels, tertiaires, et/ou portuaires et logistiques de DIVES SUR MER et de HONFLEUR, qui constituent l'armature industrielle du Nord Pays d'Auge et qui ont vocation à être confortés et, pour celui de Honfleur, étendus de manière très importante.

5. La prévention des risques

L'information sur les risques et les aléas prend pour base de multiples sources documentaires et travaux de recherche dont la précision et l'exhaustivité sont très hétérogènes. Ainsi dans le Nord Pays d'Auge doivent être considérés :

- Pour les inondations,
 - ▶ le plan de prévention des risques (PPR) de la basse vallée de la Touques,
 - ▶ **l'atlas régional des zones inondables** (en dehors des espaces concernés par le PPR de la basse vallée de la Touques).
- Pour les mouvements de terrain,
 - ▶ les PPR du Mont Canisy, des falaises des Vaches Noires, TROUVILLE – VILLERVILLE - CRICQUEBOEUF,
 - ▶ **l'Atlas des prédispositions du territoire aux mouvements de terrain.**
- Pour les cavités souterraines,
 - ▶ les **inventaires établis par le BRGM** recensant les cavités souterraines d'origine naturelle et anthropique.
- Pour les risques technologiques,
 - ▶ les inventaires et le suivi des établissements SEVESO par la DRIRE,
 - ▶ les transports de matières dangereuses (pas d'itinéraires particuliers identifiés)

6. La gestion des ressources

- ▶ Poursuivre **la sécurisation de l'alimentation en eau potable**
- ▶ Favoriser **l'amélioration des rendements des unités de gestion de l'eau.**
- ▶ **Améliorer la protection des captages** en eau potable.

- ▶ Promouvoir, particulièrement dans les parcs d'activités, les dispositifs individuels ou collectifs de collecte et de **réutilisation des eaux pluviales**.
- ▶ Poursuivre **l'amélioration des réseaux et des dispositifs d'assainissement, collectifs ou non**.
- ▶ Favoriser la mise en œuvre de **mesures limitant les phénomènes de ruissellement** et la diffusion des pollutions dans le milieu courant et les zones humides.
- ▶ Favoriser un usage rationnel des phytosanitaires et promouvoir des modalités alternatives au désherbage chimique (collectivités, agriculteurs, particuliers...).

Constats :

Le SCOT Nord Pays d'Auge est une personne publique associée.

Le SCOT Nord Pays d'Auge dispose d'une vision spécifique de son territoire et de l'aménagement de cet espace.

Le P.L.U. est assujéti à une exigence de compatibilité au SCOT Nord Pays d'Auge.

Enjeu : Rendre compatible le P.L.U. avec les orientations définies par le SCOT.

Communauté de communes :

Les sept communes de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN sont membres de COPADOZ (Communauté de communes DU PAYS D'AUGE DOZULEEN) depuis sa création le 1er janvier 2003. La communauté de communes a notamment compétence en matière d'aménagement du territoire et développement économique.

L'E.P.C.I. représente environ la moitié de COPADOZ. Les compétences de la Communauté de Communes du Pays d'Auge Dozuléen sont les suivantes :

Aménagement de l'Espace et Développement Economique :

- Participer à l'élaboration du SCOT.
- Créer une charte intercommunale d'aménagement, une charte de l'habitat et une charte de Pays.
- Créer, gérer et commercialiser toutes les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique ou liées au développement de la filière équine.

Environnement :

- Collecter et traiter les déchets ménagers.
- Organiser le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Culture et tourisme :

- Gérer l'Espace Culturel Fernand Seigneurie- Gérer la Bibliothèque intercommunale située à Dozulé ainsi que son annexe d'ANNEBAULT.
- Réaliser toute étude pour la définition d'une politique de tourisme en cohérence avec le programme du Pays d'Auge et mettre en place les programmes approuvés dans le cadre de ces études.
- Assurer la promotion du territoire.
- Créer et gérer tout équipement touristique résultant de la charte d'aménagement et des éventuelles études complémentaires.

- Assurer l'accueil, l'information des touristes et la promotion du territoire communautaire par la création et la gestion d'un point d'information touristique.

Scolaire :

- Gestion du gymnase actuel et création de nouvelles structures.
- Construction et gestion des écoles élémentaires et maternelles publiques situées à DOZULÉ ainsi que la cantine, les garderies et les transports scolaires.
- Contribution financière à l'école maternelle et primaire privée Saint-Joseph.
- Organisation et fonctionnement des transports et activités péri-scolaires.

Constat : Nécessité d'associer la communauté de communes à la procédure.

Enjeu : Prendre en compte les orientations fixées par la communauté de communes dans ses domaines de compétences.

3.2. Servitudes de conservation du patrimoine

Conformément aux dispositions de l'article R126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol concernent :

- La conservation du patrimoine (naturel, culturel et sportif),
- L'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie (électricité et gaz, énergie hydraulique, hydrocarbures, chaleur), mines et carrières, canalisations (produits chimiques, eaux et assainissement), communications (cours d'eau, navigation maritime, voies ferrées et aérotrains, réseau routier, circulation aérienne, télécommunications),
- La défense nationale,
- La salubrité et la sécurité publique.

3.2.1. Le patrimoine naturel

Périmètre de protection de la source des Vanniers à SAINT JOUIN, alimentant en eau potable le syndicat d'AEP de DOZULÉ – PUTÔT EN AUGÉ.

Périmètre de protection de la source de l'Eglise à CRESSEVEUILLE, alimentant en eau potable la commune de DIVES SUR MER.

3.2.2. Le patrimoine culturel

Périmètre de protection du château de CRICQUEVILLE EN AUGÉ :

- Les façades (à l'exclusion de la façade postérieure) et toitures correspondantes font l'objet d'une inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 9 septembre 1965.
- Les façades et toitures des communs, ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 16 décembre 1996.
- Les quatre cheminées du 16ème siècle, l'une, au rez-de-chaussée adossée au mur pignon est, et les trois autres, à l'étage, ont été classées monument historique par arrêté du 17 juillet 1997.
- Le reste de l'édifice, a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 9 février 1927.

Périmètre de protection du manoir des 4 nations à CRICQUEVILLE EN AUGÉ :

- Les façades et toitures du manoir, l'escalier intérieur avec sa rampe en fer forgé, a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 23 novembre 1970.

Périmètre de protection de l'église à PUTÔT EN AUGÉ :

- L'église en totalité a été classée monument historique par arrêté du 2 juillet 1921.

Périmètre de protection du manoir à PUTÔT EN AUGÉ :

- Certaines parties sont protégées : Logis (façades et toitures), vestibule, cage d'escalier et escalier avec sa rampe en bois, grand salon ouest et petit salon est au rez-de-chaussée avec leur décor, pressoir en totalité, écuries en totalité, alignements boisés au sud du logis ; le manoir a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 27 janvier 1989.

Il n'existe pas sur les autres communes, de monuments protégés au titre des monuments historiques. Par contre, même s'il ne s'agit pas d'une servitude, il convient de signaler l'existence de deux édifices repérés intéressants sur la commune de DOZULÉ, à savoir : l'église paroissiale et le manoir du Mont David (en cours de classement).

Sur la commune de SAINT LÉGER DUBOSQ, existe aussi un édifice repéré intéressant : l'église paroissiale de SAINT LÉGER DUBOSQ.

Périmètre de protection du Manoir à BEUVRON EN AUGÉ :

Le périmètre de protection couvre une partie sud de la commune de PUTOT EN AUGÉ.

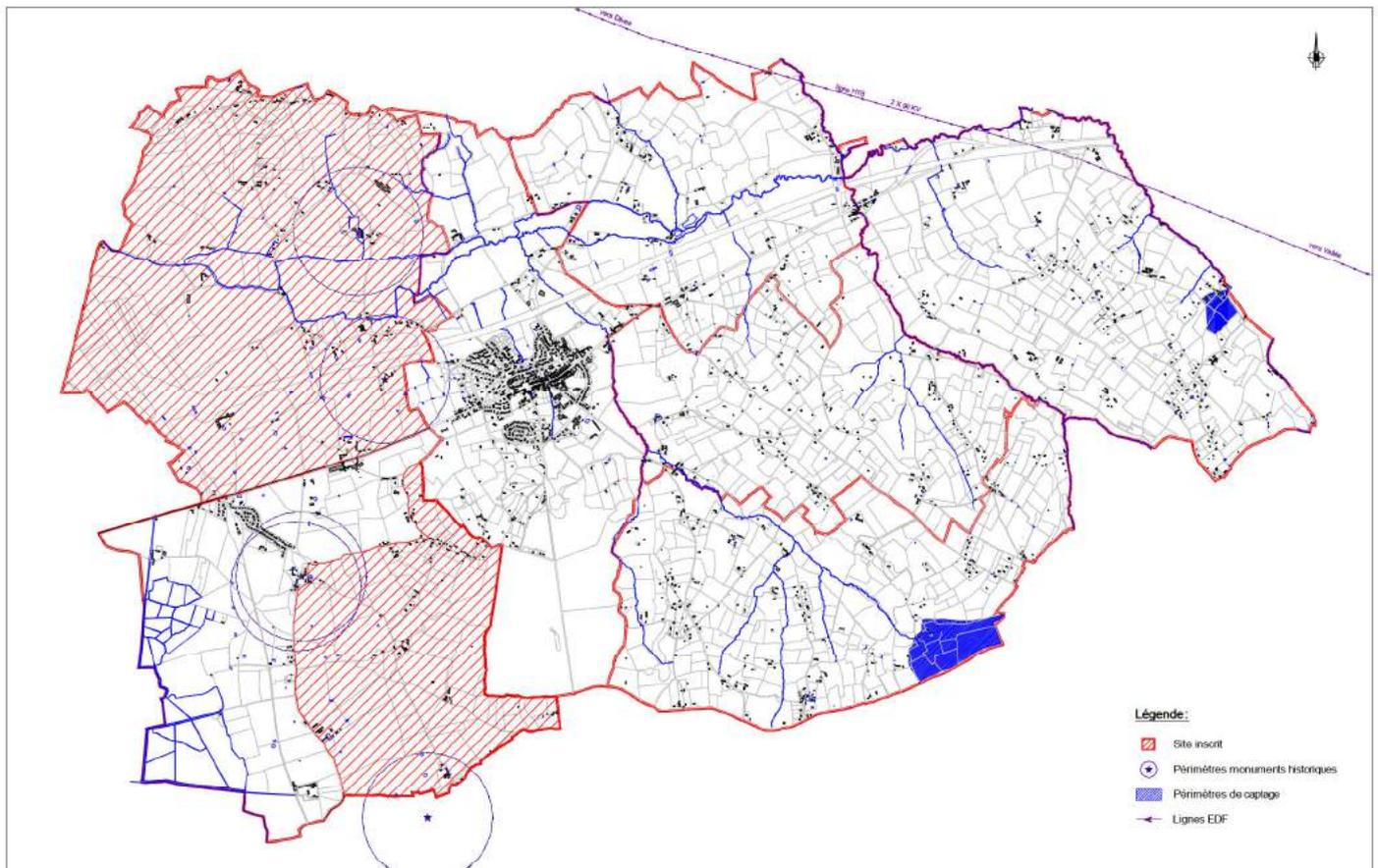
Site inscrit :

La commune de CRICQUEVILLE EN AUGÉ fait partie du site du Pays d'Auge, inscrit par arrêté du 10 octobre 1974. Une partie du territoire communal de PUTÔT EN AUGÉ est concernée par le site inscrit du Pays d'Auge institué par arrêté du 10 octobre 1974.

3.3. Servitudes d'utilisation des ressources

3.3.1. L'énergie

Le territoire intercommunal est traversé par les lignes électriques HTB : 2 x 90 KV «DIVES – LA VALLÉE » (commune de CRESSEVEUILLE).



Constat : Présence de sites inscrits, périmètres de protection et lignes à haute tension.

Enieu : Respecter les servitudes qui en découlent.

3.4. Les autres protections et inventaires

3.4.1. Le patrimoine archéologique recensé

Sur les six communes de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN, deux communes seulement se situent dans un secteur riche sur le plan archéologique :

- ANGERVILLE : Motte castrale médiévale, Eglise Saint Léger moyen âge, dépotoir et habitat XIIème-XIIIème siècle.
- DOZULÉ : Fortification médiévale, village, église et nécropole moyen âge.

En ce qui concerne les quatre autres communes, seuls les sites mentionnés ci-dessous sont actuellement recensés :

- CRESSEVEUILLE : Eglise Notre Dame d'origine médiévale et Saint Martin (détruite) et son cimetière à *Caudemuchoe*.
- CRICQUEVILLE EN AUGES : Eglise, cimetière et prieuré de Royal Pré, Eglise Saint Germain d'origine médiévale et château moderne.
- SAINT JOUIN : Eglise paroissiale d'origine médiévale.
- SAINT LÉGER DUBOSQ : Eglise paroissiale d'origine médiévale, ancien prieuré du Mont Botin et découvertes anciennes de mobilier gallo-romain sans localisation précise.

3.4.2. Les ZNIEFF

L'ensemble des vallées formées par le bassin de l'Orbiquet est protégé au titre de Z.N.I.E.F.F.

Les ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique) sont un outil de connaissance du patrimoine naturel du territoire national.

Deux types de zones sont définis :

Zones de type I

De superficie limitée, elles sont caractérisées par leur intérêt biologique remarquable. On relève la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement.

La D.I.R.E.N n'émet aucune restriction particulière en matière de chasse, de pêche, ou d'accès (promeneurs) sur ces sites. Néanmoins, les espèces protégées et leurs écologies doivent être prises en compte.

Classé en Z.N.I.E.F.F de type I : L'Ancre et ses affluents

L'Ancre et ses affluents forment un réseau hydrographique d'environ 70 kilomètres, taillé dans la craie d'âge crétacé, recouverte par les argiles à silex, et, largement impliquées dans le colluvionnement de pente.

Le paysage alentour est dominé par le bocage où s'insèrent de nombreux vergers.

Malgré une pluviométrie faible, ces cours d'eau bénéficient d'un bon soutien d'étiage.

Classé en Z.N.I.E.F.F de type I : Marais du Grand Canal

Cet ensemble de prairies humides entrecoupées de canaux de drainage, bien que fortement transformé par l'homme, conserve un intérêt écologique évident, au regard des espèces animales et végétales présentes.

Zones de type II

Il s'agit de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Une ZNIEFF de type II peut abriter une ou plusieurs ZNIEFF de type I.

Classé en Z.N.I.E.F.F de type II : Marais de la Dives et ses affluents

De nos jours, les marais de la Dives constituent un vaste ensemble de prairies plus ou moins humides, de peupleraies et de cultures, le tout étant entrecoupé de nombreux canaux de drainage. Bien que fortement anthropisés et souffrant d'une gestion minimaliste des niveaux d'eau, ces marais conservent de fortes potentialités écologiques, révélées çà et là par nombre d'espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique, notamment dans les programmes de développement, afin de respecter une dynamique d'ensemble.

Constat : Présence de périmètres de Z.N.I.E.F.F.

Enjeu : Justifier des éventuels développements dans les secteurs.

3.4.3. Les voies classées à grande circulation

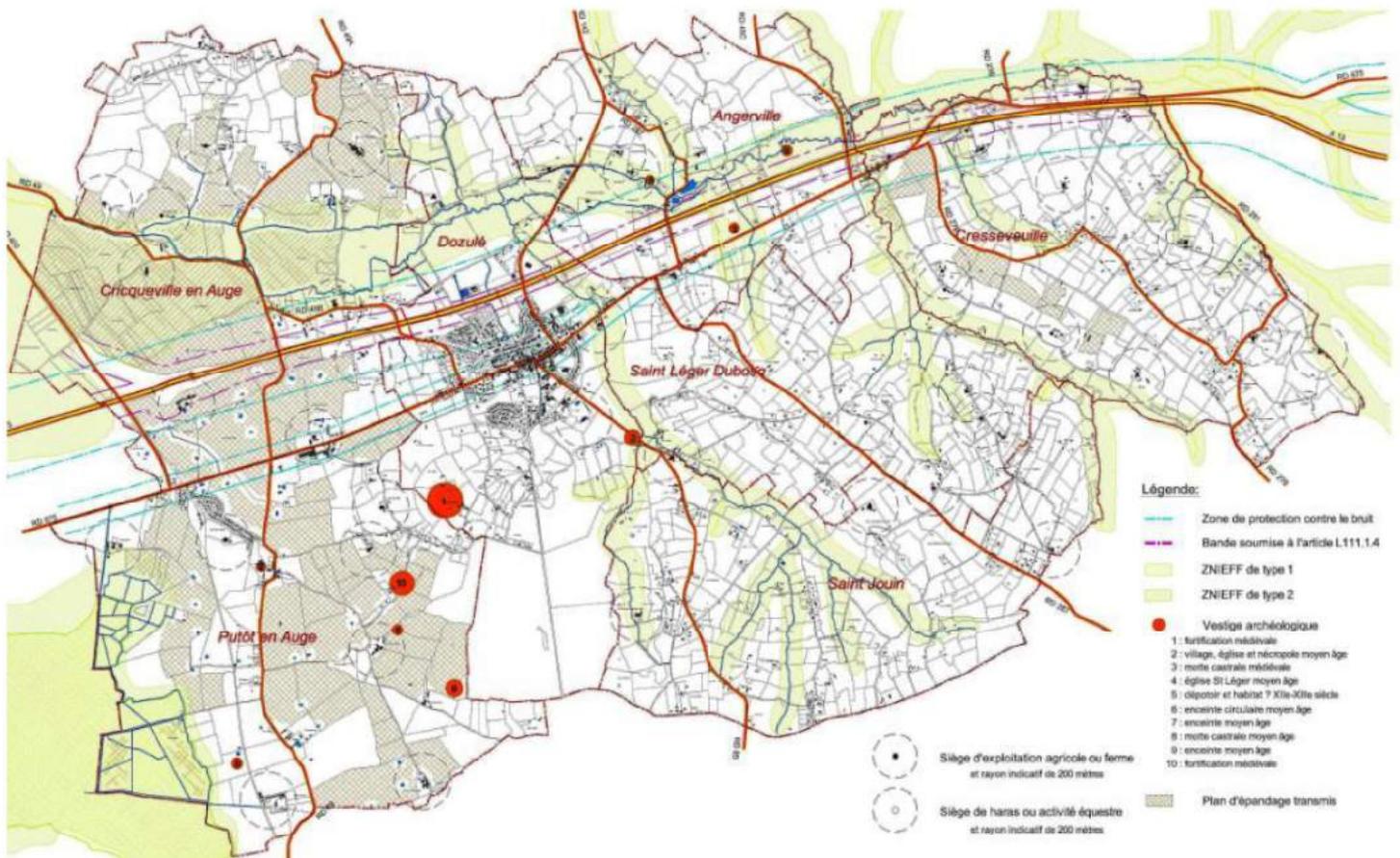
Depuis le décret 2009-615 du 3 juin 2009 seule l'A13 est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme. Cet article a pour conséquence d'interdire, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre pour les voies classées routes expresses ou autoroutes (A 13) toutes constructions ou installations, sauf si une disposition spécifique adaptée justifie et motive l'urbanisation.

Concernant DOZULE, les zones d'inconstructibilité ont déjà été adaptées lors de précédents dossiers L.111-1-4 ce qui génère des reculs différenciés.

3.4.4. La prise en compte du bruit

Le territoire de l'E.P.C.I. est concerné en partie par les dispositions relatives au niveau sonore des infrastructures terrestres le long de l'A 13, intervenu par arrêté préfectoral du 30 novembre 1999, et de la RD 675 (ex. RN 175), intervenu par arrêté du 6 juillet 1999.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 13, et de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 675.



Constat : Présence de diverses contraintes ou éléments d'intérêt particulier.

Enjeu : Intégrer les éléments dans les projets de développement.

3.5. Les documents d'urbanisme en vigueur

3.5.1. Le règlement national d'urbanisme

Les communes CRICQUEVILLE EN AUGÉ, de PUTOT EN AUGÉ, d'ANGERVILLE, de SAINT JOUIN et de CRESSEVEUILLE ne disposent pas de documents d'urbanisme communaux. Dans ces cinq communes, le R.N.U s'applique dans la totalité de ses articles.

3.5.2. Le Plan d'Occupation des Sols de DOZULE

Le territoire de DOZULE est régi par un Plan d'Occupation des Sols. Les trois objectifs principaux du P.O.S sont les suivants :

- La recherche de meilleurs emplacements pour l'habitat,
- La localisation d'une zone d'activités,
- La protection efficace des zones naturelles.

La démarche globale souhaitée étant d'aboutir à un projet d'agglomération.

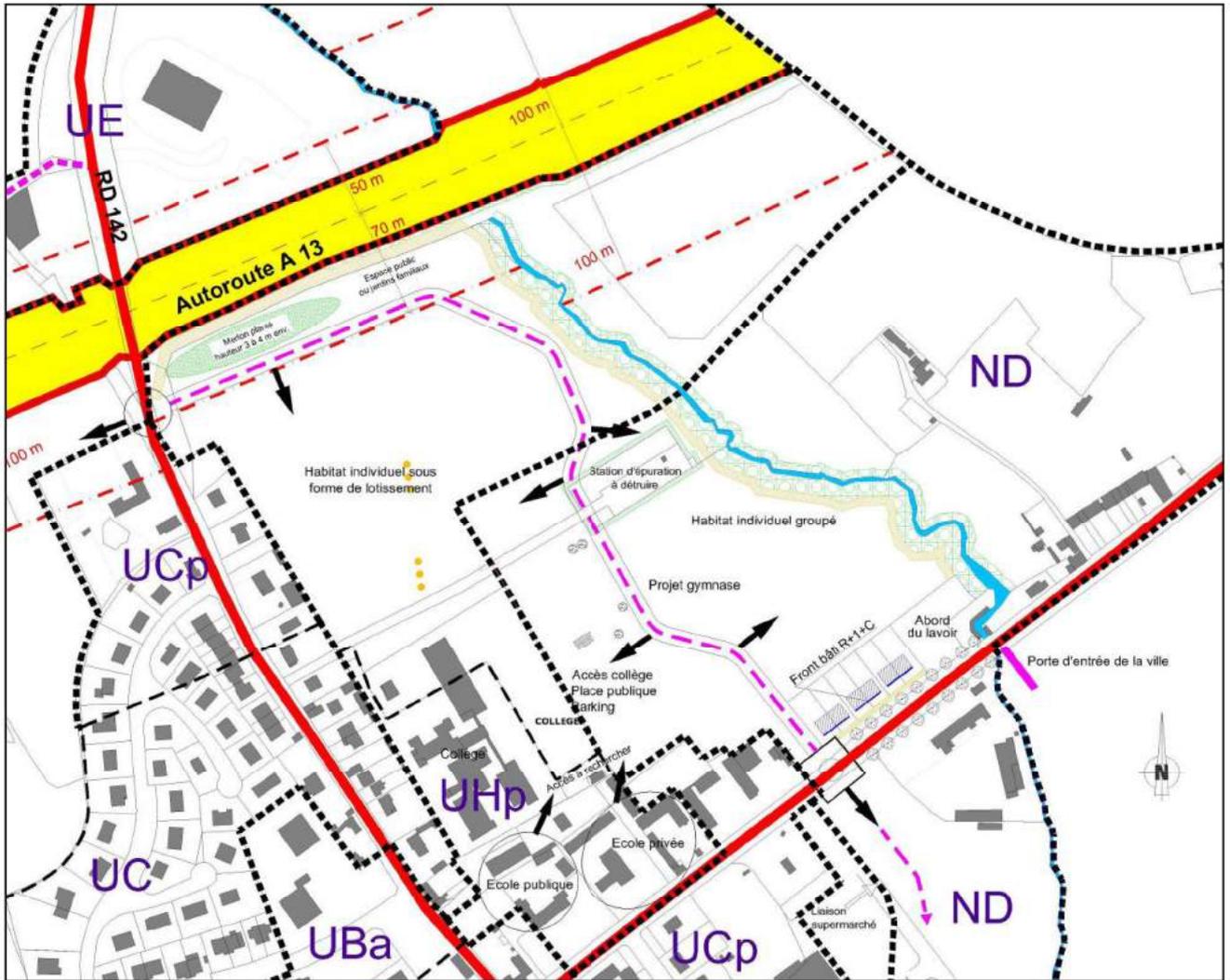
Le P.O.S initial de DOZULE a été approuvé le 28 octobre 1980. Entre 1984 et 2004, 5 modifications et une révision ont été approuvées.

Le 26 octobre 2004, l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN, par délibération, a prescrit la révision des P.O.S. de SAINT LEGER DUBOSQ et de DOZULE, et, l'élaboration du PLU de CRICQUEVILLE EN AUGÉ, PUTOT EN AUGÉ, ANGERVILLE, SAINT JOUIN et CRESSEVEUILLE.

De fait, les révisions simplifiées n°1, n°2 et n°3 et les modifications n°6, n°7 et n°8 ont été menées et approuvées concomitamment à l'élaboration du P.L.U. intercommunal.

La Révision Simplifiée n°1 du POS

La révision simplifiée n°1 avait pour objectif d'organiser les conditions d'une nouvelle desserte du collège au nord est du bourg en secteur NA (secteur 1AU du projet de P.L.U.).

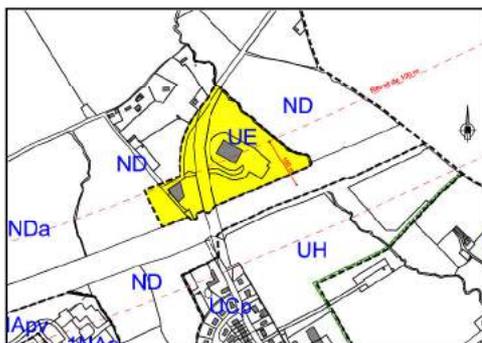


POS RS1 : Organisation d'une nouvelle desserte au NE de la ville.

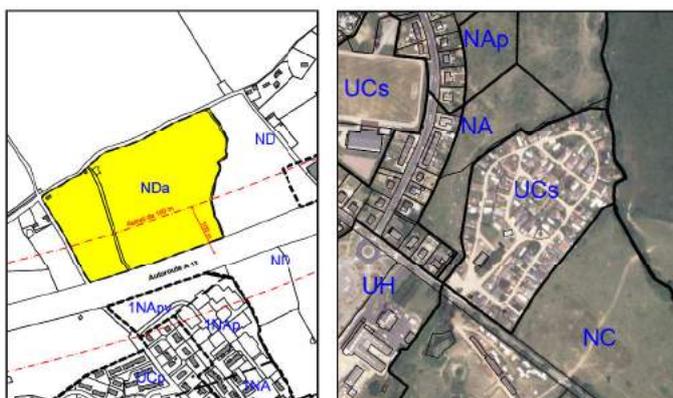
La Modification n°6 du POS

La modification n°6 du POS avait pour objectifs :

- de prendre en compte les besoins de développement des entreprises présentes dans la zone UE du P.O.S.,
- de permettre la réalisation d'une station de traitement des eaux usées en secteur NDa,
- d'identifier un secteur spécifique pour le PRL (UCI),
- de permettre l'extension du supermarché,
- de permettre la création de voiries.

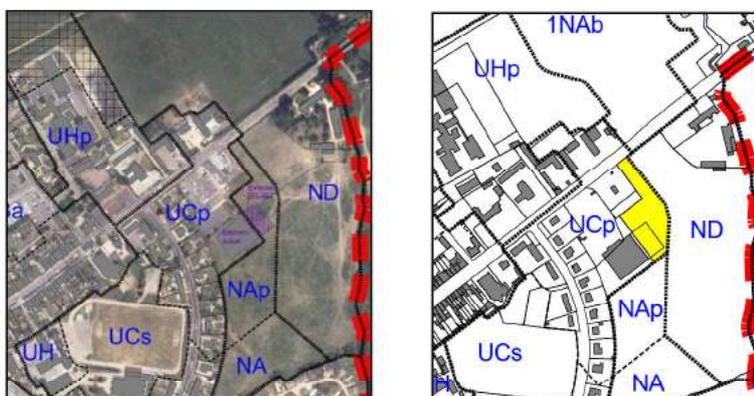


POS Modification n°6 : permettre le développement des activités en zone UE.



POS Modification n°6 : permettre la réalisation d'une STEP

Identification d'un secteur pour le PRL, UCs en UC'



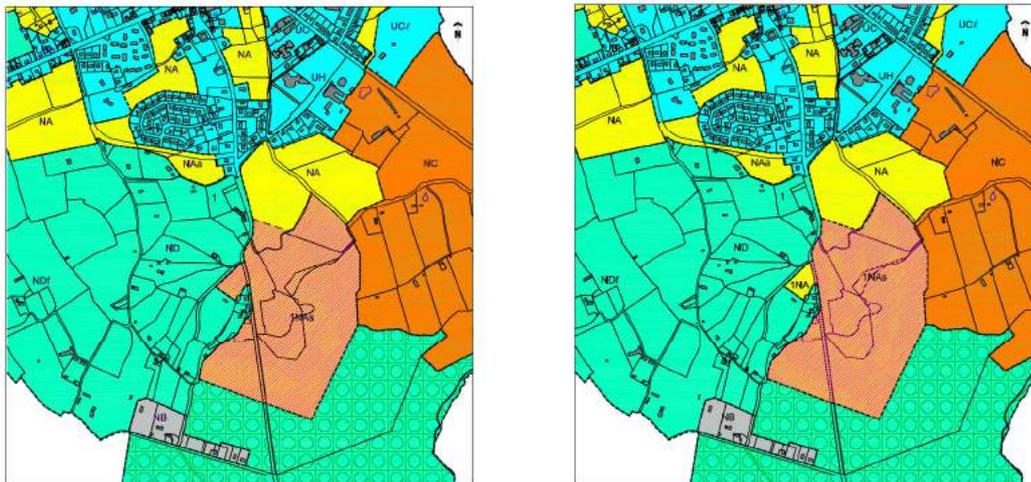
POS Modification n°6 : permettre l'extension du supermarché



POS Modification n°6 : permettre la réalisation de voiries

La Modification n°7 du POS

La modification n°7 du P.O.S. avait pour unique objectif de permettre l'implantation d'un centre pour les jeunes en difficultés (*secteur Us du projet de P.L.U.*).

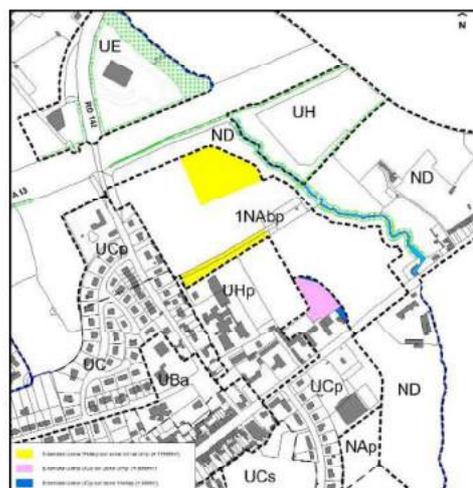


POS Modification n°7

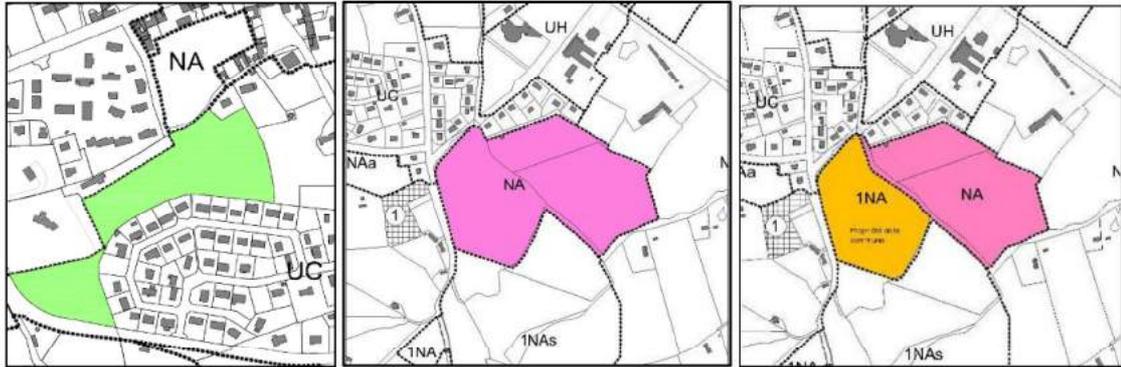
La Modification n°8 du POS

La modification n°8 du P.O.S. avait pour objectif :

- d'adapter les limites des zones urbaines à la prise en compte de la localisation définitive du giratoire se situant à proximité de la grande surface, du projet de gymnase et du parking des abords du collège (*secteurs 1AU et Ub du projet de P.L.U.*),
- d'appliquer en centre ville une délibération du Conseil Municipal faisant suite à une décision de justice (*secteurs Ub, N et 1AU du projet de P.L.U.*),
- De permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future (*secteur N du projet de P.L.U.*).



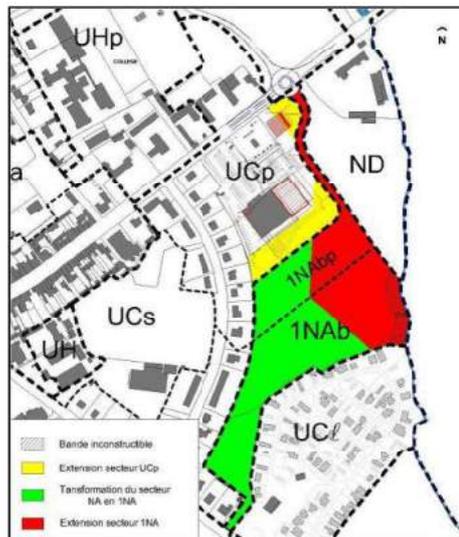
POS Modification n°8



POS Modification n°8

✚ La Révision Simplifiée n°2 du POS

La révision simplifiée n°2 avait pour objectif de permettre la réalisation d'un équipement médical, le développement du supermarché et l'adaptation du zonage au projet de voirie.



POS Révision Simplifiée n°2

✚ La Révision Simplifiée n°3

La révision simplifiée n°3 avait pour objectif de permettre le développement et l'accueil d'unités artisanales et commerciales au nord de l'A13 par une extension de la zone UE.



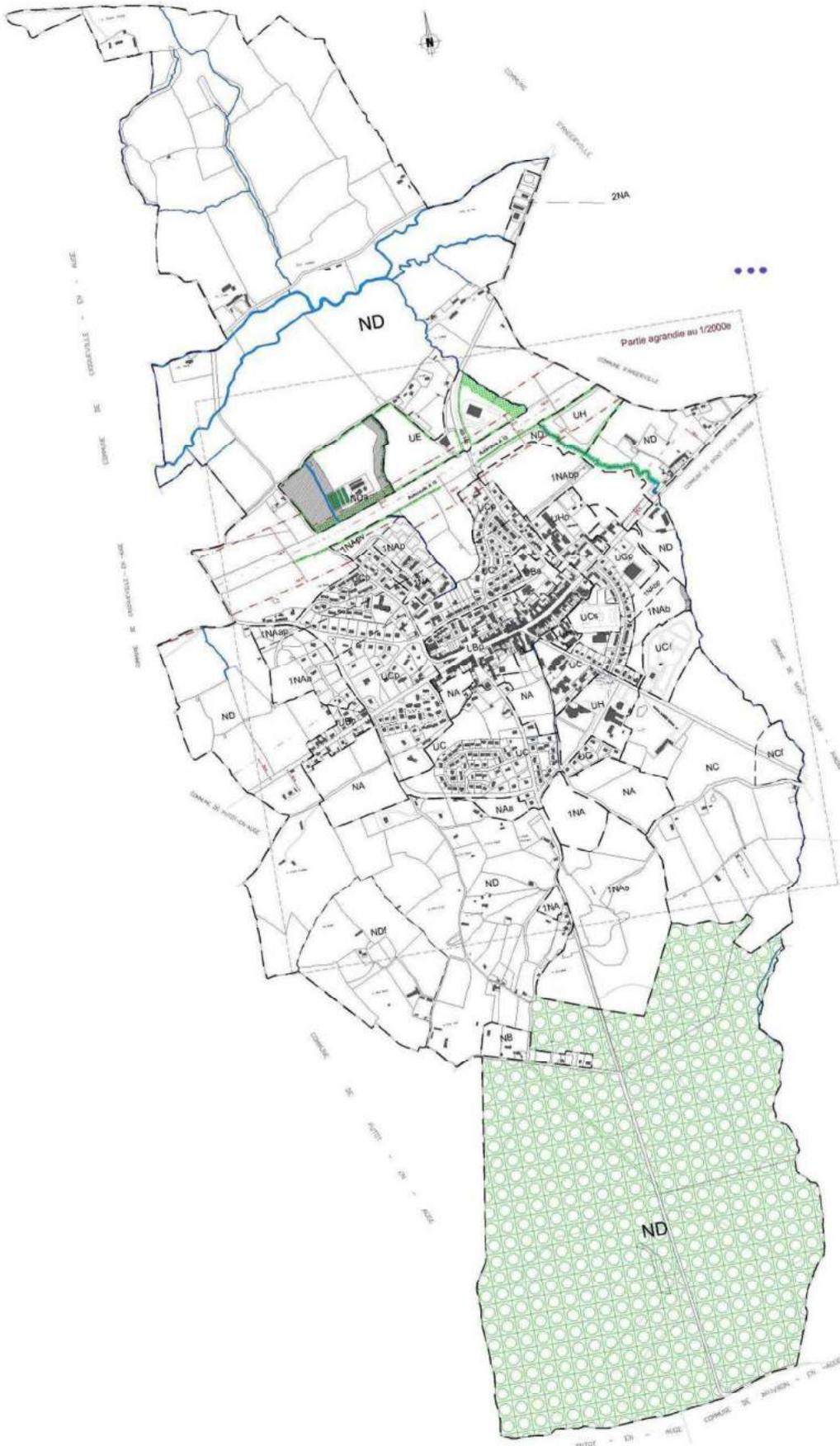
La Révision Simplifiée n°3 du POS

A l'issue des dernières évolutions du POS de DOZULE, le document d'urbanisme de la commune adopte le tracé suivant :

- Plan n°1 : POS, détails du centre-ville de DOZULE.
- Plan n°2 : POS de la commune dans son ensemble.



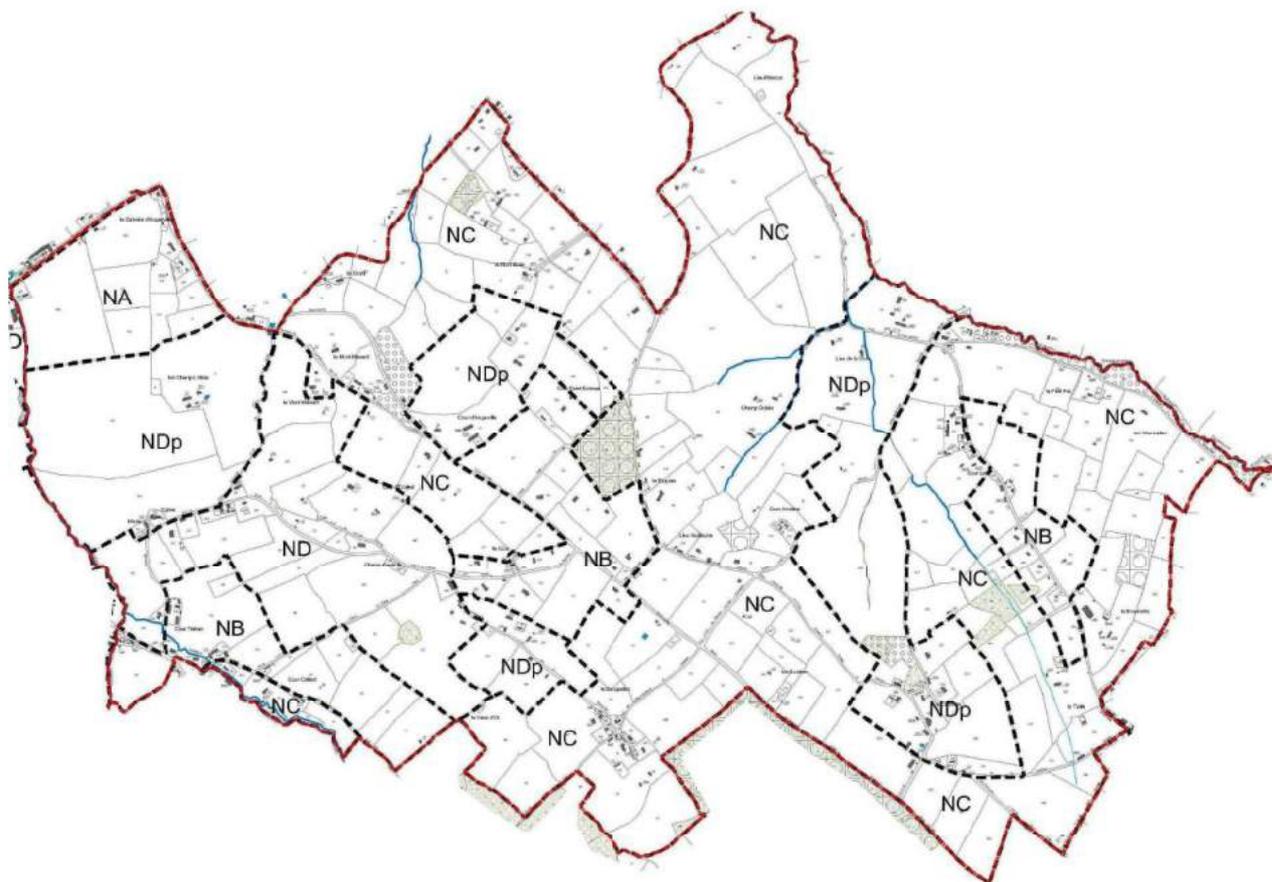
POS de DOZULE : détails du centre ville



POS de DOZULE : plan d'ensemble

3.5.3. Saint-Leger-Dubosq : un Plan d'Occupation des Sols

La commune de SAINT LEGER DUBOSQ est régie par un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 31 décembre 2001.



POS de SAINT LEGER DUBOSQ

Il convient de noter une grande zone NA au nord-ouest de la commune. De plus, trois vastes zones NB occupent le territoire communal : en limite avec SAINT JOUIN, au centre et à l'est. Aussi, concernant les possibilités de construire, la commune possède des possibilités relativement importantes.

Récemment approuvé, le POS de SAINT LEGER DUBOSQ a moins de 8 ans.

Constats :

Deux communes sur les sept possèdent des documents d'urbanisme communaux.
Le P.O.S de DOZULE a été modifié et révisé concomitamment à l'élaboration du P.L.U.
Le P.O.S de SAINT LEGER DUBOSQ a moins de 8 ans, il prévoit de vastes zones constructibles.

Enjeu : Intégrer une cohérence entre les P.O.S en vigueur et le projet de P.L.U, notamment concernant les dispositions actées récemment et concomitamment à l'élaboration du P.L.U.

3.6. Les enjeux du P.L.U.

Les enjeux du P.L.U. tels qu'ils sont ressortis des différents thèmes traités sont rappelés ci après :

Thème	Constat	Enjeu
Situation de l'E.P.C.I.	L'E.P.C.I. est situé au voisinage de centres urbains (CAEN, PONT L'EVEQUE, LISIEUX, etc.). L'E.P.C.I. est desservi par des axes majeurs.	Valoriser cette localisation, notamment auprès des actifs.
Evolution démographique	Une croissance dont la tendance est positive depuis près de 40 ans. Une pyramide des âges proche du niveau départemental. Une grande diversité des caractéristiques démographiques au sein de l'E.P.C.I. Une partie des données souffre d'un manque d'actualisation.	Favoriser une croissance régulière de la population. Encourager à la hausse les taux migratoire et de natalité. Adapter les logements et équipements aux défis démographiques : accueil et maintien des jeunes, personnes âgées.
Evolution du logement	Augmentation constante et importante du parc de logements. Forte tendance à la sous occupation des logements. Une partie des données souffre d'un manque d'actualisation.	Prolonger l'offre de logements en s'adaptant notamment aux défis démographiques.
Evolution de l'activité économique	Maintien de nombreuses exploitations agricoles sur le territoire de l'E.P.C.I. Potentialités agricoles faibles et très réduites. Disparition programmée des fermes ne répondant plus aux exigences modernes d'exploitation. Présence d'un tissu d'activités de bonne qualité au bourg de DOZULE.	Préserver l'activité agricole, notamment l'agriculture viable et pérenne. Maintenir et encourager l'implantation du tissu artisanal, commercial et de services. Permettre aux activités qui le nécessitent leur implantation ou leur déménagement dans des bâtiments fonctionnels et adaptés à leur développement.
Equipements et services publics - les associations	L'E.P.C.I. dispose d'un taux d'équipements correct. DOZULE centralise les équipements des villages alentours. Les équipements favorisent le dynamisme et l'attractivité du territoire dozuléen.	Entretien des équipements et les maintenir aux normes. Encourager leur utilisation à hauteur de leur capacité d'accueil. Inciter le développement d'un tissu associatif actif et varié.
Les infrastructures et les axes de communication	Présence de nombreux axes de circulation.	Veiller à la sécurité des carrefours et débouchés.

	<p>Bonne hiérarchie du réseau circulatoire.</p> <p>Principalement, les accidents sont dus à la vitesse et ont lieu sur la RD 675 à hauteur de DOZULE.</p>	<p>Favoriser les dispositifs ou dispositions visant à réduire la vitesse des usagers de la route.</p> <p>Gérer la perception des espaces bâtis, notamment sur la RD 675.</p> <p>Préserver une bonne fluidité de la circulation.</p> <p>Valoriser le bon maillage des voies rurales et communales dans la mise en place de liaisons douces.</p> <p>Développer les liaisons douces fonctionnelles.</p>
Desserte par les réseaux	<p>Les eaux pluviales sont gérées par un minimum d'aménagements.</p> <p>Le bourg de DOZULE et le lotissement de PUTOT EN AUGE sont les seuls à disposer de l'assainissement collectif. Le reste de l'E.P.C.I. est géré en assainissement individuel.</p> <p>La desserte en eau potable est globalement bien assurée, des renforcements de réseaux sont envisagés.</p> <p>La couverture incendie demande à être complétée.</p> <p>La collecte des ordures ménagères est mutualisée.</p>	<p>Assurer la gestion des eaux pluviales pour tous les aménagements placés en secteur hydrologique sensible.</p> <p>Surveiller les nombreux dispositifs d'assainissement individuel, notamment leur mise aux normes.</p> <p>Privilégier les développements en zones d'assainissement collectif.</p> <p>Compléter la densité et l'efficacité du maillage de la défense incendie.</p>
Présentation générale du territoire	<p>L'E.P.C.I. appartient au Pays d'Auge. Ses paysages, structurés par le bocage et les coteaux, sont en pleine mutation.</p> <p>L'E.P.C.I. est attractif du fait de sa proximité de Caen, de la mer et à sa bonne desserte routière.</p>	<p>Le paysage et la qualité qu'il évoque peut servir de ligne de conduite pour valoriser et développer l'E.P.C.I.</p>
Les composantes physiques	<p>Le relief est marqué par de nombreuses vallées qui rythment le territoire de l'E.P.C.I., façonnant un paysage tout en rondeur.</p> <p>Le relief prend de la hauteur lorsqu'il est coiffé de boisements.</p> <p>Ainsi découpées, les nombreuses séquences créent des ambiances variées et typiques du Pays Augeron.</p>	<p>Le contexte morfo-structural place l'E.P.C.I. au croisement d'ambiances paysagères à grandes et petites échelles. Aussi, l'enjeu est de valoriser la situation « d'entrée » dans le Pays d'Auge, de « porte du Pays d'Auge ».</p>
Les principales unités paysagères	<p>Le territoire de l'E.P.C.I. est un espace de transition entre la plaine de CAEN et le Pays d'Auge.</p> <p>Quatre ambiances prédominent, l'une ouverte et géométrique (les marais),</p>	<p>Introduire dans les projets de développement les caractéristiques paysagères existantes.</p> <p>Aménager avec vigilance et qualité les secteurs de covisibilité.</p>

	les trois autres fermées et irrégulières.	
Le réseau hydrographique	Le réseau hydrographique est complexe et hiérarchisé, il façonne les paysages. L'eau, sa présence et sa gestion, est indissociable du Pays d'Auge et de l'E.P.C.I.	Voies bleues : Valoriser le patrimoine écologique, paysager et historique lié aux cours d'eau. Entretien le réseau hydrographique et adopter des méthodes de cultures appropriées, afin de réduire les risques d'inondation et de pollution.
La faune et la flore	Les milieux naturels sont riches en espèces floristiques et faunistiques parfois rares.	Préserver la diversité des milieux. Utiliser la palette végétale locale afin d'assurer la continuité et la pérennité des milieux naturels.
Inventaires et mesures de protection	Présence de richesses patrimoniales, naturelles et architecturales sur le territoire de l'E.P.C.I.	Informier et sensibiliser la population locale et touristique sur la présence et la richesse du patrimoine existant.
Le patrimoine bâti	Il n'existe pas de schéma type d'implantation urbaine. Les nouveaux développements urbains tendent à banaliser les paysages. L'approche visuelle des centres bourg offre une image de la commune aux usagers. Les entrées et périphéries de bourg sont des facteurs importants de valorisation du patrimoine bâti. Le bâti ancien est riche et diversifié. Le bâti récent est standardisé dans ses modes constructifs et ses implantations (lotissements). La restauration du patrimoine ainsi que la réinterprétation traditionnelle s'effectue régulièrement.	Marquer l'identité de chaque centre bourg. Mettre fin au mitage. Densifier les hameaux et espaces déjà bâtis. L'intégration de toutes nouvelles constructions dans les périmètres d'impact visuel important doit être réalisée avec soin. Eviter la banalisation des constructions. Préserver la mixité des formes architecturales. Restaurer les bâtiments en ruine. Inciter les constructions s'inscrivant dans la typicité locale (Pays d'Auge).
La typologie des espaces	Le bocage recouvre une bonne partie du territoire de l'E.P.C.I. Le maillage bocager est irrégulier en qualité et en densité. Il apparaît discontinu.	Valoriser l'identité bocagère par la restauration du parcellaire ancien et la création de haies dans toutes nouvelles implantations. Mettre en valeur le bocage et les herbages : élevage, filière bois, etc.
La typologie des haies	Les haies : vairées, libres, taillées en têtard ou plus strictement, sont une composante essentielle du bocage augeron. Les haies standardisées et monospécifiques sont en contradiction avec le paysage augeron.	Entretien le maillage bocager existant. Intégrer le bâti dans la trame bocagère. Eviter les haies monospécifiques.
Les boisements	Les boisements sont en majorité situés sur la commune de DOZULE. Les masses boisées font la transition entre les coteaux et les plateaux.	Eviter les reboisements monospécifiques (conifères et peupliers). Réduire l'enfrichement sur les pentes

	Les boisements sont peu entretenus et ont tendance à descendre le long des coteaux et à refermer le bocage.	peu abruptes.
La typologie des sols	Les labours sont situés généralement sur les zones planes. Ils ouvrent les paysages. Les vergers ont tendances à disparaître. La déprise agricole accentue les phénomènes d'enfrichement.	Assurer l'intégration paysagère de toutes nouvelles implantations sur les plateaux (bâtiments agricoles, habitats, etc.) Entretien et renouveler les vergers existants. Limiter l'enfrichement en favorisant l'élevage.
La perception et les approches sensibles des paysages	Le paysage se compose de trois unités principales : les marais, les vallées et coteaux et les plateaux.	Assurer un mode de développement spécifique pour chacune des entités paysagères.
Les risques naturels	Présence de plusieurs contraintes ou éléments d'intérêts.	Intégrer ces éléments dans les projets de développement.
Les dispositions supracommunales	LE SCOT Nord Pays d'Auge est une personne publique associée. Le SCOT Nord Pays d'Auge dispose d'une vision spécifique de son territoire et de l'aménagement de cet espace. Le PLU est assujéti à une exigence de compatibilité au SCOT Nord Pays d'Auge. Nécessité d'associer la communauté de communes à la procédure.	Rendre compatible le PLU avec les orientations définies par le SCOT. Mettre en cohérence le P.L.U. avec les orientations définies par le SCOT. Prendre en compte les orientations fixées par la communauté de communes dans ses domaines de compétences.
Protections et servitudes	Présence de sites inscrits, de périmètres de protection et de lignes à haute tension. Présence de périmètres de ZNIEFF. Présences de diverses contraintes ou intérêts particuliers.	Respecter les servitudes. Justifier les éventuels développements dans ces secteurs. Intégrer ces éléments dans les projets de développement.
Les documents d'urbanisme en vigueur.	Deux communes sur les sept possèdent des documents d'urbanisme communaux. Le POS de DOZULE a été révisé et modifié concomitamment à l'élaboration du PLU. Le POS de SAINT LEGER DUBOSQ a moins de 8 ans, il prévoit de vastes zones constructibles.	Intégrer une cohérence entre les POS en vigueurs et le projet de PLU, notamment concernant les dispositions actées récemment et concomitamment à l'élaboration du PLU.

Ces différents enjeux sont intégrés tant dans les objectifs que dans le PADD ou les dispositions réglementaires diverses qui seront mises en œuvre.

3.7. Les objectifs et les orientations du Conseil Syndical

Les objectifs du Conseil Syndical au regard de ce diagnostic sont les suivants :

3.7.1. Démographie – Logement

Les objectifs de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN sont de mener une politique de l'habitat volontariste et qualitative.

Le développement des logements permettra d'accueillir de nouvelles populations. L'évolution projetée chiffre 450 à 500 logements complémentaires à l'échelle de la décennie, dont environ 300 logements à DOZULE, notamment aux abords du centre-ville.

Avec 450 à 500 logements en plus, soit en moyenne de 40 à 45 logements/an, l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN contribue aux objectifs du SCOT (120 logements/an) à hauteur de 35%. Cette contribution est à hauteur de la place de pôle dozuléen dans les cinq pôles urbains à renforcer (objectifs du SCOT).

Les logements envisagés s'inscrivent dans une recherche affirmée de mixité et de diversité. La mixité des formes urbaines entraînera également une mixité sociale.

Les logements créés participeront au desserrement résidentiel (diminution de la taille moyenne des logements) et orienteront l'E.P.C.I. vers plus d'équilibre dans son parc de logements.

La mixité des formes urbaines envisagées répond aux défis démographiques de l'E.P.C.I. : autoriser et favoriser l'implantation des jeunes, offrir des logements fonctionnels aux personnes âgées ou à mobilité réduite, etc.

Afin de préserver l'image spécifique de son territoire, l'E.P.C.I. interdit les possibilités de constructions nouvelles en dehors de la ville centre, des bourgs et des hameaux. Les espaces réservés ont été choisis de façon à ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles majeures. Ils se situent, dans leur majorité, aux abords immédiats des bourgs ruraux et du centre-ville de DOZULE. Ils contribuent à stimuler l'attractivité, à identifier et épaissir les bourgs ruraux et à épaissir le tissu bâti existant.

Les orientations données au projet vont dans le sens du réajustement de l'équilibre démographique et urbain au sein du SCOT Nord Pays d'Auge.

3.7.2. Développement de l'activité

L'activité agricole est présente sur l'E.P.C.I., le projet de P.L.U. voue une part certaine de son territoire à cette vocation. L'identification des espaces agricoles a été mesurée pour permettre l'implantation de nouveaux bâtiments ou équipements, à proximité des corps de ferme existants. Cette disposition s'inscrit en cohérence avec la préservation du patrimoine paysager, notamment avec la présence du site inscrit et des nombreux périmètres de protection de monument historique. L'implantation de nouveaux bâtiments ou équipements agricoles pourra se faire dans l'ensemble des zones dédiées à cet effet (zones A). De plus, la zone N permet la construction de bâtiments mesurés (autres qu'habitations) qui ne sont pas des installations classées.

L'activité artisanale et industrielle est prévue au nord de DOZULE et à l'est de PUTOT EN AUGÉ. Plusieurs zones, 22 hectares environ, ont été affectées au développement des activités artisanales et commerciales, à l'implantation d'entreprises et équipements publics. Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation est programmé : 20 ha environ seront urbanisables immédiatement et 2 ha environ à l'issue d'une modification de P.L.U. ou d'une procédure adaptée de même nature.

L'activité commerciale sera renforcée au centre-bourg par l'arrivée de populations complémentaires, voire par une méthode active d'intervention foncière. Des projets de développement touristique sont également envisagés : écomusée, etc.

Il réside dans les orientations de la commune une volonté d'articuler le développement résidentiel avec l'emploi sur son territoire. Le développement de l'activité augmentera la population active travaillant au sein de l'E.P.C.I. Aussi, dans une démarche de développement durable, l'objectif est de diminuer les trajets domicile-travail.

3.7.3. Protection des espaces naturels

L'ensemble de l'espace communal présente des qualités environnementales et paysagères qu'il convient de préserver. De sorte, le projet prévoit le maintien d'un maillage bocager de qualité (principalement les haies en bordure des voies), la préservation des abords des cours d'eau (voies bleues), des zones humides et des bois. De même, le projet prévoit, au cœur du centre ville de DOZULE, la préservation d'un poumon vert, eu égard à sa topographie particulière et à sa proximité des équipements publics. Les projets d'aménagement devront, en outre, intégrer dans leur implantation des mesures visant à réduire leurs impacts paysagers, notamment en terme de covisibilité.

Enfin, les zones présentant des risques naturels, notamment des prédispositions aux mouvements de terrain, des zones inondables, zones de prédispositions aux chutes de blocs, zones de prédispositions aux remontées de nappes et indices de cavités souterraines ont été identifiées.

Le projet intègre les aménagements prévus en suivant plusieurs dispositions : implantations accompagnant le relief, mise en valeur et protection des bâtiments anciens et ruines, voies vertes, mailles végétales créées, gestion des eaux de surface, bâtiments intégrés à leur environnement architectural, etc.

3.7.4. Développement des équipements

L'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGÉ DOZULEEN projette la réalisation d'équipements publics complémentaires : extension de locaux administratifs, nouveau gymnase, nouveau terrain de football, espace de petits jeux.

Des aménagements de voiries (RD 49 et RD 287) et des nouveaux accès limités sur les RD (RD 85, RD 142 et RD 400) sont prévus le long de ces routes départementales structurantes.

Des équipements de défense incendie sont également prévus pour les secteurs non desservis ou non-conformes, tout comme un renforcement progressif des réseaux d'eau potable.

3.7.5. Capacité d'accueil

Les infrastructures existantes (voirie et réseaux) ou projetées ont la capacité d'accueillir les évolutions prévues.

L'E.P.C.I. conditionne son développement à sa capacité de desserte en eau potable. Les Syndicats d'eau potable assurent l'alimentation des développements envisagés.

Les adaptations à faire sont limitées compte tenu du niveau correct des équipements et infrastructures déjà existants.

Concernant les réseaux (eau potable ou assainissement), les justifications sont fournies dans les annexes sanitaires de ce dossier.

3.8. La traduction réglementaire et sa justification

La traduction réglementaire des objectifs de la municipalité est conforme au projet d'aménagement et de développement durable et elle prend en compte les orientations particulières d'aménagement. Elle comprend la division du territoire en quatre types de zones différentes, des dispositions réglementaires pour chacune d'elles et l'identification d'emplacements réservés.

Le règlement fait ressortir :

3.8.1. Les zones agricoles : A

« Est classée en zone agricole la partie du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif. »

Un travail d'identification de l'espace agricole et d'analyse de la situation de l'économie et des structures agricoles a été réalisé. Le constat de la situation actuelle a été dressé et les perspectives d'évolution appréhendées. Le classement en zone agricole a été réalisé suivant cette analyse.

La protection des exploitations agricoles et le soutien à une agriculture viable et durable sont assurés par les classements en zones A.

Les périmètres établis prennent en compte les caractéristiques physiques et environnementales du territoire de l'E.P.C.I. Les zones inondables, de mouvements de terrain, zones de prédispositions aux chutes de blocs, zones de prédispositions aux risques de remontées de nappes et zones d'impacts visuels tendent à limiter naturellement la classification en zone A.

Les sièges d'exploitation (haras ou fermes) sont protégés par un rayon de 200 mètres. Lorsque des projets d'urbanisation se situent à l'intérieur de ces périmètres, l'impact sur les activités sera pris en compte et les périmètres adaptés en conséquence. Afin de permettre leurs évolutions, les zones A sont situées à proximité immédiate ou directe des sièges d'exploitation. Les 261 ha de zones A répondent aux besoins de développement de l'activité agricole.

L'intégration des constructions agricoles complémentaires pourra être mesurée selon la distance référence utilisée tout au long de l'élaboration du PLU, soit l'incorporation ou non au sein d'un rayon de 200 mètres depuis les bâtiments du corps de ferme, et selon les spécificités de chaque site.

L'absence d'une zone A dans l'environnement immédiat de certains sièges d'exploitation correspond à l'orientation donnée à leur développement. Plusieurs fermes voient dans les dispositions des zones N d'avantage d'adéquation et de souplesse avec et pour leurs activités (simples pâtures, chambres d'hôtes, déprise agricole, etc.).

Les 261 ha classés en zone A soutiennent la relative pérennité de l'activité agricole et ne compromettent pas les évolutions éventuelles. Bien plus, ils autorisent, si le besoin s'en faisait sentir, la création de nouveaux sièges d'exploitation.

D'après les cartographies de la DDAF, les potentialités des agricoles du territoire de l'EPCI sont faibles.

3.8.2. Les zones à urbaniser : AU

« Sont classées en zone à urbaniser les zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de l'urbanisation. Elles pourront recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipements liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc.

Elle comprend :

- Des secteurs 1AU qui peuvent être urbanisés immédiatement,
- Un secteur 1AUa qui peuvent être urbanisés immédiatement et où la densité sera plus affirmée,
- Un secteur 1AUb, à Saint Léger Dubosq, qui peut être urbanisé sous réserve de conditions particulières,
- Des secteurs 2AU qui peuvent être urbanisés à l'issue d'une modification du P.L.U. ou d'une procédure adaptée de même nature. ».

Ces zones répondent à la volonté de renforcer le pôle urbain dozuléen, d'épaissir et limiter les développements des espaces bâtis ruraux au droit de l'existant, le tout sans porter atteintes aux qualités paysagères du secteur.

Les espaces retenus et les orientations qui les régissent s'inscrivent dans cette exigence de développement et d'intégration. Ainsi :

- Ils sont contigus au bâti existant.
- Ils densifient les espaces déjà bâtis en s'inscrivant à leur périphérie ou à leur droit.
- Les orientations particulières d'aménagement qui régissent les zones à urbaniser assurent une bonne intégration paysagère. Bien plus, en se plaçant au droit de l'existant ces zones intégrées à leur environnement (par l'ensemble de leurs prescriptions) viennent adoucir la transition, parfois tranchante, entre le bâti existant et les espaces aux caractères ruraux. Elles viennent, ainsi, améliorer la périphérie des espaces déjà bâtis.
- Les formes bâties recherchées se conjugueront de façon harmonieuse avec l'environnement architectural (cf. article 11).
- Les formes urbaines des logements envisagés offriront des logements adaptés aux défis démographiques de l'E.P.C.I. ; favorisant l'installation des jeunes et le maintien des personnes âgées ou à mobilité réduite sur leur commune par des logements abordables financièrement et fonctionnels.

Un secteur 1AUa correspond à une zone de densification accrue de l'habitat. Il pourra s'organiser en prolongement des formes urbaines des noyaux urbains de DOZULE (Ua).

- Elle comprend également des secteurs AUE.

Réservés à l'activité artisanale, commerciale ou de services, ils occupent 22 ha environ. Ces terrains répondent à une demande réelle d'entreprises souhaitant s'installer, se développer ou déménager (plusieurs entreprises se situent en zones inondables ce qui les pénalise considérablement). De plus, ces secteurs

relèvent les défis de l'emploi et favorisent la démographique (attrait de populations actives) : éléments identifiés comme des enjeux territoriaux. Le secteur AUE comprend un sous-secteur AUEp, il est destiné uniquement aux équipements ou installations publiques ou collectives.

Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation est envisagé. Le zonage actuel classe 28% des zones AU en 2AU et 2AUE. Ainsi, les aménagements seront progressifs et leur rythme sera adapté à l'évolution des infrastructures et de la population.

3.8.3. Les zones naturelles : N

« Sont classées en zone naturelle et forestière les parties du territoire, équipées ou non, où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.

Elles comprennent :

- *des secteurs Na correspondant à l'emprise de l'autoroute A13,*
- *des secteurs Nh où il existe quelques possibilités de construction nouvelles,*
- *des secteurs Ns destinés à des constructions ou équipements à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs,*

des secteurs Np correspondants à une protection renforcée et qui sont protégés de toute nouvelle implantation à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif ».

Considérant le caractère d'espaces naturels et afin de conserver un équilibre entre zones urbanisées et zones naturelles, les zones N occupent 86% du territoire dozuléen. Elles offrent des dispositions réglementaires conformes à la préservation et à l'entretien des paysages, au maintien de l'identité augerone. Leur occupation du sol contraint à cibler les développements. L'exploitation agricole des terres, les vocations sportives et socioculturelles de certains secteurs, la possibilité de quelques constructions complémentaires, loin de produire des zones figées, fait de ces terrains des espaces valorisés et valorisables.

Des espaces classés en zone N peuvent être utilisés par l'activité agricole. L'article R 123-8 du code de l'urbanisme qui définit la zone N, affiche les enjeux agricoles dans cette zone :

« Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières [...]. [...] des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. ». Le classement et l'exploitation de terres agricoles en zone N n'est donc pas incompatible avec la vocation de cette zone.

Le règlement graphique fait également apparaître des espaces boisés classés, ainsi que des haies à maintenir et à protéger au titre de la Loi Paysage.

L'ensemble des terrains classés sous cette appellation participent à la qualité des paysages, à l'intérêt historique et patrimonial des communes. Ainsi, sur lesdits terrains, la volonté est d'interdire les constructions nouvelles, sauf dans 8 secteurs identifiés Nh, soit 16.4 ha environ ou 0,4% du territoire dozuléen.

Dans les 8 secteurs Nh, la commune entend autoriser un habitat de type résidentiel adapté aux caractères des lieux et répondant à une partie de la demande de logements. L'extension de l'urbanisation dans ces secteurs s'attachera au respect du caractère rural et naturel des zones d'habitation constituées.

Les hameaux identifiés bénéficient d'une bonne desserte par les réseaux et ne se situent pas en zones de risques majeurs ou de servitudes. Ces développements limités viennent en accompagnement du bâti existant et de la trame bocagère, ils visent à combler les dents creuses de ses secteurs. Ils peuvent aussi améliorer la structuration des espaces bâtis sur ces communes rurales sans réel cœur de bourg. Ils permettent également une meilleure identification des zones bâties par les usagers de la route.

Le règlement qui s'appliquera aux constructions nouvelles sur ces secteurs garantit une bonne intégration dans l'environnement naturel et architectural (cf. article 11).

3.8.4. Les zones urbaines : U

« Sont classées en zone urbaine des terrains urbanisés et desservis. Cette zone a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc. »

Elles comprennent :

- *Des secteurs Ua constituant le centre bourg de Dozulé présentant un habitat relativement dense en ordre continu.*
- *Des secteurs Ub situés à Dozulé et Putôt en Auge correspondant à des espaces où les densités bâties sont plus aérées.*
- *Des secteurs Uc correspondant à des secteurs déjà bâtis sans style architectural spécifique*
- *Des secteurs Ud correspondant à des secteurs déjà principalement bâtis selon une architecture augeronne identifiée.*
- *Un secteur Uf correspondant à un espace destiné à des équipements et constructions publics (fonctions municipales, espaces verts, espaces loisirs, équipements publics, etc.).*
- *Des secteurs Uh correspondant à des secteurs déjà bâtis en équipements d'intérêt collectif.*
- *Un secteur Uℓ correspondant au périmètre du parc résidentiel de loisirs (PRL) « le Relais de la Vallée d'Auge » à DOZULÉ. »*

Elles répondent à la volonté de la commune d'assurer dans les zones de bâtis existants la maîtrise de son évolution, afin de ne pas dénaturer la composition urbaine initiale. Elles visent à trouver l'équilibre entre la liberté de faire évoluer son habitation et le respect de l'identité du patrimoine bâti qui caractérise l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN et participe à la qualité de son cadre de vie.

Afin d'adapter le règlement aux spécificités architecturales, au sein de la zone U une distinction est réalisée en secteurs. Cette identification est motivée par le caractère dominant du bâti et la vocation réaffirmée de certains secteurs (Ua, Ub, Uc, Ud, Uf, Uh et Uℓ, Us).

3.8.5. Les minimums parcellaires

Les minimums parcellaires ne sont pas règlementés sauf :

- En zone d'assainissement non-collectif où la surface du terrain doit être suffisante permettre l'installation de la station et assurer son bon fonctionnement.

- Dans les espaces d'activités où la surface doit être dimensionnée pour la vie habituelle de ces terrains.

3.8.6. L'accueil de populations complémentaires

L'accueil de nouvelles populations est prévu par la mise en œuvre de la vocation d'espaces urbains existants, par des secteurs d'urbanisation structurée, par quelques possibilités de constructions complémentaires dans les centres-bourg et hameaux et par le changement d'affectation de constructions existantes de qualités architecturales et patrimoniales. L'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN prévoit un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation par les classements en zone 2AU. Le phasage sera déterminé par le taux de remplissage des autres secteurs, par les capacités d'accueil des équipements et par la mise en place des réseaux.

L'objectif d'une population de 4200 à 4500 habitants, à l'échelle de 10/15 ans, est conforme à la tendance haussière de la croissance ces dernières années. Entre 1990 et 2009, la population a connu une évolution de + 21%. La croissance envisagée, pour les 10/15ans à venir, est de l'ordre de + 37% : soit une tendance similaire et un taux légèrement plus élevé. L'évolution de la population ne bouleversera pas l'économie générale du territoire, tout en s'inscrivant dans le renforcement du pôle urbain dozuléen recommandé par le SCOT.

En adoptant une croissance légèrement supérieure aux dernières années, en l'intégrant dans un zonage mesuré, encadré par un phasage et des dispositions réglementaires, résolument l'E.P.C.I. se place dans une démarche de qualité pour l'accueil de ses habitants complémentaires.

Considérant les densités des zones 1AU, analysant les capacités de quelques logements complémentaires en zones urbaines, et, l'étoffement de hameaux (secteurs Nh), le nombre de logements complémentaires sur l'E.P.C.I. se chiffre entre 450 et 500.

Le nombre de 450 à 500 logements complémentaires, pour les 10-15 ans à venir, apparait comme un objectif adapté. Il représente une moyenne de 30 à 35 logements par an. L'objectif du SCOT pour COPADOZ représente 70 logements par an. L'E.P.C.I. représente la moitié de la Communauté de Communes et il comprend la ville de DOZULE ; Ville centre destinée spécifiquement à renforcer le pôle urbain dozuléen.

De façon globale, sur l'ensemble de l'EPCI :

- Hormis SAINT JOUIN et principalement SAINT LEGER DUBOSQ où elles seront plus aérées, les densités bâties des zones 1AU représente 10 lgts/ha environ. Aussi, sur l'ensemble de l'E.P.C.I. DU PAYS D'AUGE DOZULEEN, les 34 ha env. de zones 1AU (dont 1AUa et 1AUb) accueilleront 310 à 330 logements environ.
- Sur l'ensemble des communes, les zones 2AU correspondent à une phase ultérieure de développement.
- 130 à 150 logements viendront en épaissement des zones urbaines existantes (dont une centaine au sein des zones urbaines de DOZULE) et des hameaux ; de même, cet ordre de grandeur regroupe les quelques bâtiments de qualités architecturales et patrimoniales qui seraient transformables en habitation.

La répartition suivante, commune par commune, offre des valeurs indicatives :

- CRICQUEVILLE : une vingtaine de logements réparti en logements complémentaires au sein de la zone Ud, en épaissement de hameaux dans les secteurs Nh et par changement d'affectation de constructions existantes de qualités architecturales et patrimoniales.

- PUTOT EN AUGÉ : En secteur 1AU, une quarantaine de logements, avec des densités de l'ordre d'une dizaine de logts/ha, et, 1 ou 2 logements par changement d'affectation de constructions existantes de qualités architecturales et patrimoniales. La zone 2AU correspond à une phase ultérieure de développement.

- DOZULE : 280 logements environ. En premier lieu, ils s'organiseront au sein des différentes zones 1AU et 1AUa ; de sorte, la densité moyenne et indicative avoisinera une quinzaine de logements à l'hectare. Les zones 2AU constituent des étapes ultérieures de développement. En second lieu, les zones urbaines intégreront une partie des logements complémentaires par une densification certaine : de l'ordre, de plus ou moins, 100 logements.

- ANGERVILLE : une dizaine de logements réparti en logements complémentaires au sein des deux zones urbaines (Uc et Ud), en épaissement de hameaux dans le secteur Nh et par changement d'affectation de constructions existantes de qualités architecturales et patrimoniales.

- SAINT LEGER DUBOSQ : une soixantaine de logements en zone 1AU (1AUb et 1AU) avec une densité globale aérée. En secteur 1AUb, une large place, sera attribuée aux espaces communs (couloirs visuels, bandes inconstructibles, liaisons douces, etc.). La densité aérée du bâti correspond à la prise en compte des enjeux visuels et à l'aménagement d'un secteur à la topographie marquée. En effet, les orientations d'aménagement fixent l'accueil en secteur 1AUb à une quarantaine de logements maximum. Une dizaine de logements complémentaires s'inséreront au sein la zone urbaine (Ud), de l'épassement du hameau dans le secteur Nh et par changement d'affectation de constructions existantes de qualités architecturales et patrimoniales.

- SAINT JOUIN : Une vingtaine de logements en zones 1AU avec une densité de l'ordre de 6 à 7 logt/ha, 3 ou 4 logements complémentaires au sein des zones urbaines (Uc et Ud) et en épassement du hameau dans le secteur Nh et 1 ou 2 par changement d'affectation de constructions existantes de qualités architecturales et patrimoniales. La zone 2AU constitue une étape ultérieure de développement.

- CRESSEVEUILLE : une quinzaine de logements zone 1AU avec une densité de l'ordre de 8 logt/ha, 3 ou 4 logements complémentaires au sein des zones urbaines (Uc) ou 1 ou 2 par changement d'affectation de constructions existantes de qualités architecturales et patrimoniales.

3.8.7. Justifications spécifiques concernant la constructibilité

Les justifications qui suivent reprennent celles mentionnées précédemment en les illustrant plus spécifiquement sur certains secteurs.

CRICQUEVILLE

Sur le territoire de la commune de CRICQUEVILLE EN AUGES, les possibilités de développements sont limitées par les risques de mouvements de terrain et d'inondation. A elles deux, ces contraintes naturelles occupent une grande partie de la commune. Le développement de l'urbanisation s'effectue dans les minces espaces dispensés de risques.

Du point de vue des réseaux :

- Le SIAEP de HEULAND garantit la bonne alimentation en eau de l'ensemble de ces espaces et de leurs développements projetés.
- La proximité des habitations, de part et d'autre, des secteurs Nh, et, au sein de la zone Ud, n'engendre pas de surcoût pour l'extension des autres réseaux.
- Des voies communales et chemins ruraux desservent les terrains en objet.

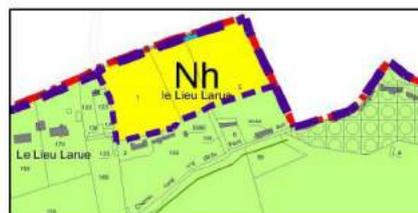
Concernant le secteur Nh de La Pièce Sevestre :

Le secteur couvre une superficie de 1,5 ha environ. Il est bordé de voies communales et chemins ruraux. Des habitations se situent de part et d'autre du secteur. Ces éléments lui confèrent une relative centralité au sein du hameau. L'ouverture à l'urbanisation du secteur vient combler une dent creuse permettant une meilleure identification et structuration du hameau de *La Pièce Sevestre*.



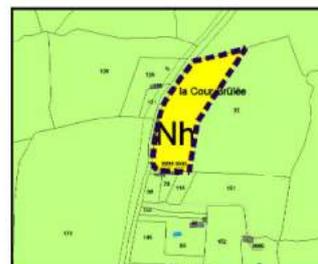
Concernant le secteur Nh de Le Lieu Larue :

Le secteur couvre une superficie de 1,5 ha environ. Il est enserré de voies communales et chemins ruraux. Le secteur vient en prolongement des habitations existantes. L'ouverture à l'urbanisation du secteur vient combler une dent creuse permettant une meilleure identification et structuration du hameau du *Lieu Larue*. Le bâti se prolonge sur la commune de PERRIERS EN AUGES.



Concernant le secteur Nh de la Cour Brulée :

Le secteur couvre une superficie de 0,8 ha environ. Il est traversé par une voie communale. Des habitations, au nord et au sud, de part et d'autre de la VC n°4, bordent les terrains concernés. L'ouverture à l'urbanisation du secteur permet une meilleure identification et structuration du hameau de *La Cour Brulée*.



Concernant les secteurs Nh du Lieu Brocotte :

Le secteur ouest couvre une superficie de 0,5 ha environ, le secteur est 1 ha environ. Le secteur ouest est traversé par le VC n°4. Le secteur est longe la RD49, toutefois les accès à la RD pourront se faire depuis deux chemins existants.

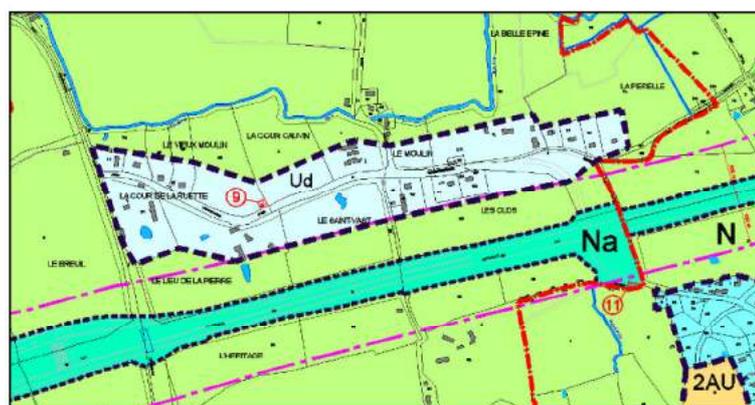


De part et d'autre, des habitations bordent les terrains concernés. L'ouverture à l'urbanisation du secteur apporte une meilleure structuration au hameau du *Lieu Brocotte*. La densification générée par ce projet permettra une identification accentuée du hameau existant par les automobilistes, d'où un gain pour la sécurité routière.

Concernant la zone Ud :

La zone couvre une quinzaine d'hectares sur laquelle sont disposées des habitations de type augeron principalement. L'ensemble de la zone est traversé par la RD 49b.

Le périmètre s'appuie au sud sur la limite d'inconstructibilité fixée par la loi L.111-1-4 de part et d'autre de l'autoroute A13. Le reste du tracé englobe les habitations existantes en limitant la zone Ud à leur strict nuage. De fait, la possibilité de réaliser des habitations complémentaires est considérablement limitée. Effectivement, sur les quelques terrains restants, les éventuelles constructions nouvelles ne devront pas excéder 10% d'emprise au sol afin de préserver le paysage et l'urbanisation traditionnelle de cette zone urbaine.

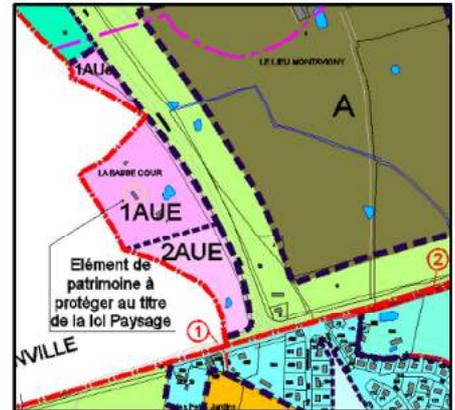


La zone Ud assure à cet espace urbain des dispositions réglementaires adaptées à la qualité de son patrimoine bâti, à son classement en site inscrit et à sa proximité avec le Manoir des Quatre Nation et le Château de CRICQUEVILLE, classé au titre des monuments historiques.

Concernant les zones AUE :

Les zones AUE de CRICQUEVILLE EN AUGES correspondent à des espaces principalement affectés aux activités artisanales, commerciales, de petites industries ou de bureaux, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le caractère des lieux environnants.

Elles incorporent l'extrémité ouest du territoire communal au Parc d'Activités de GOUSTRANVILLE. Ce parc est défini par le SCOT comme un parc destiné à accueillir des activités artisanales et commerciales, notamment des enseignes nationales à rayonnement régional. Elles accueilleront des activités principalement exogènes.



Dans une logique de cohérence territoriale, 5 ha environ, situés à l'ouest de la RD 400, sont classés en zone AUE. Ces zones répondront à une partie des enjeux en termes d'activités et d'emplois. La proximité avec le pôle urbain dozuléen participera à réduire les navettes domicile/travail pour les actifs ou domicile/lieu d'achats pour les usagers.

Cet espace à l'est de la RD 400 et à proximité de l'échangeur/diffuseur intègre un phasage dans son ouverture à l'urbanisation : 1AUE 3,5 ha environ et 2AUE 1,5 ha environ.

La zone 1AUE comprend une bâtisse normande de qualité architecturale et patrimoniale. Sa requalification et/ou sa protection est assurée par son identification au titre de la Loi Paysage.

Le règlement des zones AUE a été établi en cohérence avec celui de GOUSTRANVILLE.

PUTOT EN AUGES

Sur le territoire de la commune de PUTOT EN AUGES, les possibilités de développements sont limitées au droit de l'existant.

Du point de vue des réseaux :

- Le SIAEP de DOZULE-PUTOT EN AUGES garantit la bonne alimentation en eau de l'ensemble de ces espaces et de leurs développements projetés.
- La proximité entre les habitations existantes et projetées n'engendre pas de surcoût pour l'extension des autres réseaux.
- Les zones U et AU seront traitées par un dispositif d'assainissement collectif.

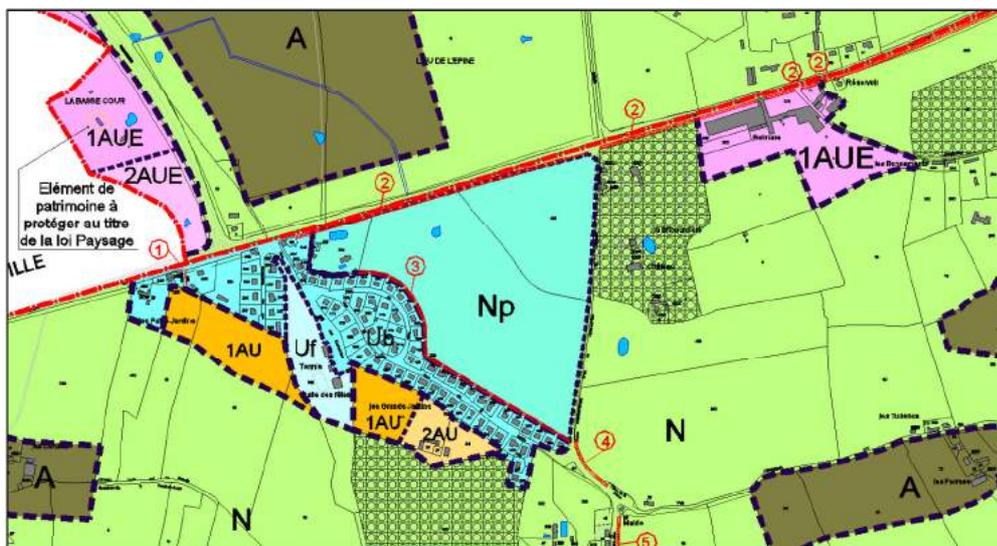
La zone urbaine et les zones à urbaniser se trouvent en dehors des espaces de contraintes naturelles identifiées.

Concernant le secteur Ub et Uf :

Ces deux secteurs couvrent 11 ha env. sur lesquels sont disposés des habitations sans style architectural spécifique. L'ensemble de la zone est traversé par des voies urbaines de bonne qualité : la *rue de la Mairie*, la *rue du Parc*, la *rue des Marronniers* et par l'*impasse des Résidences*.

Le zonage englobe les habitations existantes.

La possibilité de réaliser des habitations complémentaires est considérablement limitée. Le terrain aux abords du tennis et de la salle des fêtes est communal. Dans l'immédiat, la commune entend le laisser non-bâti. L'emplacement réservé n°2 est destiné à constituer une liaison non automobile en le bourg de PUTOT EN AUGÉ et la ville de DOZULE.



La zone Uf correspond à des terrains communaux dont l'affectation est précisée par cet indice (*Le secteur avec indice f désigne l'espace destiné aux équipements publics et aux constructions publiques*).

Concernant les zones AU :

Les zones AU sont situées à l'arrière du village. Elles s'inscrivent en épaisseur urbaine. Le développement du bourg s'établit au sud dans un souci de préservation de la silhouette de village et de gestion des covisibilités, notamment depuis la RD 675. Couloirs visuels, espaces de pré-verdissement, traitements des franges urbaines, reconstitution d'une charpente bocagère, desserte interne, espaces de convivialité, intégration du bâti complémentaire en accompagnement de l'existant : résolument, l'objet est de favoriser un esprit de village intégré à son environnement naturel et urbain, tout en répondant à une partie de la demande de logements. L'accueil de populations complémentaires au sein de ces zones permettra également d'assurer le renouvellement de la population communale, aujourd'hui en déclin.

Concernant les zones AUE :

La zone à urbaniser du Lieu-dit *La Cidrie* correspond à un espace principalement affecté aux activités artisanales, commerciales, de petites industries ou de bureaux, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le caractère des lieux environnants.

Elle est destinée à recevoir des activités endogènes : petite activités artisanales et/ou commerciales.

Elle couvre 4,6 ha env. dont la moitié environ est déjà bâtie.

Ainsi, elle vient en complément de la zone de GOUSTRANVILLE (destinée à des activités exogènes). Elle répond à une demande forte des professionnels en terrain à bâtir.

Aujourd'hui, l'ancienne cidrerie accueille plusieurs artisans. Il s'agit d'une zone artisanale existante.

La vision déroulante du paysage, offerte depuis la RD 675 et l'entrée ouest de la ville de DOZULE, sera préservée, et, la façade nord pourra connaître un traitement qualitatif d'intégration visuelle.

La zone est régie par des orientations particulières d'aménagement, aussi son intégration dans son environnement naturel et urbain sera particulièrement étudiée.

DOZULE

Sur le territoire de la commune de DOZULE, les possibilités de développements sont axées sur le centre ville et ses abords immédiats.

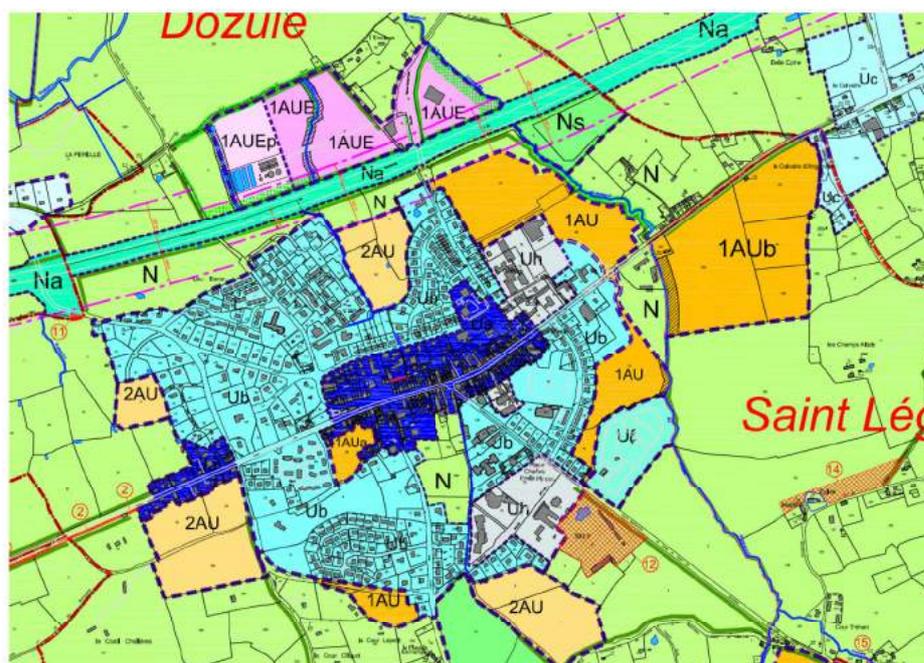
Du point de vue des réseaux :

- Le SIAEP de DOZULE - PUTOT EN AUGÉ garantit la bonne alimentation en eau de l'ensemble de ces espaces et de leurs développements projetés, ainsi que le traitement des eaux usées.
- Les développements s'effectuant en accompagnement ou en épaissement ne souffriront pas de surcoût important ou de difficultés particulières pour l'extension des réseaux.
- Les projets envisagent des voies de dessertes internes et une articulation entre ensembles bâtis pour la constitution d'îlots urbains extravertis.

Les zones urbaines et à urbaniser se trouvent en dehors des espaces de contraintes naturelles identifiées.

Concernant les zones Ua :

Les zones Ua correspondent aux noyaux urbains de DOZULE. Dans ces deux zones, l'habitat est dense et en ordre continu principalement. Il s'agit de deux noyaux dont la trame est la plus structurée du centre urbain dozuléen.



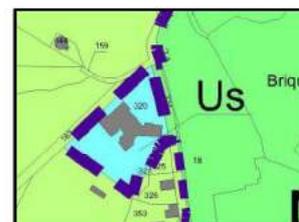
Concernant les zones Ub :

Elles correspondent à des zones urbaines structurées où les densités bâties sont plus aérées qu'en zone Ua. L'architecture et les formes bâties y sont diverses. Il y existe des possibilités de constructions complémentaires.

La densification prévue apportera plus de liaison et de convivialité entre certains îlots bâtis relativement introvertis. Les zones Ub forment l'essentiel de l'aire actuelle du pôle urbain dozuléen. Elles s'appuient sur les centres bâtis plus denses, définissent la majorité du tissu urbain actuel sur lequel viendront se greffer en épaissement les développements complémentaires des zones AU.

Concernant la zones Us :

Cette zone de moins de 5000 m² reprend strictement le tracé d'une zone 1NA du POS de DOZULE. Son périmètre correspond à celui du foyer, en cours de réalisation, pour les jeunes en difficultés.

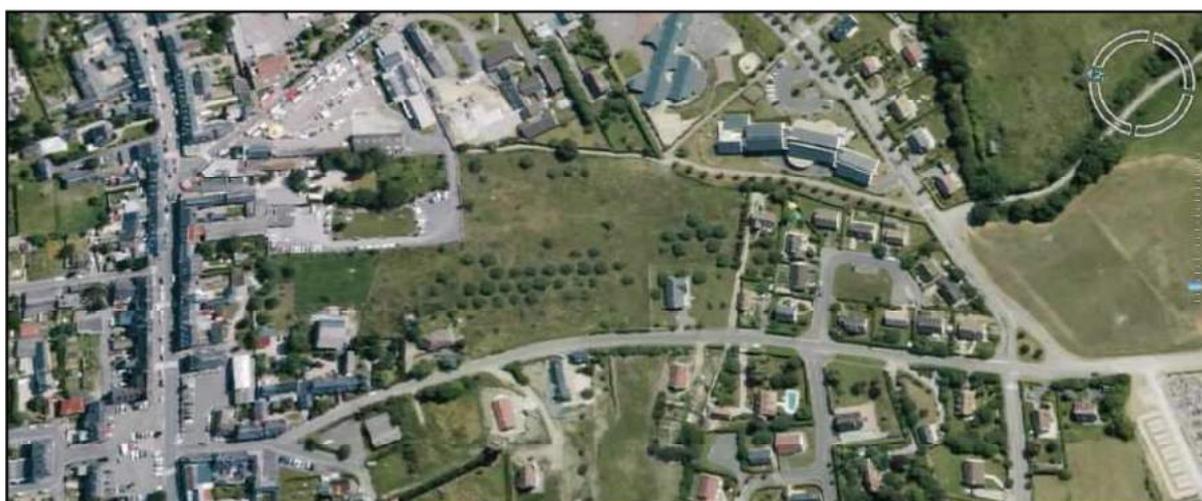


Concernant les zones AU :

Les zones AU sont des zones naturelles à urbaniser. Elles sont régies par un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation.

Concernant le secteur N, au coeur du centre-ville :

Le classement en zone naturelle de ce secteur vise à préserver le rôle de poumon vert et de coupure d'urbanisation de la zone. Sa topographie particulière (versant exposé plein est s'abaissant vers un cours d'eau) et les équipements publics proches justifient la nécessité de préserver un espace porteur de qualité du cadre de vie.



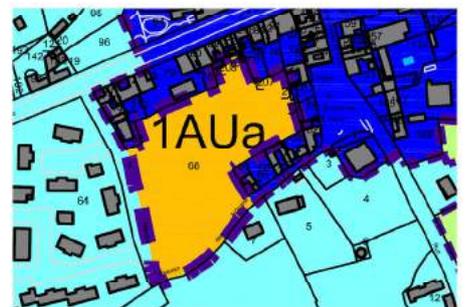
Poumon vert – Coupure d'urbanisation : Vue aérienne, espace composé d'un herbage complanté



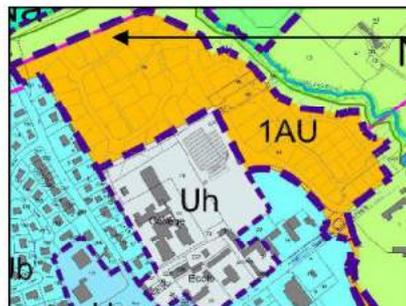
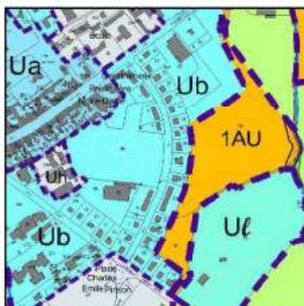
Poumon vert – Coupure d'urbanisation : topographie particulière, versant d'un vallon s'abaissant vers un cours d'eau

La zone 1AUa du centre :

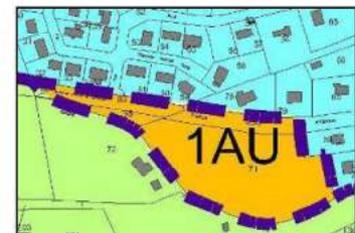
Cette zone de moins d'un hectare correspond à un espace à urbaniser sous la forme d'une structure urbaine dense. Elle se situe au droit d'un noyau urbain (Ua) et, notamment, de la mairie. La volonté est de prolonger les formes urbaines futures à leur environnement bâti immédiat, la zone Ua, en comblant une dent creuse dans la structure urbaine générale.



Les trois zones 1AU d'épaississement :



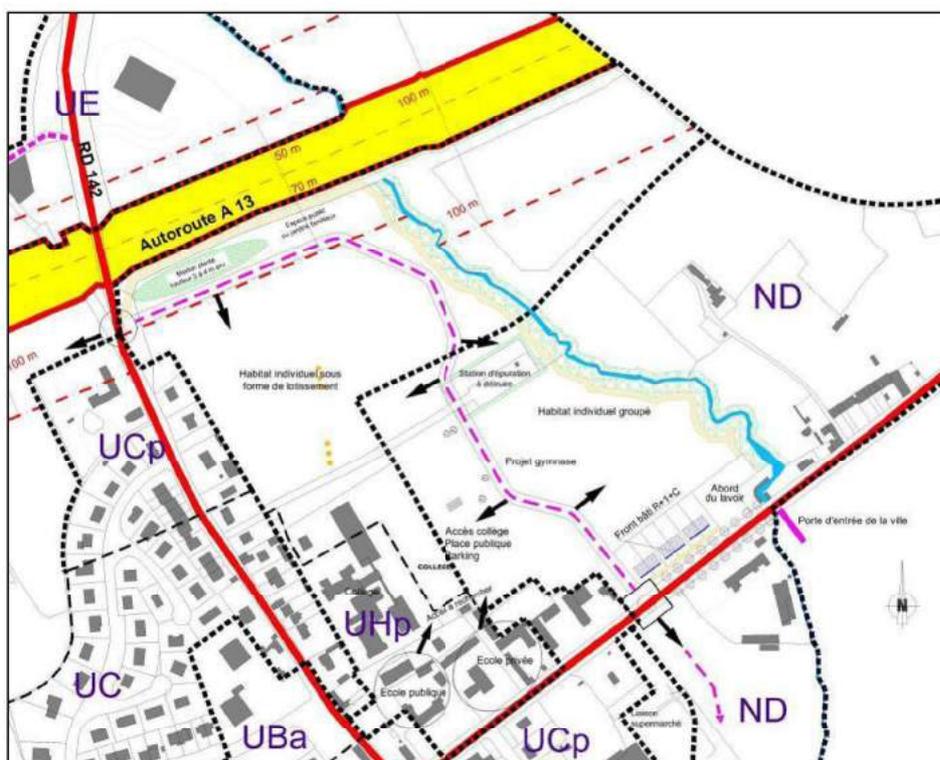
Zone déjà soumise au projet d'un aménageur



Ces trois zones 1AU se situent en périphérie de la structure urbaine de DOZULE. Elles visent à répondre à une partie de la demande de logements et s'intègrent en prolongement et en épaississement à la structure existante.

1. La zone à l'est de DOZULE reprend strictement le tracé d'une zone 1NA du POS de DOZULE ayant fait l'objet d'une révision simplifiée, elle y maintient la zone d'inconstructibilité le long du ruisseau *la Couperée*.
2. La zone 1AU du nord-est est déjà soumise au projet d'un aménageur. Elle s'appuie au nord sur la limite d'inconstructibilité de part et d'autre de l'autoroute A13. A l'est, son périmètre respecte une distance d'éloignement par rapport au ruisseau *la Couperée*. Elle reprend strictement le périmètre d'une zone 1NA du POS de DOZULE. Elle a été actée récemment dans le POS de DOZULE. Elle intègre des orientations d'aménagements, issue du POS de

DOZULE, qui sont reprises par le présent PLU, et, dont le plan de synthèse figure ci-dessous :



3. La zone au sud du bourg retranscrit strictement, elle aussi, une zone NA du POS de DOZULE.

Les zones 2AU:

Ces zones répondent à des phasages ultérieurs de développement. Leur inscription au PLU permet d'intégrer en amont les développements futurs aux aménagements immédiats projetés, notamment par des orientations d'aménagement. La zone 2AU du sud et les deux de l'ouest ont été actées par le POS en vigueur.

L'ensemble de ces zones s'inscrit en épaissement du pôle urbain dozuléen.

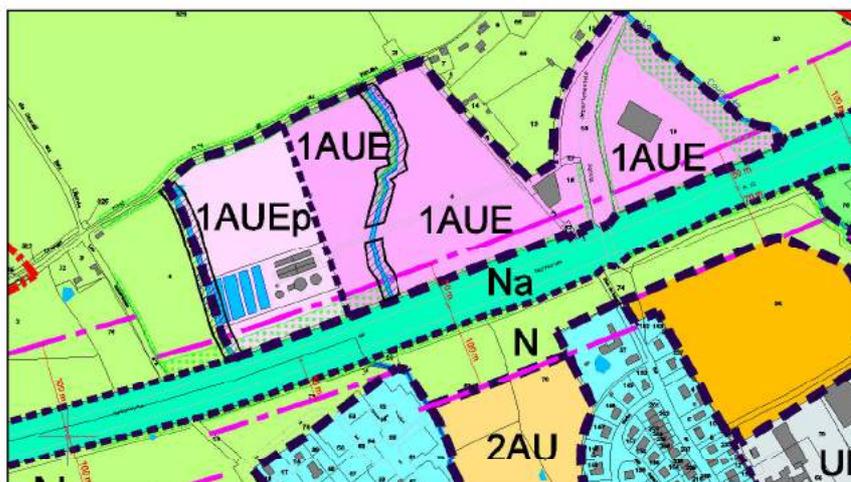
Les zones AUE et AUEp au nord de l'A13 :

La zone à urbaniser, AUE, du nord de DOZULE correspond à un espace principalement affecté aux activités artisanales, commerciales, de petites industries ou de bureaux à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le caractère des lieux environnants. Elle est destinée à accueillir des activités endogènes. La zone AUEp est vouée aux équipements publics.

Le POS actuel classe 6,8 ha env. en zone UE et 6,8 ha env. en secteur NDa. La zone 8 ha environ de la zone 1AUE reprennent la totalité de la zone UE et l'étendent de 29 % environ (l'extension se fait sur le secteur NDa du POS). Les 6,8 ha environ de NDa sont donc transformés pour 28 % en UE, pour 44 % environ en 1AUEp et les 28% restants sont reclassés en N.

Les zones AUEp sont occupées de moitié par la nouvelle station d'épuration DOZULE – PUTOT EN AUGÉ.

Etablies à partir de réelles nécessités et demandes, ces zones s'inscrivent dans le prolongement des projets actés récemment dans le cadre du POS de DOZULE.



Les zones sont régies par des orientations particulières d'aménagement, aussi son intégration dans son environnement naturel et urbain sera particulièrement étudiée.

ANGERVILLE

Sur le territoire de la commune de ANGERVILLE, les possibilités de développements sont limitées par les risques de mouvements de terrain et d'inondation. A elles deux, ces contraintes naturelles occupent une grande partie de la commune. Le développement de l'urbanisation s'effectue dans les minces espaces dispensés de risques.

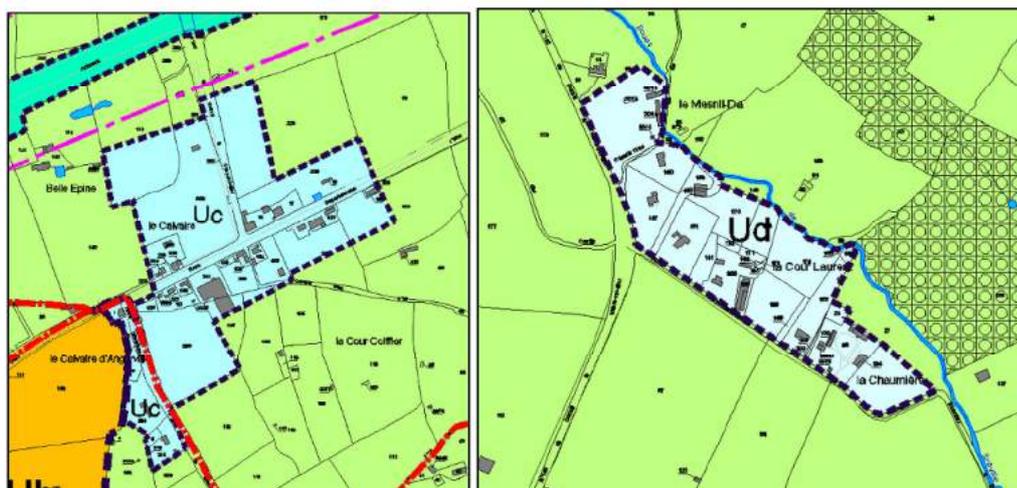
Du point de vue des réseaux :

- Le SIAEP de HEULAND garantit la bonne alimentation en eau de l'ensemble de ces espaces et de leurs développements projetés.
- La proximité des habitations, de part et d'autre du secteur Nh et au sein des zones Uc et Ud, n'engendre pas de surcoût ni de difficultés pour l'extension des réseaux.
- Des voies départementales (RD 675, RD 142 et RD 287), voies communales et chemins ruraux desservent les terrains en objet.

Les zones urbaines et le secteur Nh se trouvent en dehors des espaces de contraintes naturelles identifiées.

Concernant la zone Uc :

Elle correspond au périmètre d'un ensemble bâti spécifique. Elle se situe à l'est du bâti de DOZULE et de SAINT LEGER DUBOSQ. Cette zone offre des possibilités de constructions complémentaires et une amorce à l'entrée de ville est du pôle urbain dozuléen.



Concernant la zone Ud :

Cette zone urbaine dispose d'un bâti principalement augeron. Son périmètre correspond au bâti existant. Il offre quelques possibilités de constructions complémentaires. Ces dernières viendront renforcer l'identification de l'ensemble bâti et combler des dents creuses.

La zone est bordée par la RD287 et traversée, au nord, par le chemin rural du Mesnil Da.

Concernant les secteurs Nh :

Le secteur couvre une superficie de 0,7 ha environ. Il est longé par un chemin rural. Des habitations existantes bordent les terrains concernés. Le secteur vient combler une dent creuse permettant une meilleure identification et structuration du hameau de *Le lieu Vadeville*.



SAINT LEGER DUBOSQ

Sur le territoire de la commune de SAINT LEGER DUBOSQ, les possibilités de développements peuvent être considérables, tant du point de vue des prédispositions naturelles (absence de contraintes importantes dues aux risques) que des terrains urbanisables par le POS actuel de la commune.

Du point de vue des réseaux :

- Les syndicats, SIAEP de HEULAND et Syndicat de DOZULE – PUTOT EN AUGER, garantissent la bonne alimentation en eau de l'ensemble de ces espaces et de leurs développements projetés. Le SIAEP de DOZULE – PUTOT EN AUGER garantit également l'assainissement du secteur 1AUB.
- Des voies départementales (RD 675, RD 287 et RD 85), voies communales et chemins ruraux desservent les terrains en objet.

Le secteur Nh, les zones urbaines et à urbaniser se trouvent en dehors des espaces de contraintes naturelles identifiées.

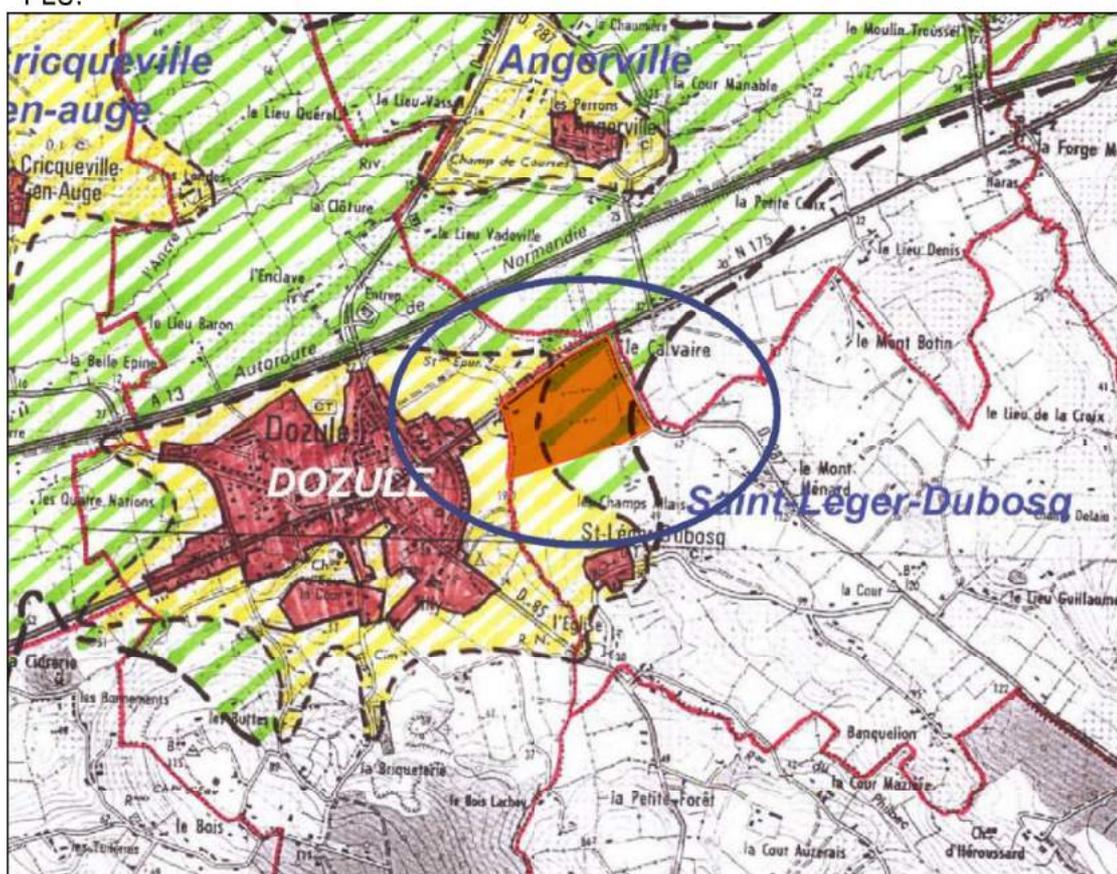
Concernant la zone 1AUB à l'est de DOZULE :

La zone 1Aub correspond à une zone NA du POS de SAINT LEGER DUBOSQ. Son périmètre ne recouvre pas entièrement la zone NA. La zone 1AUB ne retranscrit que 77% de la surface en terrain urbanisable. La réduction de 23% profite à la zone naturelle (N). La zone 1AUB se situe en prolongement du centre ville de DOZULE. Elle marque et structure l'entrée est de la ville. Ainsi, son ouverture à l'urbanisation renforcera le pôle urbain par un épaissement.

Eu égard à l'impact paysager particulier, la zone intègre des dispositions d'insertion spécifiques listées ci-après :

La carte des bassins visuels du territoire de l'E.P.C.I. permet d'apporter un regard particulier sur la relation entre l'espace bâti et l'espace naturel; ce regard permet de définir :

- des zones de perceptions visuelles (courtes ou lointaines),
- des secteurs à fort enjeux paysager,
- des enjeux d'aménagement repris dans le rapport "Orientations Particulières d'Aménagement" du PLU.

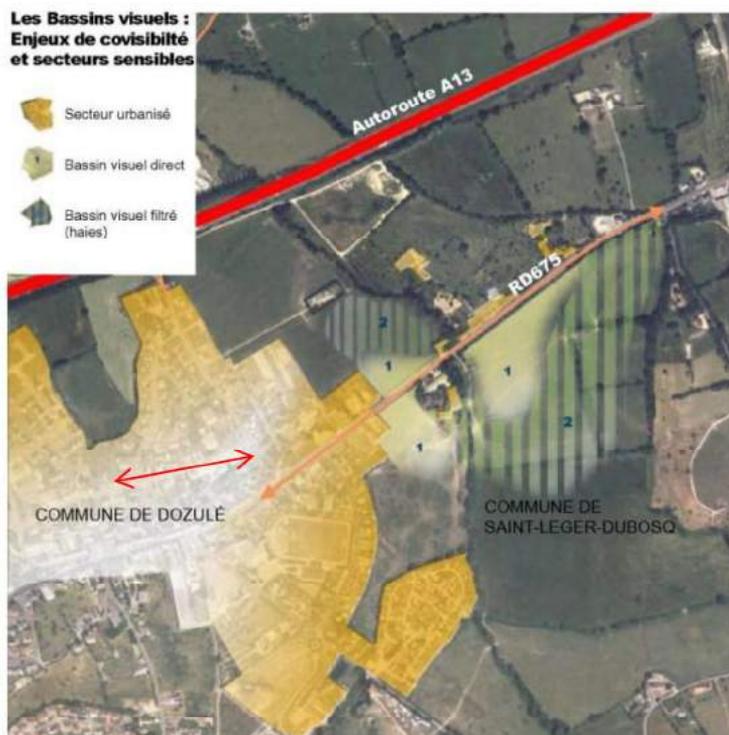


Extrait de la carte des bassins visuels du rapport de présentation

Le secteur étudié est implanté dans une des zones identifiées comme secteur à fort enjeux paysagers. Elle appartient à deux types de bassin visuel :

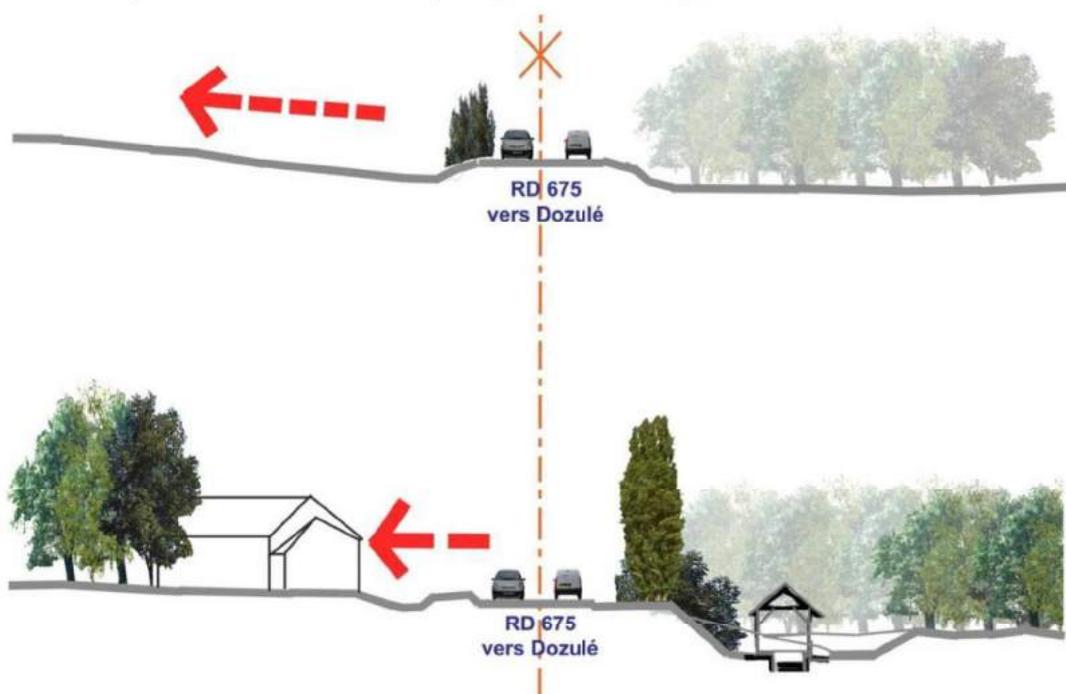
- des secteurs de points de vision lointaine, où l'œil perçoit l'espace bâti sur une ligne d'horizon,
- des secteurs sensibles (à courtes visions) qui ne permettent cependant pas d'appréhender l'espace bâti dans son ensemble, mais de le découvrir de façon déroulante.

À une échelle plus fine, la carte des bassins visuels fait apparaître les enjeux de tout impact sur site :

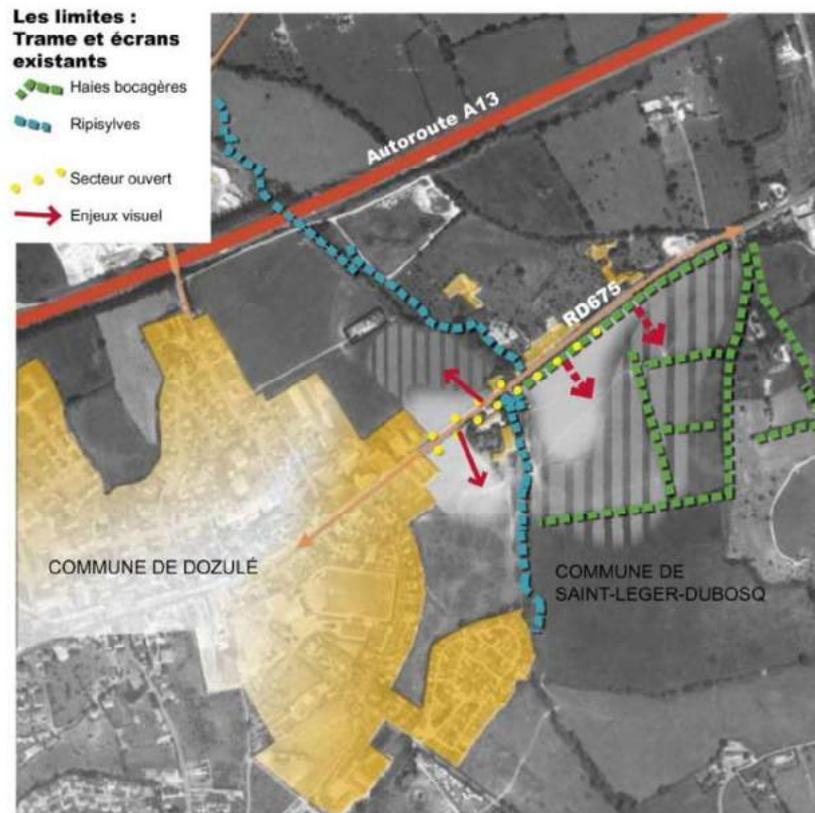


Le site est exposé directement depuis la RD 675 et depuis le secteur bâti autour du centre commercial de DOZULÉ. Par un double effet de topographie et de présence végétale forte, le bassin visuel reste près de la route départementale ; la vision en « profondeur » n'existe pas ; le « fond », l'arrière plan semble disparaître.

Les deux coupes suivantes illustrent la perception du site de part et d'autre de la RD 675.



La carte ci-après fait apparaître l'importance des limites et écrans qui constituent, par un effet de coulisse, la richesse et la diversité des perceptions visuelles depuis l'axe de la RD 675. Cette diversité est un atout supplémentaire pour l'intégration de nouvelles implantations sur ces secteurs, car elle offre plus de liberté et de modalité dans les projets. Elle doit cependant être faite en conservant l'esprit du bocage existant.



Aujourd'hui, les accès à la zone 1AUb sont de type agricole et se font exclusivement par 2 entrées depuis la RD 675. La vitesse des véhicules agricoles entrant est très lente, la visibilité n'est pas toujours bonne. Le projet d'aménagement de la zone à urbaniser prévoit de conserver les 2 accès existants sur la RD 675, et, éventuellement d'aménager un troisième accès sur la RD 287. Tout accès direct de parcelle sur les RD 675 et 287 sera interdit. Les entrée/sortie collectives seront aménagées spécifiquement pour assurer une bonne visibilité et sécurité.

1



Vues sur l'accès n°1 à la RD 675, le plus proche de DOZULE, accès agricole

2



Vues sur l'accès n°2 à la RD 675 : accès agricole

L'éventuel troisième accès :

3



Vue sur la RD 287 et sur le carrefour RD 287 / RD 675

La zone depuis la RD 675 :

Des nuisances sonores sont issues du trafic de la RD 675 (5300 à 5800 véhicules jours). Cette exposition est gérée par un recul de 20 mètres de la constructibilité, le maintien des talus et fossés, la préservation de la haie existante le long de la voie et la création d'un deuxième rideau végétal, de type haie bocagère, à l'arrière d'une liaison douce bordant la première haie préservée. De plus, les logements futurs devront être équipés de dispositions spécifiques pour réduire les nuisances sonores.

A hauteur de la zone commerciale et du rond point de DOZULE sur la RD 675, les futurs logements peuvent générer une certaine évolution visuelle pour l'automobiliste. Aussi, leur disposition dans le sens de la pente (pignon parallèle aux courbes de niveau), la préservation du maillage végétal existant, la création d'une trame bocagère complémentaire et le nombre limité des constructions atténueront l'effet visuel des nouvelles implantations.

Dans le sens Rouen – Caen : la vision de la zone 1AUB est **très furtive**.



Dans le sens Caen – Rouen : La vision de la zone 1Aub est également **très furtive**.



Seule une vision en retrait et frontale offre un aperçu plus franc sur l'arrière de la trame végétale.



De surcroît, il convient de noter que les photographies ont été prises en hivers, là où la végétation est la moins filtrante.

La partie la plus élevée de la zone est la plus soumise aux nuisances. Les nuisances sont principalement sonores et visuelles.

Cette zone 1Aub est soumise à des orientations d'aménagement dans sa globalité. Celles-ci visent notamment à limiter le nombre des constructions nouvelles à une quarantaine pour gérer l'impact visuel de leurs implantations sur le coteau.



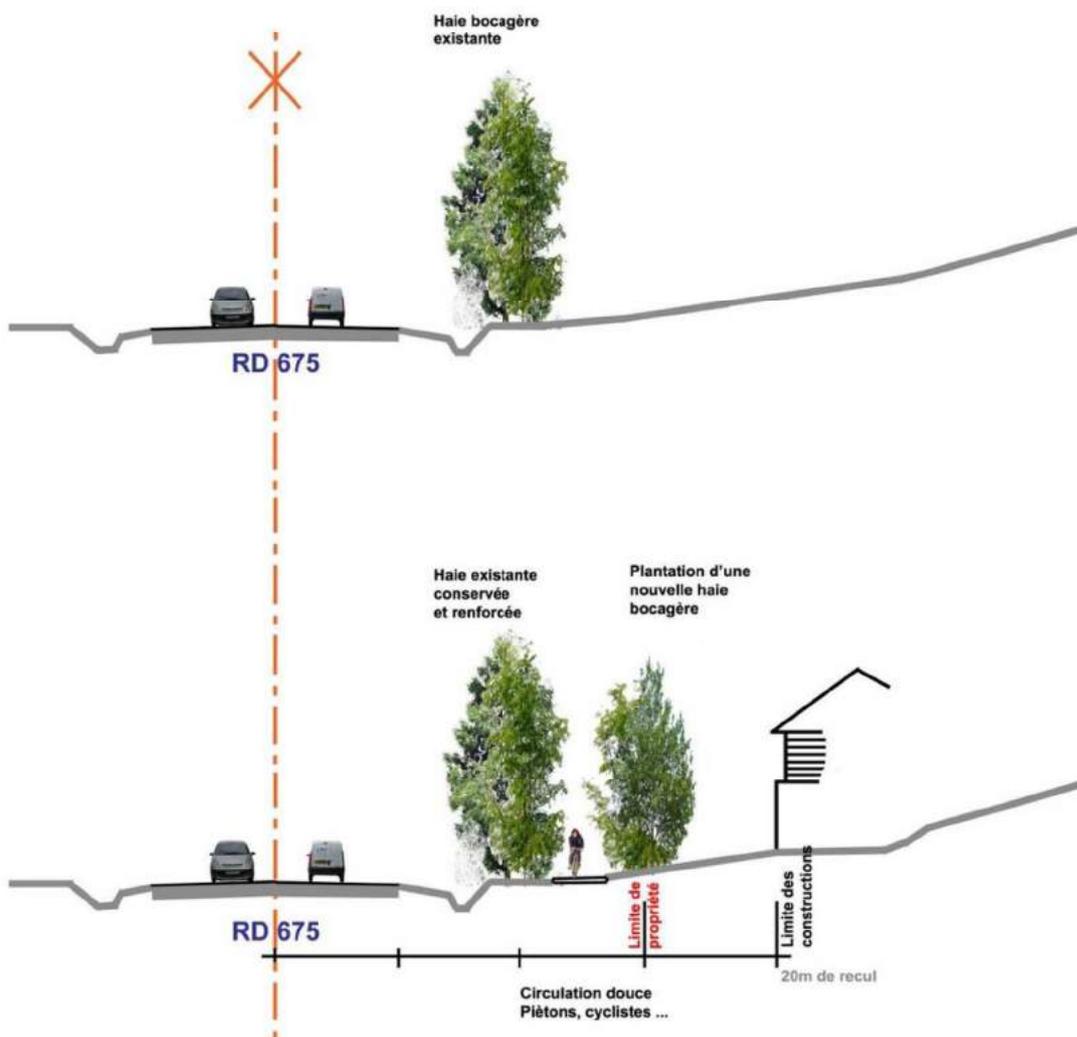
Vue plongeante sur l'ensemble du secteur 1AUb, ville de DOZULE en arrière plan

L'aménagement de cette zone, sur le territoire communal de SAINT LEGER DUBOSQ correspond à la cohérence intercommunale souhaitée par l'EPCI : la zone est tournée vers DOZULE. Cette zone est destinée à accueillir des opérations d'habitat résidentiel. Il convient, étant donné son implantation dans le territoire, de respecter les orientations d'aménagement, notamment :

- Renforcer l'épaisseur de la ripisylve le long de "la Couperée" : plantation d'un massif de boisement avec un recul de 25m pour toute construction,
- Mettre en place un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 675,
- Conserver la haie existante et de la renforcer le long de la RD 675,
- Constituer une liaison douce à l'arrière de cette haie,
- Planter une nouvelle haie bocagère de l'autre côté de la circulation douce, en limite de propriété qui aura pour vocation d'habiller la clôture,
- Maintien des accès actuels sur la RD 675 et, éventuellement, création d'un accès sur la RD 287 dont la localisation reste à préciser.
- Accueillir un maximum d'une quarantaine de logements.

Le projet d'aménagement de la zone est illustré par les deux coupes suivantes :

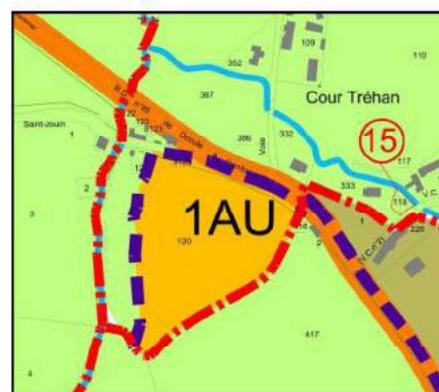
- Coupe de l'état initial.
- Coupe après projet d'aménagement.



Concernant la zone 1AU de La Cour Tréhan :

Cette zone de 1,5 ha environ correspond à une ancienne zone NB du POS de SAINT LEGER DUBOSQ. Le périmètre de la zone 1AU ne couvre que 9 % environ de la zone NB. Le projet de PLU réduit donc considérablement les capacités de construction aux abords du *Ruisseau Philbec*. Un emplacement réservé pour de la défense incendie est localisé à ses abords.

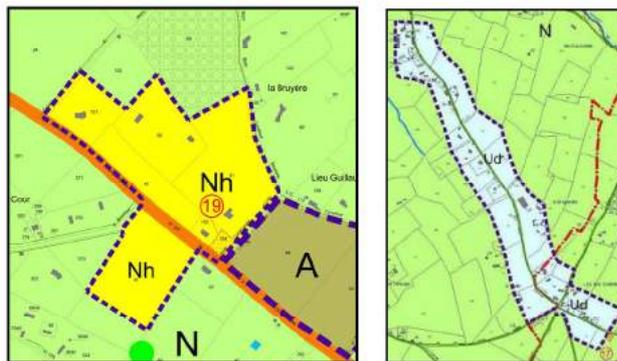
Des orientations d'aménagement précisent l'urbanisation de cette zone, notamment son débouché unique qui se fera sur la VC n°5.



Concernant le secteur Nh :

Le secteur Nh couvre 7 ha environ, soit 40 % de l'actuelle zone NB du POS. Les terrains à bâtir ont dans leur majorité reçus un certificat d'urbanisme récemment. Le secteur Nh correspond donc à un hameau existant et en cours d'étoffement.

L'emplacement réservé n°19 viendra compléter la couverture de défense incendie du secteur.



Le commissaire enquêteur s'est prononcé sur le maintien de ce secteur.

Concernant la zone Ud :

Sur SAINT LERGER DUBOSQ, cette zone d'une douzaine d'hectare correspond sensiblement à une zone NB d'une dizaine d'hectare.

Elle suit un bâti existant de qualité architecturale et patrimoniale, de part et d'autre de la voie communale n°4 accompagnant un vallon.

SAINT JOUIN

Du point de vue des réseaux :

- Le SIAEP de BEAUFOUR-DURVAL garantit la bonne alimentation en eau de l'ensemble de ces espaces et de leurs développements projetés.
- Les zones urbaines et à urbaniser sont bien desservies par les réseaux.

Le secteur Nh, les zones urbaines et à urbaniser se trouvent en dehors des espaces de contraintes naturelles identifiées.

L'ensemble des zone AU de SAINT JOUIN est régi par des orientations particulières d'aménagement. Leur intégration dans l'environnement naturel et urbain sera donc particulièrement étudiée.

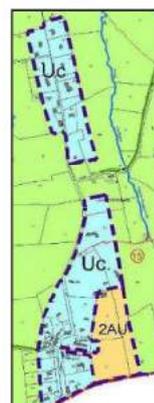
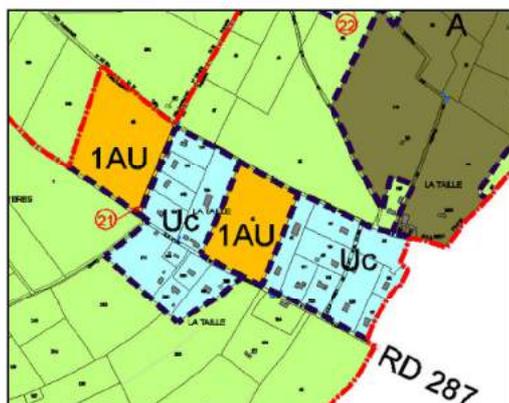
Concernant la zone 1AU de SAINT JOUIN la plus à l'ouest : Elle couvre de 2,5 ha environ. Le périmètre de la zone est bordé au sud-ouest par la RD 287. Elle vient en épaissement du hameau *La Taille*. Outre des habitations, la zone accueillera une station de traitement des eaux usées, type lagunage. Par son épaissement et sa logique d'ensemble, elle apportera d'avantage de structure urbaine et autorisera une meilleure identification de l'ensemble bâti, notamment par les usagers de la RD 287. Elle répond à une partie de la demande en logements. Son accès sera situé le long de la VC n°108. Aujourd'hui, il s'agit d'un terrain en friche bien desservi par les réseaux.

Concernant la zone 1AU de SAINT JOUIN la plus à l'est : Son périmètre représente 2 ha environ. Elle vise à combler une dent creuse au sein du hameau existant. Une observation du Commissaire Enquêteur préconise son classement en zone 1AU afin de permettre d'équilibrer le développement de cet espace (*St-Obs CE n°1*) Elle répond à une partie de la demande en logements.

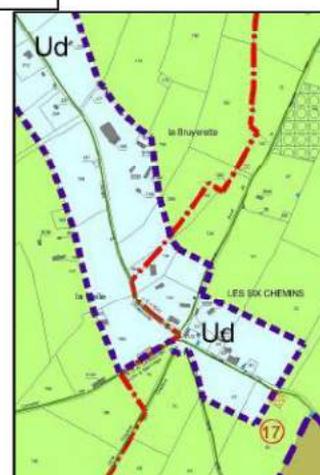
Concernant la zone 2AU du lieu-dit *Les Vanniers* : Elle couvre une surface de 2,5 ha environ. Elle vient en épaissement du bourg. Dans une démarche ultérieure de développement, elle répond à une partie de la demande en logements.

Concernant les zones Uc du lieu-dit *La Taille* : Ces zones, d'un peu moins de 9 ha à elles deux, elles suivent un bâti existant sans style architectural spécifique le long de la RD 287.

Concernant les zones Uc du lieu-dit *Les Vanniers* : Ces zones, d'une dizaine d'hectares à elles deux, sont bordées par une voie communale. La séparation en deux zones Uc correspond à la prise en compte des contraintes physiques dans le PLU. En effet, une zone de prédispositions aux mouvements de terrain affecte les abords du Chemin Rural n°3. Ces deux zones sont composées d'un bâti existant sans style architectural spécifique.



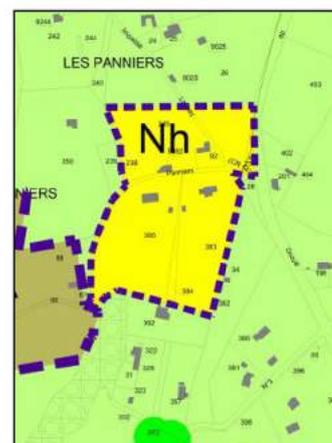
Concernant la zone Ud du lieu-dit *les Six Chemins* : cette zone, de 3 ha environ, suit un bâti existant de qualité architecturale et patrimoniale de part et d'autre d'une voie communale en prolongement de la zone Ud de SAINT LEGER DUBOSQ.



Concernant le secteur Nh du lieu-dit *les Panniers*:

Le secteur Nh couvre 2,5 ha environ, il est desservi par le Chemin Rural n°13 et jouxte la RD 85. Le secteur Nh correspond à un hameau existant. Les quelques constructions complémentaires prévues reprendront à une partie de la demande de logements et permettront une meilleure identification du hameau, notamment par les usagers de la route.

Le Commissaire enquêteur préconise son maintien en rappelant que son débouché se fera sur le CR n°13.

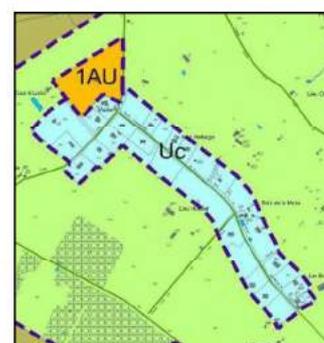


CRESSEVEUILLE

Du point de vue des réseaux :

- Le SIAEP de BEAUFOUR-DURVAL garantit la bonne alimentation en eau de l'ensemble de ces espaces et de leurs développements projetés.
- Les deux zones urbaines et la zone à urbaniser sont bien desservies par les réseaux.

Les deux zones urbaines et la zone à urbaniser se trouvent en dehors des espaces de contraintes naturelles identifiées.



Concernant la zone 1AU du lieu-dit *La Cour à Lorient* : Elle est régie par des orientations particulières d'aménagement. Son intégration dans l'environnement naturel et urbain sera donc particulièrement étudiée.

Elle couvre moins de 2 ha. Le périmètre de la zone est traversé par la voie communale n°201. Elle vient en épaisseur de la zone urbaine existante. Elle apportera d'avantage de centralité à la mairie et étoffera le tissu urbain. La RD 276 se trouve aux abords du périmètre à urbaniser.

La zone répond à une partie de la demande en logements.



Concernant la zone Uc, du nord de la commune, elle est composée d'un bâti existant sans style architectural spécifique. Les habitations s'inscrivent de part et d'autre de la RD 276. Les quelques possibilités de constructions complémentaires viennent en comblement de dents creuses.

Concernant la zone Uc, du sud de la commune, elle est composée d'un bâti existant sans style architectural spécifique. Les habitations s'inscrivent de part et d'autre des routes départementales n°276 et n°281. Les quelques possibilités de constructions complémentaires viennent en comblement de dents creuses.

3.8.8. La compatibilité avec le SCOT

Le parti d'aménagement de l'E.P.C.I. est d'inscrire son projet de PLU en compatibilité et en cohérence avec le Document d'Orientations Générales (DOG) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour le Nord Pays d'Auge. La note méthodologique, fournie par le SCOT comme document de travail, est conjuguée aux regards des constats et enjeux communaux. Les classements territoriaux et les réponses prises par l'EPCI sont déclinés suivant son arborescence.

A) NIVEAU TERRITORIAL

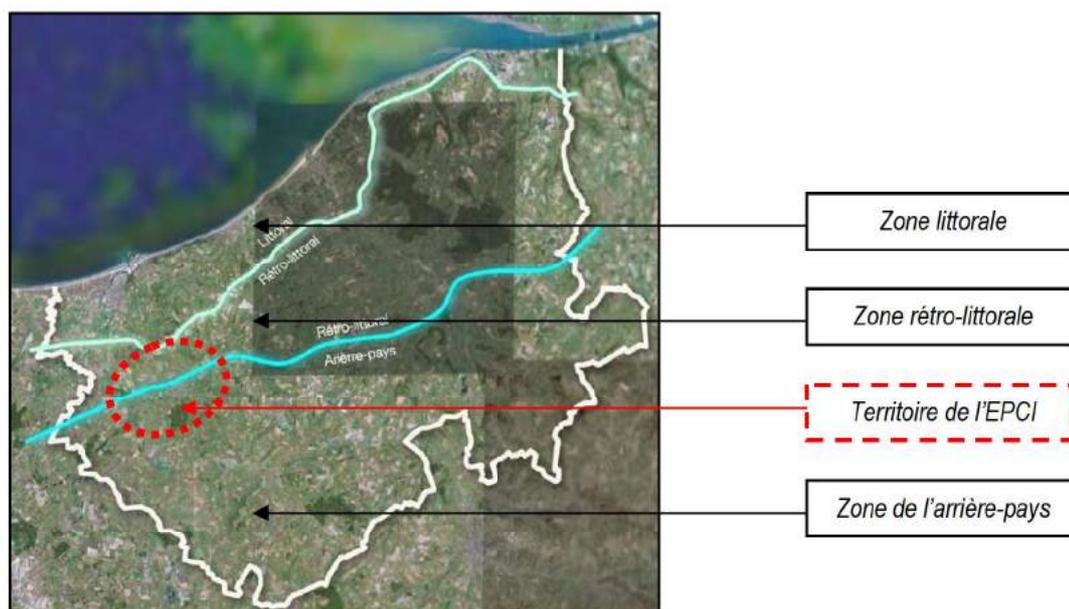
Le parti d'aménagement

En créant les conditions d'un nouveau développement plus équilibré sur le territoire du SCOT, les orientations du PADD du SCOT prévoient la valorisation du très important potentiel des communes non-littorales sur le plan urbain, économique et de l'habitat. Une politique de redéploiement et un recentrage en dehors de la bande littorale sont amorcés par un développement souhaité vigoureux.

Le développement s'appuiera sur des pôles d'excellence : tourisme, agriculture, filière équine et paysage.

Spécifiquement, le territoire de l'EPCI se situe au cœur des espaces à développer vigoureusement. Son territoire bénéficie des orientations du redéploiement territorial. Les pôles d'excellence inventoriés par le SCOT coïncident avec les caractéristiques territoriales sur lesquelles l'EPCI entend appuyer son développement.

Se positionner par rapport aux grands secteurs du territoire



Le SCOT divise son territoire en trois grandes zones : le littoral, le rétro-littoral et l'arrière-pays.

Le rétro-littoral correspond à un secteur où dominent deux paysages contrastés : à l'est la forêt de SAINT GATIEN et à l'ouest, un bocage ouvert, où l'urbanisation progresse, bien que l'on n'y recense pas de pôle structurants à l'échelle du territoire.

Dans cet espace, le maintien de l'agriculture et de la forêt est un enjeu fort conjuguant économie de l'espace, extension modérée de l'urbanisation, renforcement des bourgs et villages.

Le sud du rétro-littoral partage, le long de l'A13, des capacités importantes de développement avec l'arrière-pays, notamment à DOZULE.

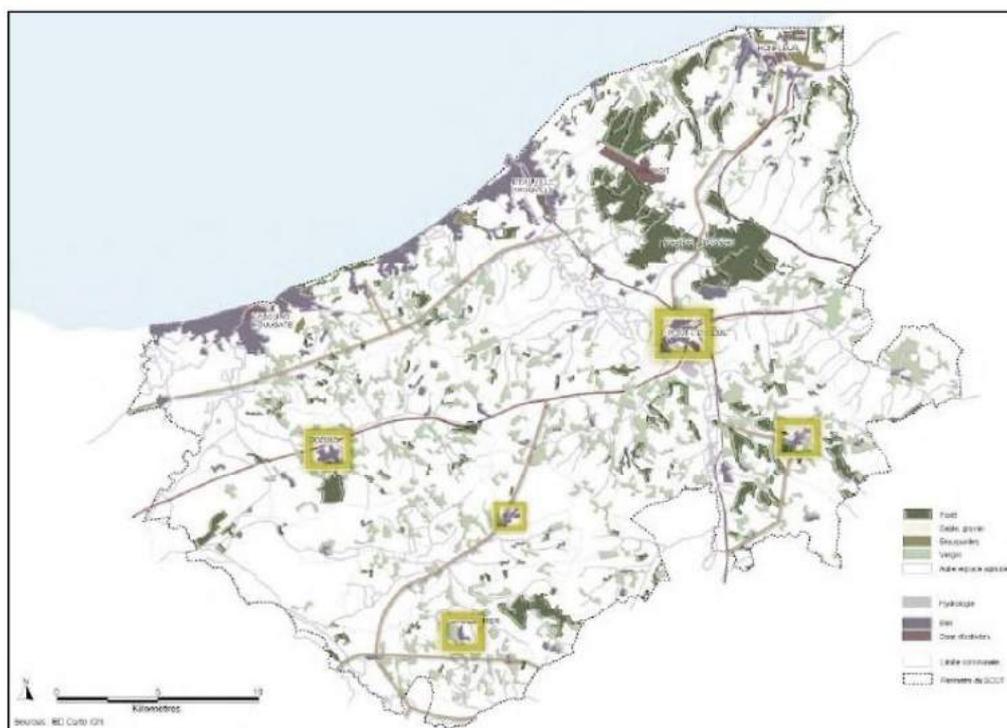
Le rétro-littoral, dans une partie de sa section sud, est susceptible d'accueillir le développement de hameaux en dehors des bourgs et villages existants.

Le renforcement de l'infrastructure routière DOZULE/DIVES/CABOURG conditionne les développements du secteur.

L'arrière-pays est un territoire rural présentant un maillage de bourgs et de villages. Il est défini comme un vaste espace bocager ayant vocation à accueillir l'essentiel des développements économiques et résidentiels du SCOT.

Les développements, même *ex nihilo*, ne doivent pas s'abstraire des spécificités agricoles et paysagères.

Spécifiquement, l'EPCI est inscrit de part et d'autre de l'autoroute A13. Aussi son territoire se situe à la fois dans le rétro-littoral et l'arrière-pays. Il bénéficie d'une forte orientation d'aménagement du territoire axée sur le développement de l'habitat et de l'activité.



Le territoire de l'E.P.C.I. doit répondre à sa vocation de vecteur du développement et du rayonnement du nord Pays d'Auge par l'affirmation du pôle urbain dozuléen.

Porter les grands projets du Nord Pays d'Auge

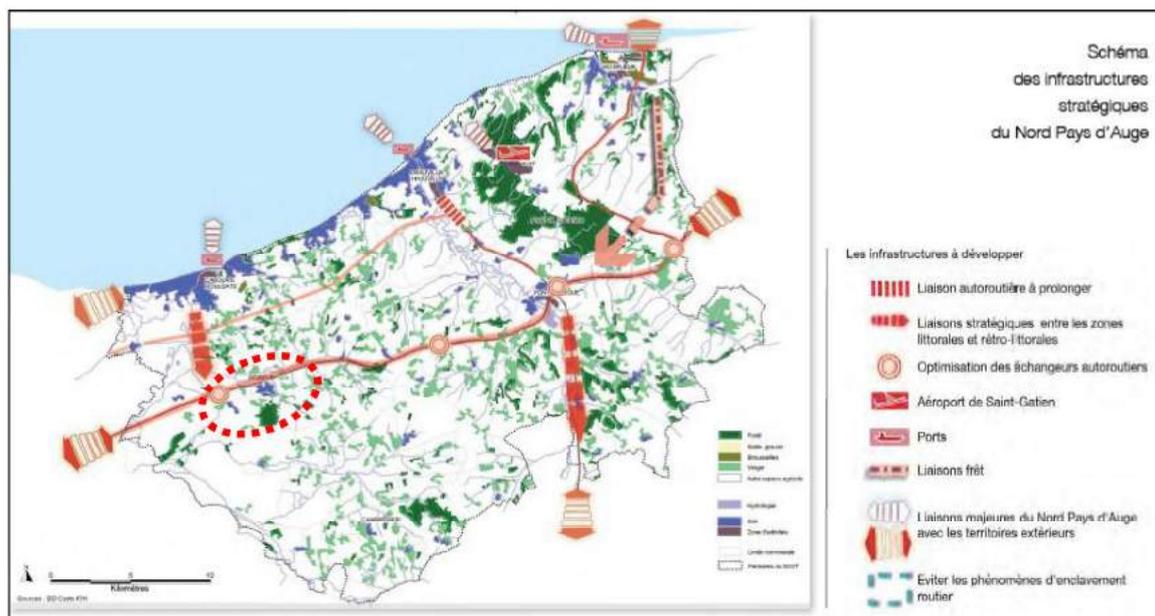
Les grands projets du SCOT pour son territoire (création de parcs d'activités, de zones artisanales...) vont influencer l'ensemble des communes membres.

Concernant les parcs d'activités, leur création et leur développement sont fortement liés aux capacités du réseau de transport routier et autoroutier. La proximité de l'autoroute A13 accorde une prédisposition au programme de création ou de développement des parcs d'activités.

Concernant l'activité agricole, du point de vue paysager, des infrastructures de développement ou du point de vue productif, l'agriculture joue un rôle primordial dans l'image d'excellence indispensable au mode de développement choisi dans le Pays d'Auge. Les développements ne peuvent s'effectuer sans impact sur les surfaces agricoles, toutefois les communes doivent les orienter aux regards de la valeur agronomique des terres, de la place des terres pouvant être ouvertes à l'urbanisation dans l'équilibre économique de l'exploitation, de l'accessibilité et du fonctionnement des exploitations, des servitudes dont les plans d'épandage.

Concernant les transports et les déplacements les orientations préconisent :

- « Le développement des infrastructures ferroviaires et de l'offre de transport par le fer,
- L'amélioration du réseau routier,
- La préservation du caractère stratégique de l'aéroport DEAUVILLE/SAINT GATIEN,
- L'étude et la mise en œuvre de plans de déplacements et l'amélioration du transport des personnes. »

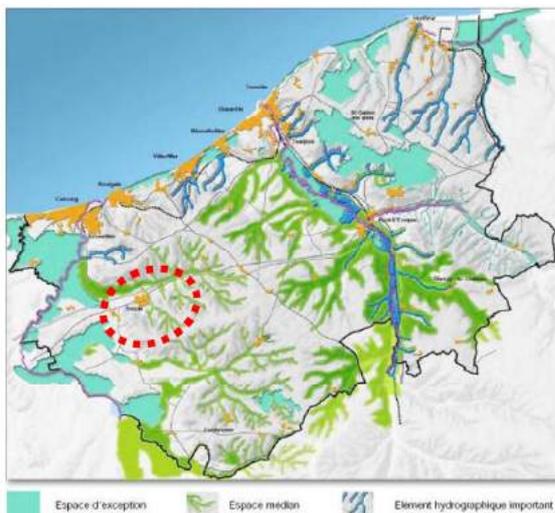


L'amélioration des infrastructures de transport doit suivre les développements résidentiels, notamment les temps de transport (individuels ou collectifs).

Le redéploiement du territoire autour des centres bourgs du rétro-littoral, tout comme le développement économique souhaité, nécessitera un certain nombre d'évolution du réseau routier et autoroutier. Parmi d'autres points, il est prévu le développement des liaisons nord-sud, dont DIVES/CABOURG/DOZULE, l'amélioration des échangeurs/diffuseurs de l'A 13, dont la Haie Tondué et CRICQUEVILLE/GOUSTRANVILLE, la hiérarchisation du réseau routier.

Spécifiquement, le territoire de l'EPCI est traversé par l'autoroute A13, dont les échangeurs vont être améliorés et les capacités augmentées. Il s'intègre aussi dans une liaison nord-sud étayant son caractère d'espace carrefour, de centralité. Les activités sont donc à développer dans le cadre des prédispositions énoncées. Les parcs d'activités trouvent dans cette localisation une valeur ajoutée. L'activité agricole doit être encouragée et préservée à la mesure de son influence sur les paysages et l'activité économique.

Mettre en place les éléments d'une qualité environnementale et paysagère



Le DOG rappelle la nécessité de protéger et conserver un environnement naturel de qualité et d'améliorer les fonctionnalités écologiques des milieux.

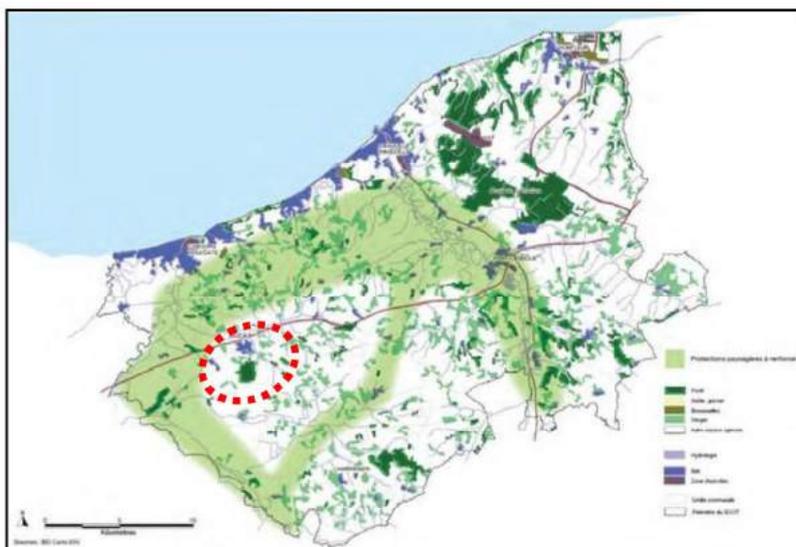
Il divise le territoire du nord Pays d'Auge en trois espaces : Espace d'exception, Espace d'éléments hydrographiques importants et Espace médian.

Spécifiquement, le territoire de l'EPCI est composé d'espaces inventoriés comme médians. Dans ces espaces, les sensibilités environnementales sont plus faibles. Les espaces médians désignent des territoires où l'urbanisation doit être maîtrisée pour trouver un équilibre entre développement et préservation.

La partie ouest de son territoire, les marais de la Dives, est classée en espace d'exception à protéger et à valoriser. La possibilité de construire est admise mais de façon plus limitée.

Le SCOT recommande le développement du maillage des liaisons douces : voies vertes et voies bleues. Les objectifs de développement durable et de renforcement du pôle d'excellence touristique sont au cœur de cette motivation.

LE SCOT référence des espaces essentiels pour la prise en compte des motifs paysagers.



Il s'agit de l'immédiat rétro-littoral, des vallons et coteaux et des abords de la RD16. Dans ces secteurs, les zones de covisibilités, la maille bocagère, les coupures vertes, les ambiances paysagères et les silhouettes de village doivent être particulièrement soignées.

Spécifiquement, le territoire de l'EPCI se situe sur le tracé d'une voie verte, PONT L'EVEQUE/ PUTOT EN AUGÉ. De plus, sa topographie présente plusieurs vallons et coteaux pour lesquels l'intégration paysagère doit être travaillée.

B) NIVEAU SECTORIEL

Programmer le développement de l'habitat

Le SCOT a fondé l'hypothèse d'un accroissement modéré de la population et de l'urbanisation. Cette programmation est indicative. Le développement sur la communauté de communes de COPADOZ doit ainsi avoisiner les 70 logt/an. Ces logements devront s'établir sur des étendues modérées dans le cadre d'une gestion économe de l'espace.

Le mode de développement doit s'accompagner d'une économie de l'espace et s'appuyer sur l'épaississement des bourgs. De nouveaux pôles bâtis peuvent être envisagés sous réserve d'une intégration paysagère et environnementale et de raccordements aux réseaux et aux services.

Spécifiquement, le territoire de l'EPCI se trouve dans la zone d'emplacement potentiel de nouveaux pôles qualitatifs. L'EPCI représente la moitié de COPADOZ. COPADOZ définit DOZULE comme le centre de la Communauté de Communes.

Préserver et mettre en scène les grandes continuités naturelles

Le DOG recommande la préservation des boisements et l'établissement de continuités écologiques entre les différents espaces. Les boisements nouveaux devront se composer d'essences locales. Des coupures vertes devront s'intégrer entre les espaces bâtis. Les silhouettes des villages et des hameaux seront particulièrement étudiés et l'urbanisation linéaire est à proscrire. Les cônes de vues sont à préserver et à identifier.

Spécifiquement, le territoire de l'EPCI se compose de 295 ha environ de boisement, ainsi que d'une maille bocagère conséquente. L'EPCI connaît un mitage important et souffre d'une mauvaise

identification et perception des centres-bourgs et hameaux, le centre ville constitué d'îlots juxtaposés connaît lui aussi des carences dans sa structure générale.

Tirer les conséquences des objectifs en matière de transports

Le DOG identifie les axes de communication structurants du territoire du SCOT tant d'un point de vue fonctionnel que paysager (l'image déroulante qu'ils peuvent présenter à leurs usagers).

Le SCOT souligne la nécessité d'un bon maillage de liaisons douces et de l'exigence de l'accès aux transports pour tous.

Spécifiquement, le territoire de l'EPCI est traversé, d'est en ouest, par l'A13 et par une liaison nord-sud, la RD49, CABOURG/DIVES – CAMBREMER. Il s'impose comme un espace carrefour.

Prendre en compte les risques

Le territoire du SCOT Nord Pays d'Auge est affecté de trois contraintes naturelles principales : les risques de mouvements de terrains, les risques d'inondations et de zones inondables et la présence de nombreuses cavités souterraines.

Le traitement des eaux superficielles doit répondre à une exigence de qualité.

Spécifiquement, le territoire de l'EPCI est affecté par les risques naturels et soumis à certaines contraintes.

C) NIVEAU ET PROJET INTERCOMMUNAL

Les prescriptions du SCOT Nord Pays d'Auge s'appliquent à l'ensemble de l'EPCI. Régulièrement, le territoire de l'EPCI, notamment le pôle urbain dozuléen, connaît des dispositions d'aménagement et de développement spécifiques. Le projet intercommunal retranscrit ces dispositions.

Le PADD définit le parti d'aménagement de l'EPCI. Correspondant à la création d'un PLU intercommunal, le PADD énonce clairement qu'il s'intègre dans **une logique territoriale d'ensemble**.

Les catégories d'espaces à prendre en compte pour le projet intercommunal

Le rapport de présentation transcrit la situation de l'EPCI à plusieurs échelles (Département, DTA, SCOT, Communauté de Communes). Résolument, les choix inscrits dans le projet intercommunal ont été pris de façon systémique.

Le DOG intègre le territoire de l'EPCI dans la catégorie des **espaces médians et en partie ouest dans les espaces d'exception**.

Les développements projetés se situent hors des espaces d'exception. Concernant les espaces médians, le projet maîtrise l'urbanisation pour obtenir un développement préservant les espaces naturels. Aussi, le développement de l'EPCI s'effectue **en épaissement et en accompagnement** de l'urbanisation existante.

La sensibilité paysagère a été étudiée par une définition des bassins visuels. Les développements projetés se situent principalement hors des bassins visuels sensibles ou, le cas échéant, intègrent des dispositions spécifiques d'aménagement. Les enjeux paysagers ont également été pris en compte dans les orientations particulières d'aménagement. Elles intègrent les développements dans la structure paysagère et, bien souvent, améliorent l'existant par des dispositions favorisant **la qualité des silhouettes de villages**.

La large place laissée aux zones N, 86% du territoire, préserve la qualité des paysages et maintient les grandes unités paysagères présentes sur le territoire de l'EPCI. De plus, les orientations d'aménagement intègrent les développements projetés à leur environnement.

Les formes et les qualités urbaines

Le développement de l'habitat s'effectue principalement au niveau de la ville centre : DOZULE. Les secteurs d'urbanisation future viennent en épaissement du bourg actuel. Aussi, les îlots urbains juxtaposés de DOZULE seront d'avantage reliés et extravertis.

Aux abords des centres bourgs, des terrains sont réservés pour l'urbanisation. Ces zones viennent, elles aussi, en accompagnement de l'existant.

Dans les hameaux, les zones Nh améliorent la structuration urbaine du bâti en comblant les dents creuses et en soutenant une bonne identification des secteurs habités.

Ainsi, la cohérence de la structure urbaine d'ensemble sera confortée par les projets de développement.

Les terrains ouverts à l'urbanisation représentent un potentiel d'épaississement, de renforcement du pôle urbain dozuléen, de création d'esprit de cœur de bourg et d'une amélioration des silhouettes des ensembles bâtis.

Dans les zones U et AU, les formes urbaines projetées répondront à une volonté de densification et de gestion économe de l'espace. Les logements créés pourront présenter une mixité urbaine répondant à la demande de logements et aux défis démographiques.

De même, dans les zones AU, les aménagements projetés doivent concerner une surface d'au moins 1 ha, ce qui favorisera les logiques d'ensemble et la bonne intégration des formes urbaines.

La qualité architecturale et le maintien d'un paysage urbain traditionnel sont règlementés. Les références à l'environnement bâti augeron et aux annexes du CAUE déterminent le règlement de zones.

Le patrimoine intercommunal est préservé par un certain nombre de bâtiments de qualités architecturales et patrimoniales identifiés comme transformables. Cette disposition a pour objectif de favoriser la restauration du bâti de caractères afin qu'il puisse continuer à vivre malgré la modification des usages.

Afin d'optimiser le tissu urbain, les aménagements futurs devront être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement. Les franges urbaines sont encadrées par des traitements paysagers à assurer. A l'aide de voies les inter-reliant, les ensembles bâtis s'articuleront d'avantage, créant plus d'échanges et de convivialité. A ce titre, plusieurs liaisons non-automobiles sont prévues. Elles seront réalisées aussi bien à des fins de détente/loisirs que fonctionnelles (SAINT LEGER DUBOSQ – DOZULE, DOZULE – PUTOT EN AUGÉ).

La forme urbaine future sera celle d'un pôle urbain centré sur DOZULE. Sa centralité sera réaffirmée par son épaissement, sa densification et par le gèle de la constructibilité non structurée à ses abords. Les centres bourgs et hameaux principaux qui gravitent en périphérie seront confortés et rendus plus identifiables par des épaissements de leur structure dans le respect de leur architecture et dans un souci de densification. La mise en valeur de l'environnement paysager et bâti contribuera à la qualité urbaine.

Gérer le développement économique et commercial

L'EPCI entend conserver sa spécificité agricole et son caractère rural. 261 ha sont classés en zone A et 3216 ha en zone N. Ainsi, **93 % du territoire intercommunal affiche cette vocation.**

Les surfaces affectées aux zones A et N, correspondant aux choix du PADD, soulignent **la volonté de l'EPCI d'accompagner le développement des pôles d'excellence des activités agricoles, touristiques/paysages et équines.**

L'EPCI souhaite voir se développer le pôle d'excellence touristique. Ainsi, la création d'un secteur U_l définit un espace spécifique pour le Parc Résidentiel de Loisirs. Des emplacements réservés et des secteurs N_s répondent à des projets précis dont la volonté est de développer les activités de loisirs et le tourisme sur le territoire de l'EPCI, pays du cheval et des paysages typiques.

Les surfaces réservées à l'activité économique, zones AUE, sont disposées pour tirer profit de leur proximité aux axes routiers et pour accompagner une demande forte des professionnels en terrain pour se développer ou pour se maintenir.

Les parcs de DOZULE ET PUTOT EN AUGE accompagneront essentiellement l'activité artisanale propre au pôle dozuléen, l'activité endogène. Situés au droit du centre urbain, ils profiteront de la visibilité de leurs enseignes, du passage de la clientèle, de la proximité réduisant les distances domicile-travail ou domicile-lieu d'achats dans une démarche de développement durable. Dans cette même démarche, des liaisons douces permettront de couvrir ces distances sans avoir recours à l'automobile. Les espaces répondent à une réelle demande et ont la possibilité de créer des emplois.

Le parc d'activité de GOUSTRANVILLE, qui occupe une partie du territoire de CRICQUEVILLE, répondra à une offre et une demande différente. Il est réservé aux activités exogènes. Des enseignes nationales au rayonnement régional sont destinées à y être accueillies.

Les deux types de parcs répondent à des activités, demandes et offres différentes. Elles ne se feront en aucun cas concurrence, elles seront complémentaires.

Le développement des équipements reste modéré compte tenu du bon niveau et de l'utilisation des installations actuelles. La demande générée par l'arrivée de populations complémentaires pourra être accueillie par les installations actuelles. Le phasage dans l'ouverture à l'urbanisation renforce la qualification de niveau d'équipement adapté. La création d'un secteur 1AUE_p destiné aux équipements et installations publiques prévoit des terrains voués à l'accueil d'équipements complémentaires. Ces terrains sont déjà occupés, pour partie, par la nouvelle station d'épuration. **La Poste de DOZULE, le Conseil Général et le SIVU, dans le cadre de leurs évolutions sont intéressés par ces terrains.**

Les conditions environnementales du développement communal

Le parti d'aménagement annonce dans le PADD la volonté de préserver le site et son environnement.

L'ensemble des dispositions du PLU préserve l'environnement de l'EPCI :

- 86% du territoire en zone N,
- 83% des boisements répertoriés en espaces boisés classés,
- les haies principales protégées au titre de la Loi Paysage,
- un développement ciblé sur le centre urbain, les centres bourgs et au sein des hameaux,
- l'essentiel du chevelu hydrographique est classé en zone naturelle, lorsqu'il est classé en zone urbanisable des distances de recul sont à observer,
- le respect des préoccupations environnementales incombe à l'ensemble du territoire intercommunal comme le rappelle les dispositions générales du règlement écrit.

De plus en matière de traitement des eaux :

Le réseau d'eau potable irrigant l'EPCI est en mesure d'assurer les développements prévus, comme l'attestent les courriers des syndicats d'eau (joints dans les annexes documentaires).

La gestion des eaux pluviales, des réseaux de fossés bordent les voies de communication et, dans une logique de développement durable, le PLU prévoit que les eaux pluviales seront prioritairement gérées par des dispositifs appropriés sur l'emprise foncière des projets. De même, des dispositifs de temporisation des écoulements seront prévus dans le cadre d'impossibilité technique de gestion des eaux sur l'emprise foncière des projets.

Le traitement des eaux usées, une nouvelle station d'épuration entre en activité au nord de DOZULE, elle couvre une partie du développement envisagé. Le reste du développement sera traité par des dispositifs individuels ou par du semi-collectif.

Les objectifs et conditions de l'aménagement : un urbanisme de projet

Les zones naturelles et agricoles occupent à elles deux plus de 93% de l'EPCI. ***Les objectifs de l'EPCI sont de mettre fin au mitage, de renforcer les pôles d'excellence, notamment tourisme, filière équine, paysage et activités agricoles et de renforcer le pôle urbain dozuléen.***

Les développements projetés s'intègrent à la structure urbaine par accompagnement ou épaississement. L'EPCI souhaite recentrer les développements sur la ville de DOZULE et dans les cœurs de bourg et dans le même temps alléger la pression sur les espaces naturels et agricoles.

La mixité sociale souhaitée fait écho aux défis démographiques rencontrés par l'EPCI : accueil des jeunes et maintien des personnes âgées, etc.

Les zones AU en périphérie du bourg sont soumises à des logiques d'ensembles. Les aménagements projetés devront s'établir sur une surface d'au moins 1 ha. Le règlement promeut des formes urbaines structurées en accord avec les orientations du CAUE. De même, la trame végétale admise intègre les essences locales (annexes du CAUE). L'EPCI préserve son appartenance au Pays d'Auge, pays de bocage, en protégeant ses haies et en classant ses massifs boisés. Plusieurs zones AU devront intégrer un minimum de 10% de logement à financement aidé.

Les zones AU programment le développement de l'habitat. Il s'accompagne d'un phasage.

En terme d'infrastructure de transport, **des voies structurantes ont été identifiées**, elles intègrent deux axes jugés prioritaires par le SCOT : l'autoroute A13 et la RD49 (liaison CABOURG/CAMBREMER). Sur ces voies et sur le RD 675, la fluidité du trafic et la sécurité fait l'objet d'une attention particulière. Sur les axes inventoriés au PADD, il n'y aura pas de nouveaux débouchés privatifs, le développement de l'urbanisation est limité de part et d'autre et des élargissements de chaussées sont prévus (emplacements réservés à PUTOT EN AUGE et à SAINT JOUIN).

Pour plus de fluidité dans le trafic, les orientations particulières d'aménagement des zone AU prévoient **des schémas indicatifs de voirie, comprenant des voies de desserte interne et des carrefours à aménager**.

La commune dispose d'un réseau de transport collectif. La densification engendrée par les développements augmentera **l'efficacité de la desserte du réseau de transport collectif**.

Le bon maillage de voies communales et de chemins ruraux autorise des **déplacements non-automobile** sécurisés et fonctionnels. Des emplacements réservés et les orientations particulières d'aménagement prévoient des liaisons non automobiles. Ces liaisons répondent à deux nécessités :

- Encourager le tourisme par de nouveaux parcours de détente/loisirs.
- Autoriser des déplacements fonctionnels intégrés dans une démarche de développement durable.

Intégrer les risques au projet d'aménagement

Les risques de mouvements de terrains, d'inondations et les cavités souterraines sont les principaux risques naturels. La prise en compte de ces risques est clairement énoncée dans le PADD et retranscrite dans le règlement graphique et écrit.

3.8.9. Les emplacements réservés

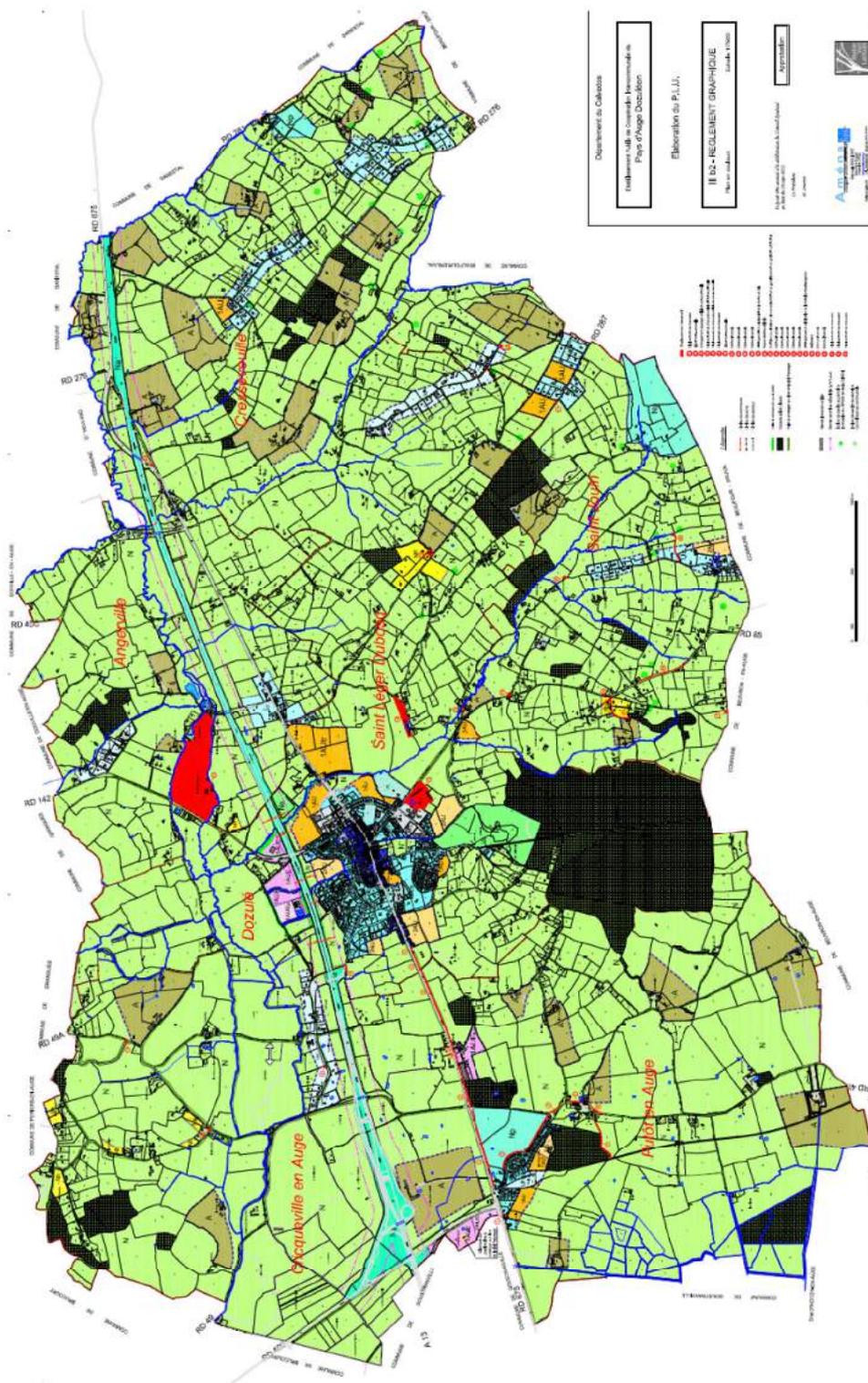
Le P.L.U. détermine des emplacements réservés destinés à des équipements publics selon la liste ci-après :

Liste des emplacements réservés

N°	Vocation de l'emplacement réservé	Surface	Bénéficiaire
1	Elargissement de chaussée	70 m ²	Putot en Auge
2	Liaison non-automobile	8230	Putot en Auge et Dozulé
3	Aménagement paysager et liaison non-automobile	2750m ²	Putot en Auge
4	Elargissement de chaussée et liaison non-automobile	530 m ²	Putot en Auge
5	Elargissement de chaussée et liaison non-automobile	510 m ²	Putot en Auge
6	Elargissement de chaussée	670 m ²	Putot en Auge
7	Liaison non-automobile	1610 m ²	Putot en Auge
8	Défense incendie	225 m ²	Cricqueville en Auge
9	Défense incendie	225 m ²	Cricqueville en Auge
10	Défense incendie	225 m ²	Cricqueville en Auge
11	Défense incendie	225 m ²	Cricqueville en Auge
12	Aménagement et valorisation de la ferme de Silly	22670 m ²	Dozulé
13	Espace détente et loisirs	147750 m ²	Angerville
14	Extension du cimetière, aire de stationnement et assainissement du bâtiment communal	10240 m ²	Saint Léger Dubosq
15	Défense incendie	245 m ²	Saint Léger Dubosq
16	Défense incendie	225 m ²	Saint Jouin
17	Défense incendie	225 m ²	Saint Jouin
18	Défense incendie	225 m ²	Saint Jouin
19	Défense incendie	1070 m ²	Saint Léger Dubosq
20	Aménagement et valorisation de la Fontaine Ste-Radegonde	1060 m ²	Saint Jouin
21	Abri de bus	85 m ²	Saint Jouin
22	Défense incendie	225 m ²	Cresseveuille
23	Défense incendie	225 m ²	Cresseveuille
24	Elargissement de chaussée	290 m ²	Saint Jouin
25	Elargissement de chaussée	480 m ²	Saint Jouin
26	Elargissement de chaussée	780 m ²	Saint Jouin

3.8.10. Le règlement graphique : zones et secteurs

Le plan suivant localise les différentes zones ; les surfaces occupées par chacune d'elles sont indicatives :



Plan du règlement graphique en couleurs

Les surfaces indicatives des différentes zones et secteurs sont les suivantes :

Angerville : 393 ha	Cresseveuille : 555 ha	Cricqueville en Auge : 687 ha	Dozulé : 523 ha
<p>Zone A : <u>6,0 ha</u></p> <p>Zone AU : <u>0 ha 0 a</u></p> <p>Zone N : <u>372 ha</u> - dont N : 345 ha - dont Nh : 0,7 ha - dont Na : 3,5 ha - dont Ns : 14,8 ha</p> <p>Zone U : <u>14,9 ha</u> - dont Uc : 9,3 ha - dont Ud : 5,6 ha</p>	<p>Zone A : <u>98,3 ha</u></p> <p>Zone AU : <u>1,9 ha</u> - dont 1AU : 1,9 ha</p> <p>Zone N : <u>426 ha</u> - dont N : 409,3 ha - dont Na : 11,7 ha - dont Np : 5,6 ha</p> <p>Zone U : <u>28,8 ha</u> - dont Uc : 28,8 ha</p>	<p>Zone A : <u>49 ha 3 a</u></p> <p>Zone AU : <u>5 ha 3 a</u> - dont 1AUE : 3 ha 6 a - dont 2AUE : 1 ha 7 a</p> <p>Zone N : <u>618 ha</u> - dont N : 580,3 ha - dont Na : 31,9 ha - dont Ni : 5 ha 6 a</p> <p>Zone U : <u>14 ha 5 a</u> - dont Ud : 14 ha 5 a</p>	<p>Zone A : <u>261,3 ha</u> 7%</p> <p>Zone AU : <u>54 ha</u> 14,4% - dont 1AU : 23 ha - dont 1AUa : 0,9 ha - dont 1AUb : 12,5 ha - dont 2AU : 17,6 ha</p> <p>Zone AUE : <u>21,8 ha</u> 0,6% - dont 1AUE : 17 ha - dont 2AUE : 1,7 ha - dont 1AUEp : 3,1 ha</p> <p>Zone N : <u>3217,4 ha</u> 66% - dont N : 3058,2 ha - dont Na : 61,2 ha - dont Nh : 16,4 ha - dont Np : 44 ha 6 a - dont Ns : 37 ha</p> <p>Zone U : <u>181,5 ha</u> 4,8% - dont Ua : 11 ha 9 a - dont Ub : 61,6 ha - dont Uc : 58,7 ha - dont Ud : 35,6 ha - dont Uf : 1,9 ha - dont Uh : 8,1 ha - dont Uf : 3,2 ha - dont Us : 0,5 ha</p>
Putôt en Auge : 659 ha	Saint Jouin : 511 ha	Saint Léger Dubosq : 408 ha	EPCI : 3736 ha
<p>Zone A : <u>67,7 ha</u></p> <p>Zone AU : <u>9,7 ha</u> - dont 1AU : 3,8 ha - dont 2AU : 1,3 ha - dont 1AUE : 4,6 ha</p> <p>Zone N : <u>570 ha</u> - dont N : 554,7 ha - dont Np : 15,7 ha</p> <p>Zone U : <u>11 ha 2 a</u> - dont Ub : 9,3 ha - dont Uf : 1,9 ha</p>	<p>Zone A : <u>30 ha</u></p> <p>Zone AU : <u>7,7 ha</u> - dont 1AU : 5,1 ha - dont 2AU : 2,7 ha</p> <p>Zone N : <u>450 ha</u> - dont N : 424,5 ha - dont Nh : 2,6 ha - dont Np : 23,3 ha</p> <p>Zone U : <u>22 ha 8 a</u> - dont Uc : 19 ha 6 a - dont Ud : 3 ha 2 a</p>	<p>Zone A : <u>10 ha</u></p> <p>Zone AU : <u>14 ha</u> - dont 1AUb : 12,5 ha - dont 1AU : 1,5 ha</p> <p>Zone N : <u>370 ha</u> - dont N : 363,3 ha - dont Ni : 7,5 ha</p> <p>Zone U : <u>13,3 ha</u> - dont Uc : 1 ha - dont Ud : 12,3 ha</p>	

3.9. Évaluation de l'incidence des orientations du plan sur l'environnement

Le projet de P.L.U., tel qu'il est établi, fera coïncider le nécessaire besoin de développement urbain avec la protection de l'environnement. L'incidence des orientations adoptées sur l'environnement peut ainsi être évaluée :

3.9.1. Prise en compte des risques naturels

Le développement urbain envisagé (Zones U et AU) a pris en compte la présence de zones à risques connues à ce jour : mouvements de terrain, zones inondables, zones de chutes de blocs, zones de remontées de nappes, retraits/gonflements d'argile et indices de cavités souterraines. Les espaces urbains (zones U) et d'urbanisation future (zone AU) excluent tout secteur identifié comme présentant un risque naturel (à l'exception d'une éventuelle cavité souterraine et des secteurs présentant une prédisposition aux mouvements de terrain faible à modérée).

3.9.2. Préservation des ressources

Afin de gérer l'impact éventuel de dispositifs d'assainissement autonome mal maîtrisés dans des sols peu réceptifs, la majorité du développement futur sera desservie par un réseau d'assainissement collectif. En zone d'assainissement individuelle les terrains constructibles devront être d'une surface suffisante pour permettre l'installation et le bon fonctionnement de la station.

Concernant la qualité de l'eau, le règlement prévoit la possibilité, si nécessaire des dispositifs de traitement des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel. Par ailleurs, les périmètres de captage devront être pris en compte dans ce cadre.

3.9.3. Préservation des activités

Les sièges d'exploitation agricole ne verront pas leur activité contrariée par les développements envisagés. Ils peuvent se développer particulièrement dans des espaces agricoles identifiés. A cet égard, les zones A représentent une superficie d'environ 261 hectares. De plus, la zone N permet la construction de bâtiments mesurés (autres qu'habitations) qui ne sont pas des installations classées.

La possibilité de développement artisanal et commercial au bourg et dans les zones AUE aura pour intérêt de protéger et renforcer l'activité en place.

Le développement touristique et la classification de terrains en secteur Ns auront pour intérêt de protéger et valoriser l'activité touristique en place et de permettre son évolution.

3.9.4. Aménagement et structuration du cadre de vie

Le projet limite l'essentiel du développement futur à une superficie d'environ 53 hectares pour de l'habitat (1AU et Nh) et 22 ha environ pour de l'activité. Jusqu'à présent une diffusion du bâti sur une grande partie du territoire était courante. De fait, il s'agit d'une démarche de gestion économe de l'espace prenant en compte les caractéristiques urbanistiques actuelles.

3.9.5. Gestion des déplacements

Les axes structurants actuels ont la capacité d'accueillir les développements urbains envisagés. Des aspects complémentaires seront pris en compte :

- La sécurisation de certains carrefours.
- Des aménagements appropriés visant à élargir les voiries.
- La création de trames viaires permettant de desservir les futures zones AU en interne avec un minimum de débouchés sur les axes structurants.
- L'aménagement et la création de plusieurs liaisons douces à vocation détente/loisirs ou fonctionnelle.

3.9.6. Protection de l'espace naturel et du patrimoine paysager

Les zones naturelles N représentent environ 3217 hectares (soit 86 % de la surface communale).

Pour une bonne intégration paysagère, tout totem et équipement de même nature seront limités à la hauteur des constructions voisines.

Ces zones, en dehors de l'évolution prévisible en Nh et Ns, sont préservées de tout développement d'habitat en dehors du changement de destination possible des bâtiments existants d'intérêt architectural et patrimonial.

Les haies existantes structurantes sont à maintenir ; elles font l'objet, pour certaines d'entre elles, d'une protection au titre de la Loi Paysage du code de L'Environnement, afin qu'elles soient maintenues et mises en valeur lors des aménagements.

Dans les zones d'urbanisation future, l'intégration paysagère limitera l'impact visuel.

Par ailleurs, les espaces boisés existants sur l'E.P.C.I. seront classés.

Département du Calvados

Ville de Dozulé & EPCI du Pays d'Auge Dozuléen



Restructuration du cœur de bourg de Dozulé

Déclaration de projet d'intérêt général
Mise en compatibilité du PLUI

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical en date du 13 décembre 2013.

Le président
Roland JOURNET



Liste des pièces

- Délibération du Conseil Syndical en date du 13 décembre 2013 déclarant le projet d'intérêt général et mettant en compatibilité le PLUI¹ avec la déclaration du projet de la ville de DOZULE.
- Déclaration de projet relative à la restructuration du cœur de bourg de DOZULE
- Mise en compatibilité du PLUI pour prise en compte d'une déclaration de projet à DOZULE relative à la restructuration du cœur de bourg.
- Règlement graphique du PLUI mis en compatibilité
 - Règlement graphique 1/7500 ensemble du territoire de l'EPCI
 - Règlement graphique 1/7500 ensemble du territoire de l'EPCI plan couleurs
 - Règlement graphique 1/2000 détails du centre-ville de DOZULE
 - Règlement graphique 1/2000 détails du bourg de PUTOT-EN-AUGE



¹ Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Département du Calvados

* * *

Ville de Dozulé & EPCI du Pays d'Auge Dozuléen



* * *

Déclaration de projet relative à la restructuration du Cœur de Bourg de Dozulé

* * *

A m é n a		Géo
urbanisme - bureau d'études VRD		
Gervais DOLIGEZ Géomètre Expert Urbaniste OPQU	Guillaume DOLIGEZ Ingénieur travaux de la construction	
amenageo@amenageo.fr		
9 place du Bras d'Or 14130 Pont-l'Evêque	Tél: 02.31.65.02.20 Fax: 02.31.65.02.40	102 ter Av. Henry Chéron 14000 Caen

30 avril 2013

Introduction

Dans le cadre de l'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), un espace central sur le territoire de Dozulé avait été identifié comme destiné à constituer un « poumon vert » au Cœur de Bourg.

La Ville de Dozulé entend amorcer prochainement la réalisation de ce projet de poumon vert dénommé « parc public » en l'accompagnant d'une requalification des espaces proches et en l'intégrant dans une démarche de développement durable.

L'ensemble de ces éléments, qui est reconnu par l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen comme présentant un intérêt général, fait l'objet du présent dossier de déclaration de projet et nécessite une adaptation, par mise en compatibilité, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

La procédure de déclaration de projet est prévue par l'article L300-6 du Code de l'urbanisme ; celle de la mise en compatibilité du PLUI est régie par les articles R123-23-1 et R123-23-2b du Code de l'urbanisme, dès lors que l'EPCI a décidé de se prononcer favorablement sur l'intérêt général de cette opération d'aménagement .

A. Un projet d'intérêt général

Introduction :

Le projet de la commune de Dozulé s'inscrit dans une logique de réorganisation de l'espace et dans la volonté de création d'équipements publics. Pour cela, il s'agit de l'intégrer dans un schéma d'organisation future du territoire avec un souci d'intérêt général.

Ce schéma a en effet pour objectif de répondre à différents impératifs qui sont :

D'une part

- de sécurité
- de protection de l'environnement et de mise en place d'une politique de développement durable
- de maintien de services et de commerces en centre bourg, d'une part ;

Et d'autre part,

- d'anticiper l'avenir dans l'esprit des orientations données par le SCOT,
- de tenir compte des partenariats actuels et futurs avec notre communauté de communes (Copadoz), voire éventuellement d'anticiper de futurs regroupements de communautés de communes.

Cette réflexion s'inscrit également dans le cadre de l'augmentation de la population sur le territoire communal et intercommunal, qui nécessite d'imaginer de futurs équipements en terme de logements, d'infrastructures publiques liées au sport, à la culture, au tourisme, à la jeunesse, et à la petite enfance. Exprimée aujourd'hui dans la déclaration de projet, elle a été conduite dans la concertation par la commune avec les partenaires concernés : diagnostic jeunesse 2010-2011, discussions avec les associations, réunions inter-commissions du conseil municipal, réunion de concertation avec la CCI et les commerçants, réunion de présentation au public. Elle répond à une cohérence d'aménagement du territoire et s'inscrit dans une perspective d'avenir.

1) Le contexte du projet

1-1 Le contexte général :

Située à proximité des communes de Dives-sur-Mer, Cabourg et Houlgate (communes littorales), et de l'A13 permettant de relier Caen à Rouen, la commune de Dozulé occupe une situation géographique privilégiée. Elle est désormais considérée comme une commune rétro-littoral.

Chef-lieu de canton de Dozulé et située dans l'arrondissement de Lisieux, elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Auge Dozuléen (Copadoz), qui compte 19 communes et 5 622 habitants, avec une population croissante.

Commune de 2 021 habitants (estimation du dernier recensement 2013), entourée du bocage normand, Dozulé offre des petits commerces et autres infrastructures (Collège Louis Pergaud, écoles maternelles et primaires, gendarmerie, ESAT, office de tourisme, Point info 14 ...).

Ces dernières années, elle a développé son habitat avec la création de 3 lotissements, qui représentent à eux seuls 71 pavillons individuels et 54 logements sociaux. La population dozuléenne représente ainsi une mixité sociale.

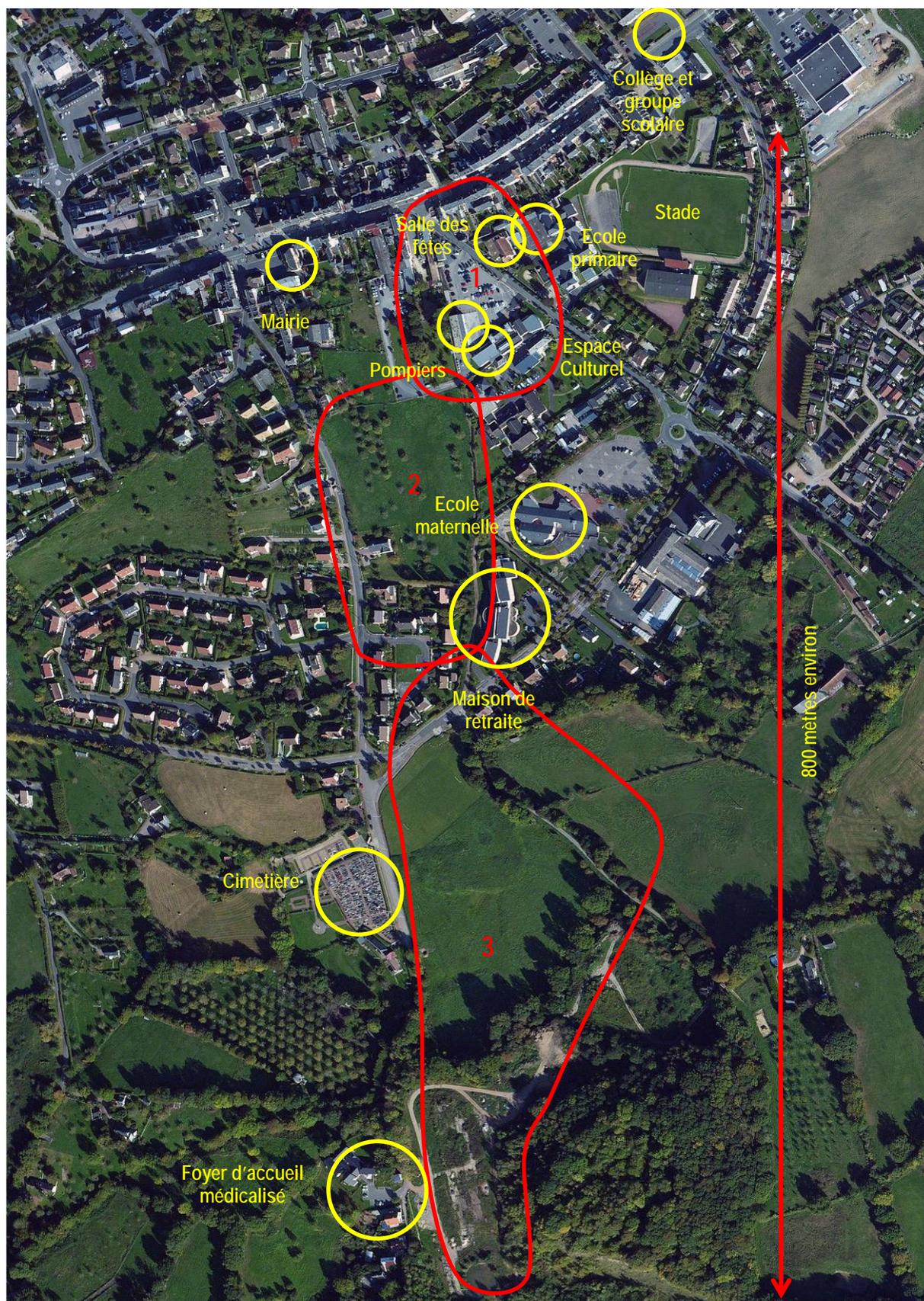
1-2 La situation de l'opération :

Le projet, objet du présent dossier, se situe au Cœur de la Ville de Dozulé. Il s'étend le long d'une colonne vertébrale « Nord Sud » ; depuis l'angle Grande Rue / Avenue Georges Landry au Nord jusqu'à la frange du bois de Dozulé au Sud



Il concerne trois secteurs principaux sur une distance Nord-Sud d'environ 800 mètres :

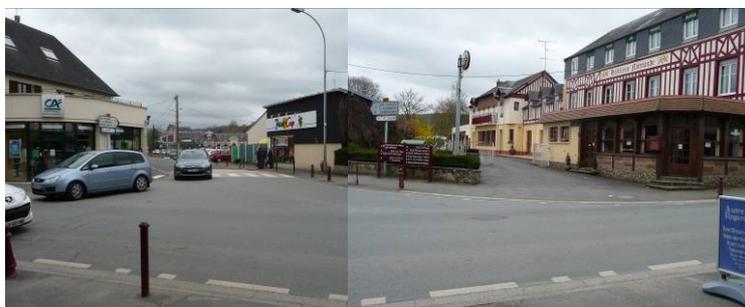
1. La Place du Haras, à l'angle de la Grande Rue et de l'Avenue Georges Landry,
2. Un espace en coteau situé à l'Est de la Rue du Plessis Esmangard,
3. Un vaste espace situé au Sud de l'Avenue d'Ornano jusqu'au bois de Dozulé à l'Est du Chemin du Bois et du cimetière.



1-3 L'état actuel du site :

Chacun de ces trois secteurs présente des caractéristiques différentes :

- A. Le carrefour Grande Rue / Avenue Landry ainsi que la place du Haras sont occupés par des activités commerciales ou des bâtiments publics hétérogènes (espace culturel, salle des fêtes, bâtiment des pompiers, etc.) implantés autour d'une place non structurée.



L'école primaire proche débouche directement dans ce secteur où l'accès des élèves se fait directement sur l'avenue Landry ou en la traversant.



La place est relativement exigüe pour accueillir le stationnement des différentes fonctions des locaux en périphérie.

- B. L'espace en coteau, situé entre la Rue Plessis Esmangard et une liaison non automobile qui relie la Place du Haras à l'Avenue d'Ornano, est occupé par un herbage où sont encore présents quelques vieux pommiers. Il présente une dénivelée importante de 15 à 20mètres entre la Rue et le Chemin.

Cet espace était occupé par un particulier qui l'entretenait par la présence de quelques chevaux.

De longue date, eu égard à sa localisation et sa topographie, il n'a plus de vocation agricole.

Depuis la Rue Plessis Esmangard, il bénéficie d'une vaste perspective sur la vallée et le coteau opposé



Vue depuis le Chemin



Vue depuis la rue



Le Chemin depuis le Sud



la Rue à l'Ouest

- C. Le secteur au Sud de l'Avenue d'Ornano est un espace naturel ouvert, sans véritable affectation définie ; il s'agit d'un terrain d'évolution libre dont la limite Sud s'appuie sur la lisière du bois de Dozulé.



Ce site, qui n'a jamais eu de vocation agricole, était occupé autrefois par une briqueterie laissant des traces d'excavations.



Une partie de l'espace constitua à une époque plus proche, une décharge dont les traces sont encore visibles.

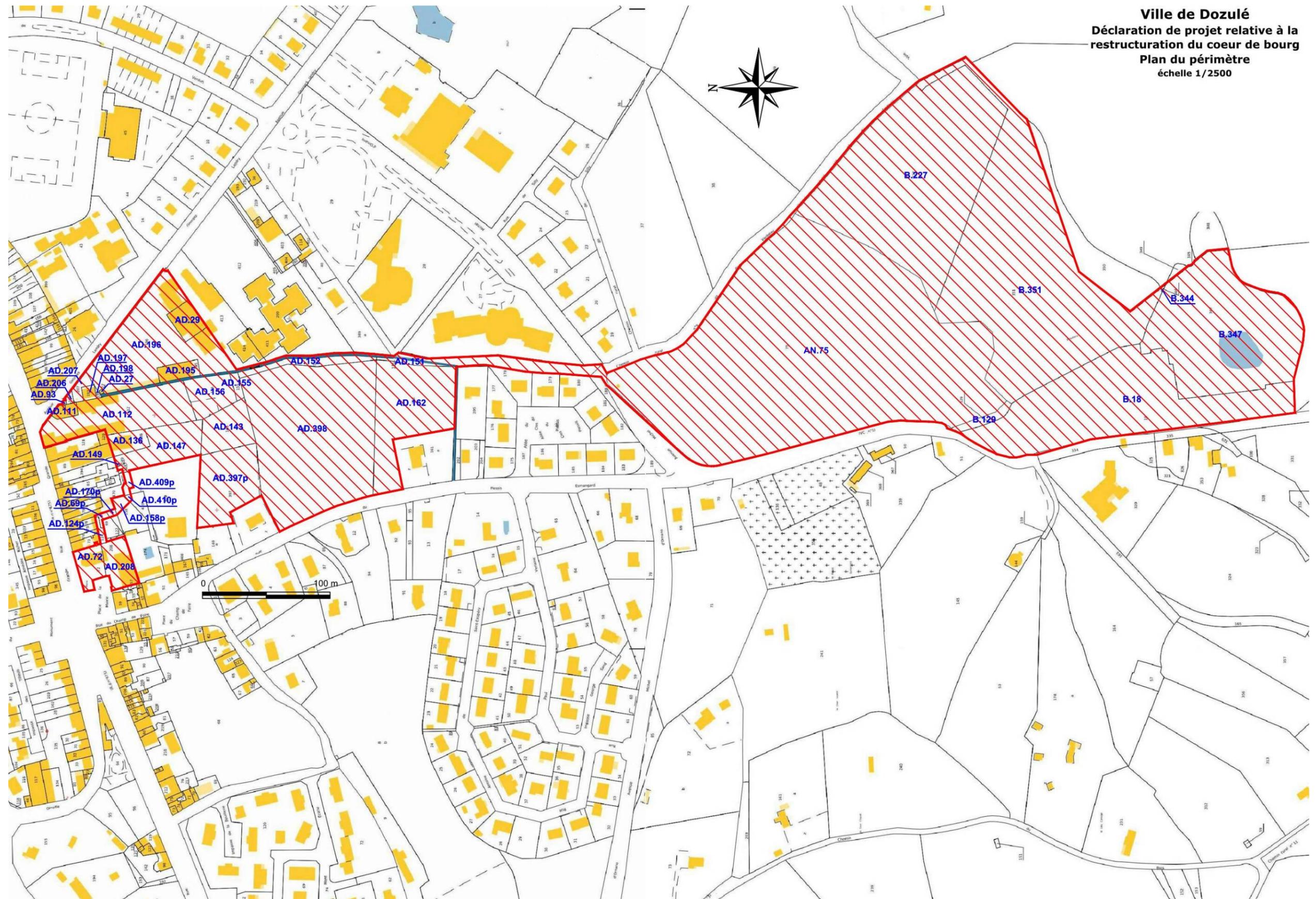


L'extrémité Sud est occupée par un étang qui présente actuellement une fonction de défense incendie.

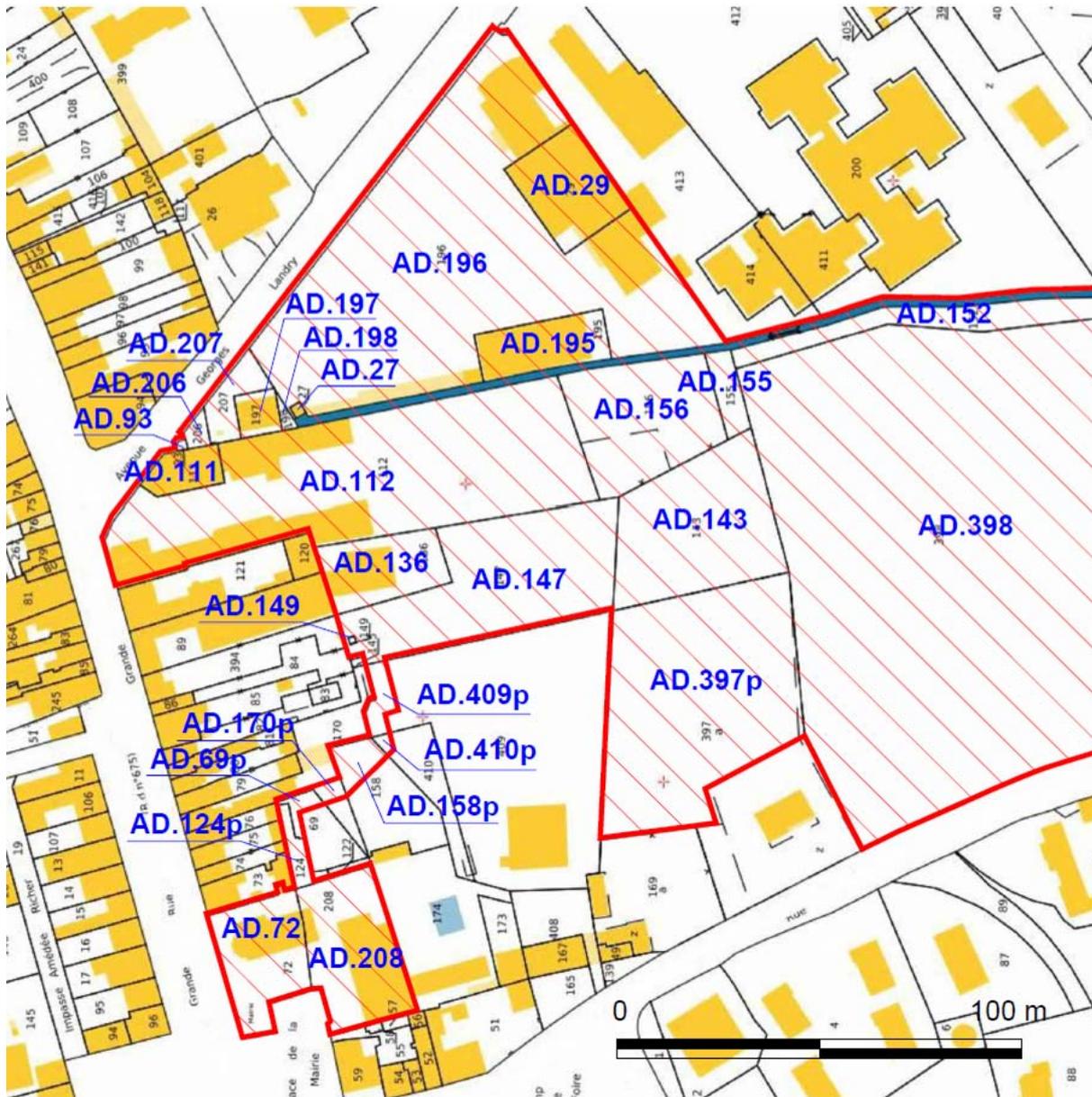


1-4 Le périmètre de la déclaration et la situation foncière

Le périmètre concerné par la déclaration de projet comprend, outre des espaces publics, les parcelles situées à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan ci après.



Extrait agrandi du périmètre de la déclaration de projet



La situation foncière des parcelles incluses dans le périmètre de la déclaration de projet est la suivante :

Section	N°	Surface en m ²	Propriétaire	Observations
B	18	10312	Commune de Dozulé	
B	129	204	Commune de Dozulé	
B	227	15000	Copadoz	
B	344	3	Commune de Dozulé	
B	347	10095	Commune de Dozulé	
B	351	18297	Commune de Dozulé	
AD	27	12	Electricité Réseau Distribution France	
AD	29	508	Commune de Dozulé	
AD	69p	57	M et Mme Chaine Christophe	
AD	72	601	Commune de Dozulé	
AD	93	6	Les Coopérateurs de Normandie Picardie	
AD	111	177	Les Coopérateurs de Normandie Picardie	
AD	112	3255	Chenevarin Denis et Chenevarin Catherine	Partiellement en cours de négociation
AD	124p	82	M et Mme Chaine Christophe	
AD	136	495	Normandy House	
AD	143	1296	Normandy House	En cours de négociation
AD	147	1608	Normandy House	
AD	149	3	Normandy House	
AD	151	52	Commune de Dozulé	Acquis récemment
AD	152	676	Commune de Dozulé	Acquis récemment
AD	155	129	Defaudais Jean-Claude Jamin Annie-Rose époux Jarry Christophe Jamin Maryline époux Bardonnaud Stéphane	En cours de négociation
AD	156	1047	Chenevarin Denis et Chenevarin Catherine	En cours de négociation
AD	158p	121	M et Mme Vermughen Jean-Pierre et Vermughen Nathalie époux Noel Thierry	
AD	162	4163	Commune de Dozulé	Acquis récemment
AD	170p	32	M et Mme Chaine Christophe	
AD	195	409	Commune de Dozulé	
AD	196	4946	Commune de Dozulé	
AD	197	118	FranceTélécom	
AD	198	21	Commune de Dozulé	
AD	206	45	Les Coopérateurs de Normandie Picardie	
AD	207	170	Commune de Dozulé	
AD	208	804	Commune de Dozulé	
AD	397p	2472	Topic Eric et Adjacent Anne-Stéphanie	
AD	398	10912	Commune de Dozulé	Acquis récemment
AD	409p	103	M et Mme Dagorin Thierry	
AD	410p	19	Vermughen Jean-Pierre et Vermughen Nathalie époux Noel Thierry	
AN	75	34520	Commune de Dozulé	
Total :		122 770		

La ville est propriétaire de 9ha 66a 93 soit 79% de l'ensemble de l'emprise du périmètre de la déclaration de projet ; à cela s'ajoute 57a27 en cours de négociation soit 5%.

2) Les enjeux d'aménagement du site

2-1 Les enjeux urbanistiques :

La ville de Dozulé s'est étendue et s'étend toujours à l'Est de la commune dans le prolongement de la Rue Principale. La municipalité souhaite restructurer et repenser certains espaces urbains afin de créer un « véritable cœur de ville » et rompre l'effet « village rue » qui se trouve conforté par l'effet barreau de la rue commerçante Est Ouest (Grande Rue).

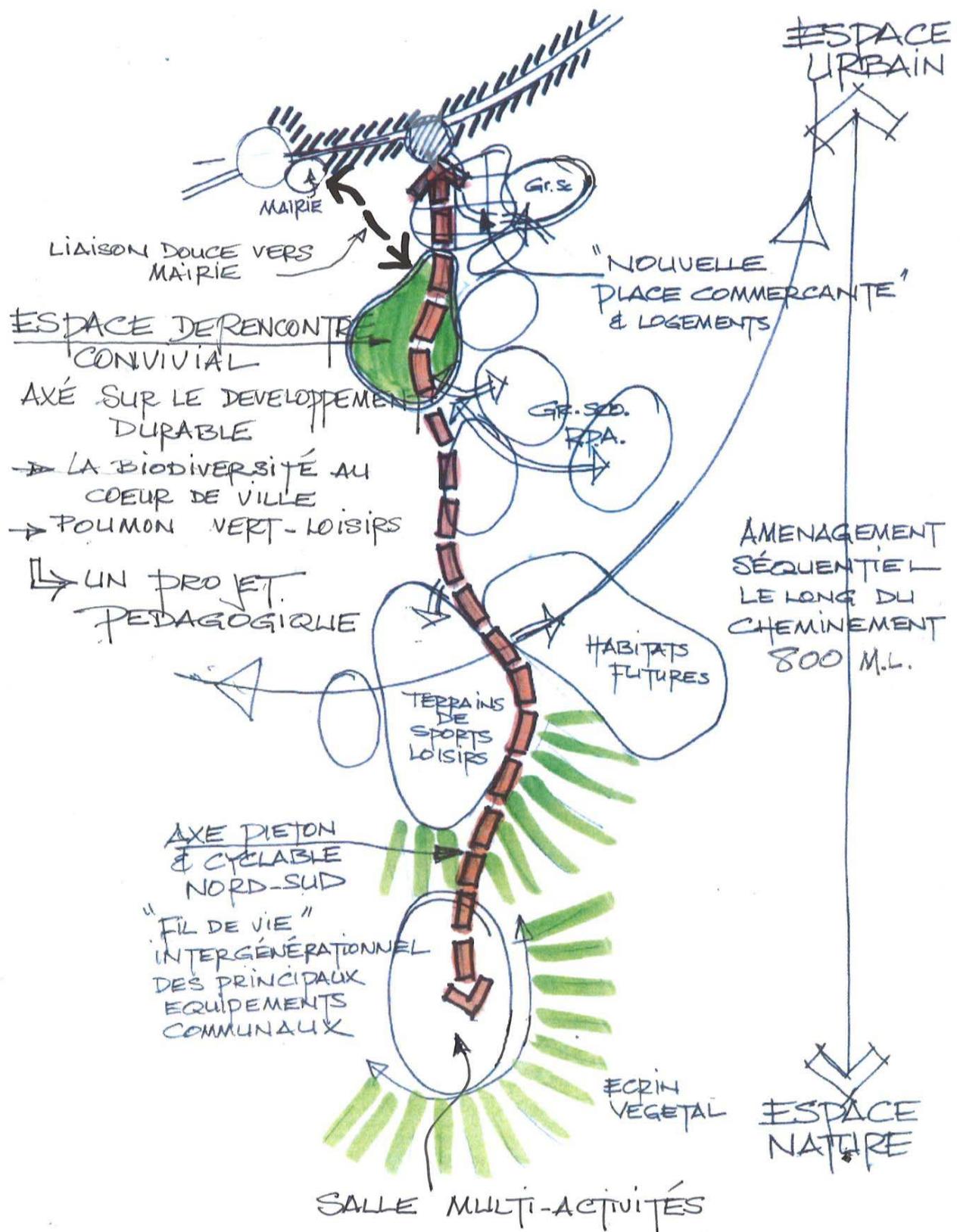
Par ailleurs, le terrain de football (et ses équipements) situé en plein cœur de ville derrière l'Eglise n'a plus sa place dans cette situation ; terrain exigü, manque de stationnement à proximité, équipements vétustes, etc.

De plus, un certain nombre d'équipements se situent de part et d'autre de l'Avenue Georges Landry : groupe scolaire, salle des fêtes vétuste et obsolète, maison de retraite, caserne de pompiers, etc. et apparaissent comme « posés » sur des espaces sans réelle cohérence.

Les enjeux urbanistiques sont ainsi de trois ordres :

- Requalifier le carrefour Grande Rue / Avenue Georges Landry et la Place du Haras pour en faire un lieu valorisant l'activité commerciale et de services, et sécuriser la circulation dans cette partie du bourg,
- Mettre en relation, le long d'une « colonne vertébrale » Nord-Sud, les différents espaces et équipements dispersés au Sud du bourg,
- Aménager des espaces publics de qualité visant à créer, à terme :
 - un espace remarquable constituant le seul « poumon vert » de la ville, espace de rencontre convivial et pédagogique avec une vocation développement durable et collectif (sport, culture, services multiples, tourisme)
 - un espace de sports et loisirs structuré en substitution de celui existant
 - et, plus au Sud, un équipement de type salle multi-activités et un espace à caractère « festif ».

Ces espaces auront ainsi une fonction sociale, pédagogique, touristique, de loisirs et détente.



2-2 Les enjeux sociaux et économiques :

Le 1^{er} enjeu, afin d'accompagner la politique municipale volontariste de développement d'un habitat multi générationnel, de renforcement de l'activité (surtout commerciale) et de coopération intercommunale, est de favoriser la mise en relation des futurs habitants entre eux et de leur offrir des espaces de qualité favorisant le bien-vivre ensemble. Il s'agit d'un véritable lieu de mixité.

Le 2^{ème} enjeu pour la ville de Dozulé qui ne dispose pas, à ce jour, de véritable place ou jardin public, est permettre aux habitants de se retrouver, mais également aux visiteurs de découvrir la ville dans une perspective d'évolution touristique du territoire.

Enfin, sous l'angle économique, ce projet à l'ambition de favoriser la dynamique commerciale grâce à la mise en valeur de la place du Haras et de ses abords (notamment à proximité de l'hôtel-restaurant), et de répondre aux problèmes de certains petits commerces en matière de facilité et de sécurité de livraison et d'accès, ainsi qu'à la demande récurrente de capacité de stationnement émise par les commerçants et les riverains de la Grande Rue.

2-3 Les enjeux de développement durable :

En matière de développement durable, plusieurs objectifs peuvent être mis en œuvre :

Il s'agira d'abord de favoriser les déplacements non automobile à l'intérieur de la Commune, en valorisant une liaison douce, Nord-Sud, qui « donne envie » de s'y déplacer. Cette liaison douce, outre sa fonction relative aux aménagements prévus, dans ce projet, aura un intérêt important pour le développement d'un futur quartier d'habitat (qui sera imaginé dans une réflexion de type « écoquartier ») sur la zone 2AU du PLU, située au Sud bourg.

Elle concernera, également, la mise en valeur des espaces naturels sans vocation agriculture depuis longtemps, et de protection de la biodiversité. S'y ajoutera aussi la mise en valeur des espaces humides au sein, notamment, du futur espace public.

Ces espaces pourront, par ailleurs, être le support d'un jardin pédagogique, en accompagnement d'une réflexion d'autogestion. Ce projet pourra aussi être l'une des réponses à l'évolution des rythmes scolaires prévue pour 2014.

Ce sera en outre, l'occasion d'accueillir un projet intercommunal de ramassage par moyen hippomobile dont la 1^{ère} réflexion est la collecte de verre et d'envisager des actions autour de l'apiculture.

De plus, la commune de Dozulé répond à l'appel à candidature du SDEC Energie sur l'accueil de bornes électriques pour le rechargement des véhicules de ce type. Située sur l'axe Caen – Rouen, fortement sollicitée en la matière, la commune a la volonté de participer à l'opération et de l'intégrer dans ce projet.

Enfin, concernant l'évolution du stationnement, des techniques alternatives à l'imperméabilisation seront mises en œuvre.

3) Le Projet

Face à ces constats et enjeux, avec le concours de son maître d'œuvre, la ville a défini ainsi son projet :

Celui-ci propose le long d'un axe fort Nord Sud, à partir de la Rue Principale, d'aménager divers espaces en lieux publics. Un axe piétonnier et cyclable permettra de relier les équipements existants (tels que groupes scolaires, maison de retraite, etc.) avec de nouveaux lieux de vie communaux.

Le projet se « déploie » naturellement le long de cet axe « mode doux » Nord-Sud et chaque aménagement y trouve sa légitimité, sa place et des coutures naturelles et évidentes avec la structure urbaine existante.

Les principaux objectifs sont, du nord vers le sud, de créer et d'offrir à la population locale ainsi qu'aux visiteurs :

- Des commerces & offres de stationnements supplémentaires, tout en créant une « véritable place » de centre ville sécurisée et attractive. Une vingtaine de logements et 3 à 5 cases commerciales au droit de la place et dans le prolongement de la caserne des pompiers. Ces nouvelles implantations vont permettre d'une part de conforter l'outil commercial et d'autre part de créer une place de centre ville, en restructurant la voirie, les stationnements tout en sécurisant la sortie des écoles.
- Un espace public de rencontre conviviale avec une mise en valeur de l'eau et de la structure arborée existante ; ce seul véritable poumon vert en plein centre ville fera l'objet d'un plan de gestion adapté des espaces paysagers,
- Un équipement de sports et loisirs : terrain de football avec tribunes-vestiaires-club house-tennis-parcours sportifs, etc.
- Une salle multi activités et de spectacles dont la vocation dépassera la seule commune de Dozulé ainsi qu' un espace festif extérieur pouvant par exemple accueillir un lieu de restauration sur l'eau et un « cirque naturel » forestier, écrin végétal peu commun.

Tous ces équipements seront dotés de stationnements adaptés (plus de 250 places) et d'un paysage très particulier mais s'insérant parfaitement dans l'ensemble.

Ce projet, très ambitieux, constitue réellement l'avenir du développement de la commune et une réponse aux besoins et aux souhaits des habitants de la commune et du secteur intercommunal. Il permettra d'affirmer une « image forte » de ville dynamique et totalement impliqué dans les objectifs du développement durable.

Leur traduction graphique en est assurée sur les esquisses de prospective d'aménagement ci-après.

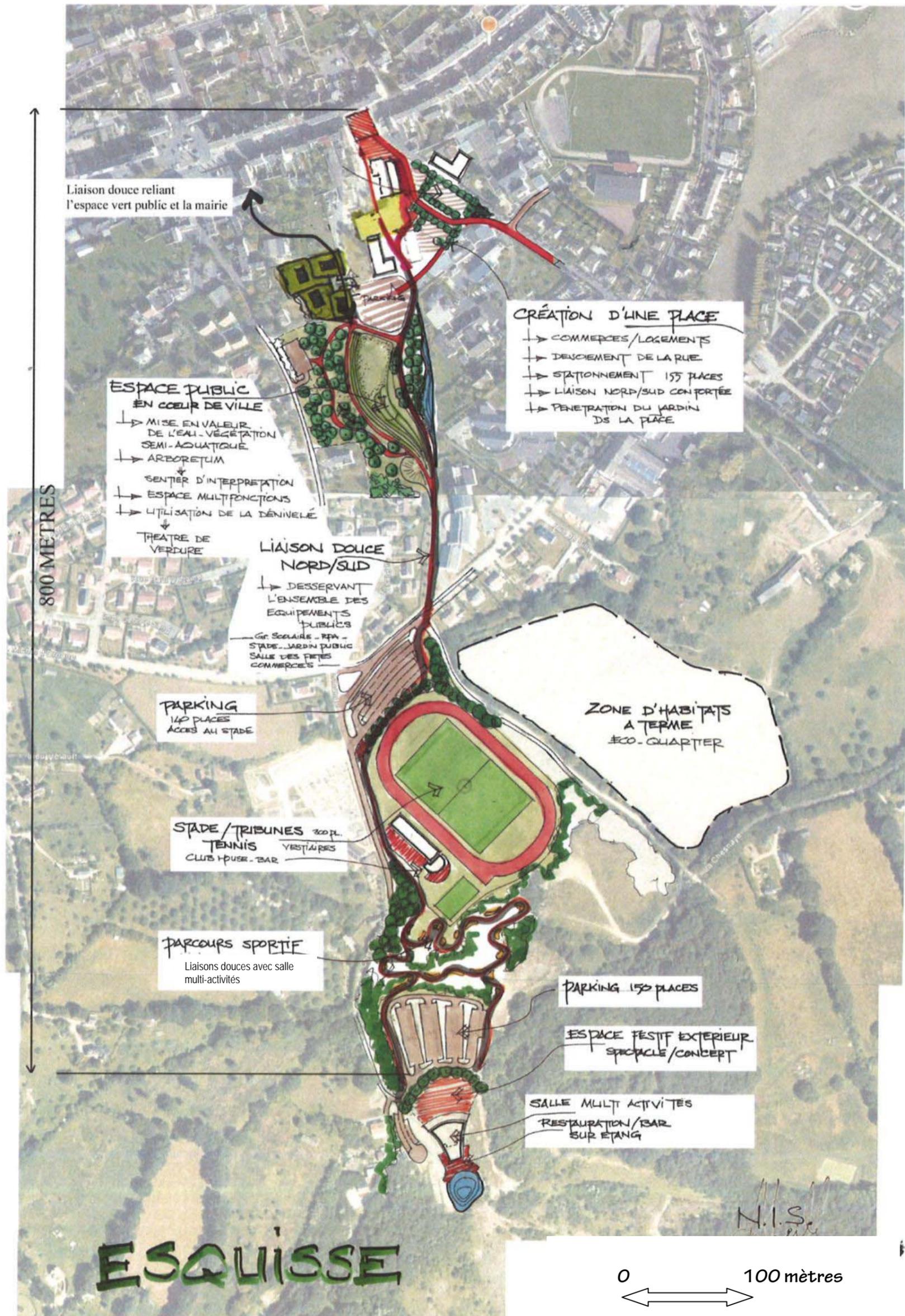
La réalisation de ce projet d'une importance significative pour la commune se réalisera dans la durée :

- La première étape concernera la Place du Haras et l'espace public entre la Grande Rue et l'Avenue d'Ornano.
- La deuxième étape, concernant l'espace situé au Sud de l'Avenue d'Ornano, fera l'objet ultérieurement d'études plus approfondies avant sa mise en œuvre.

Dans cet esprit, sont détaillés ci-après d'une part l'aménagement de la Place du Haras et d'autre part celui du Parc Public.

COMMUNE DE DOZULÉ

PROSPECTIVE D'AMENAGEMENTS



3-1 La Place du Haras :

Point de départ des aménagements, cette place, sa réorganisation, les stationnements complémentaires au Nord de la caserne des pompiers (environ 70 places), le dévoiement de l'Avenue Georges Landry, permettront de ralentir la circulation et de « pénétrer » dans un vrai espace urbain en axant la vue vers les futurs commerces. Ce dévoiement permettra également de sécuriser la sortie du groupe scolaire avec un stationnement Bus le long du trottoir au droit de la sortie et des parkings sans traverser la Route Départementale.

Un traitement particulier devra être réalisé au droit du carrefour afin que la Place du Haras soit dans la continuité naturelle de la Grande Rue, principale rue commerçante de la ville.

Les trottoirs seront élargis et végétalisés afin de favoriser les déplacements depuis les divers équipements et les quartiers d'habitations.

Liaison vers la mairie



3-2 L'espace public :

Le terrain, actuellement un verger non urbanisé et non exploité bien orienté en plein cœur de ville et proche de tout, est une « opportunité » rare pour une commune.

Du nord vers le sud, l'eau est gérée par un rû ou une canalisation souterraine vers le nord et vers l'Ancre.



Parking desservant à la fois le centre ville et le jardin (environ 70 places).
Accès également à la liaison douce nord/sud

Espace engazonné multifonctionnel : pour évènements festifs, ludiques ou culturels



Arboretum
Arbres fruitiers et prairies fleuries.
Espace convivial avec une gestion intégrée des espaces verts et implantation d'intérêts pédagogiques.



Cheminement doux piétons & cyclables Nord Sud

Mise en valeur de l'eau par l'élargissement du rû, création d'une zone humide et semi humide avec un parcours d'interprétation afin de sensibiliser les habitants à la faune et flore de ces milieux.
Mise en place de platelage bois sur l'eau créant un effet plus ludique.

L'ensemble de ce jardin public fera l'objet d'une gestion intégrée et les zones humide et semi humide seront traitées dans l'esprit des éléments ci-après.

L'esprit recherché dans le projet s'appuiera sur des intentions indicatives fournies ci-dessous à titre d'exemple.

Zones humide et semi humide



La reconquête de l'eau viendra se substituer au réseau canalisé actuel.

B. Les incidences du projet

Les incidences du projet doivent être appréciées au regard de l'impact sur l'ensemble du territoire urbain.

Sont ainsi successivement analysés les incidences sur la démographie et le logement, l'activité commerciale, les équipements public, les déplacements et stationnement, sur les aménagements urbains et routier, sur les réseaux, sur l'environnement naturel.

1) La démographie et le logement :

Le projet n'aura que peu d'impact sur ce thème puisque seuls quelques logements en nombre limité (environ 20 logements) pourraient être créés sur la Place du Haras en accompagnement de futurs commerces.

L'évolution du nombre de logements et de leur diversité est gérée par ailleurs par la réalisation en cours ou projetée de divers programmes dont celui qui pourrait concerner l'emprise du stade actuel après son transfert.

Les équilibres des projets sont compatibles avec les objectifs du SCOT.

Dans le cadre du PLU, la ville de Dozulé a par ailleurs une capacité à accueillir de l'ordre de 280 logements dont une centaine situés en zone urbaine. Les quelques logements envisagés s'inscrivent dans cette perspectives en zone urbaine.

2) L'activité commerciale :

Le projet vise à identifier, en complément des boutiques présentes le long de la rue principale, un espace central de l'activité commerciale en marquant, par une ouverture sur la Grande Rue, une capacité d'offre complémentaire sur la Place du Haras. Cette proposition s'inscrit au cœur de l'activité commerciale présente et vise à en renforcer l'attractivité.

3) Les équipements publics :

Le projet aura pour effet de mettre en valeur des équipements publics existants dans le secteur concerné en les intégrant dans un véritable espace urbain et de permettre leur éventuelle évolution.

Il ne génère pas de besoin d'extension des ces équipements existants.

Par contre, il favorise la mise en relation de ces différents équipements entre eux et, à cet égard, une liaison directe entre la mairie et le futur parc urbain sera recherchée à moyen terme au gré des opportunités foncières.

De plus, il permet la création de nouveaux équipements publics adaptés à l'évolution croissante de la population avec la création prochaine d'un parc public puis, à plus long terme, d'un espace sportif et, enfin, d'un lieu d'animations et spectacles intégrant une salle multi activités.

Ces équipements constituent une réponse aux besoins qui s'exprimeront tant sur la ville de Dozulé que sur le territoire communautaire ; il favorisera également l'attractivité touristique de cette porte d'entrée ouest dans le Pays d'Auge.

4) Les déplacements et stationnement :

Pour favoriser l'activité commerciale, le projet prévoit de créer environ 70 places de stationnement complémentaires à proximité immédiate du centre urbain.

Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements Nord-Sud envisagés, en y intégrant également la liaison future vers la mairie.

5) Les aménagements urbains et routiers :

Le long de l'Avenue Georges Landry et sur la place du Haras, les aménagement prévus visent à estomper le caractère routier de cet axe et à lui affirmer un caractère urbain, en permettant ainsi de sécuriser les déplacements et de donner envie de véritablement « entrer » dans la ville.

Les aménagements urbains envisagés favoriseront la lisibilité de l'activité commerciale dans ce secteur ainsi que son accessibilité. Ils devront prendre en compte la circulation des engins agricoles.

6) L'environnement naturel :

Le parc public, qui constitue l'un des enjeux majeurs du projet assurera une mise en valeur de l'environnement naturel par des aménagements spécifiques autour de l'eau et la biodiversité, en permettant à chacun d'en bénéficier et de se l'approprier.

En effet, la Collectivité par la création de ce parc souhaite affirmer sa volonté de mettre en valeur les derniers espaces naturels du territoire communal qui est assez restreint et qui nécessite de proposer, pour l'obtenir, un développement urbain efficace sur le plan socio-économique, durable sur le plan environnemental pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Par ce projet, la Collectivité anticipe ce que sera la cité dans l'avenir.

Ce « parc » est une mise en scène du futur cadre de vie tenant compte des désirs des diverses générations avec une mise en valeur de l'environnement naturel par des aménagements spécifiques autour de l'eau et de la biodiversité : jardin pédagogique avec un parcours d'interprétation pour les écoles, un entretien différencié favorisant une continuité écologique pouvant apporter une base pour le développement éventuel de l'apiculture, et accueillir un projet pédagogique autour du cheval et de la culture avec l'intercommunalité.

Ces aménagements paysagers, mélanges d'espaces naturels et d'espaces plus structurés, le long du ruisseau s'articulant sur un axe nord/sud sera le « fil de vie intergénérationnelle » de la Collectivité.

Département du Calvados

* * *

Ville de Dozulé & EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

* * *

Mise en compatibilité du PLUI pour prise en compte
d'une déclaration de projet à Dozulé relative à la
restructuration du Cœur de Bourg

* * *

A m é n a **Géo**
urbanisme - bureau d'études VRD

Gervais DOLIGEZ Guillaume DOLIGEZ
Géomètre Expert Ingénieur travaux
Urbaniste OPQU de la construction

amenageo@amenageo.fr

9 place du Bras d'Or Tél: 02.31.65.02.20 102 ter Av. Henry Chéron
14130 Pont-l'Evêque Fax: 02.31.65.02.40 14000 Caen

30 avril 2013

1) Rapport de présentation

Préambule

La présente mise en compatibilité a pour objet de prendre en compte la déclaration de projet demandée par la ville de Dozulé et jugé d'intérêt général par l'EPCI, pour permettre l'aménagement de son Cœur de Bourg.

Ce projet nécessite en effet que soient adaptées diverses dispositions réglementaires pour en permettre la réalisation. Ces adaptations vont concerner directement le périmètre soumis à la déclaration de projet mais également les abords ; en effet, outre le fait de permettre la réalisation des intentions exprimées par la ville, il est nécessaire de préserver les évolutions futures notamment la possibilité d'assurer une liaison douce avec la mairie.

Les adaptations à apporter au Plan Local d'Urbanisme vont concerner principalement le règlement graphique et le règlement écrit.

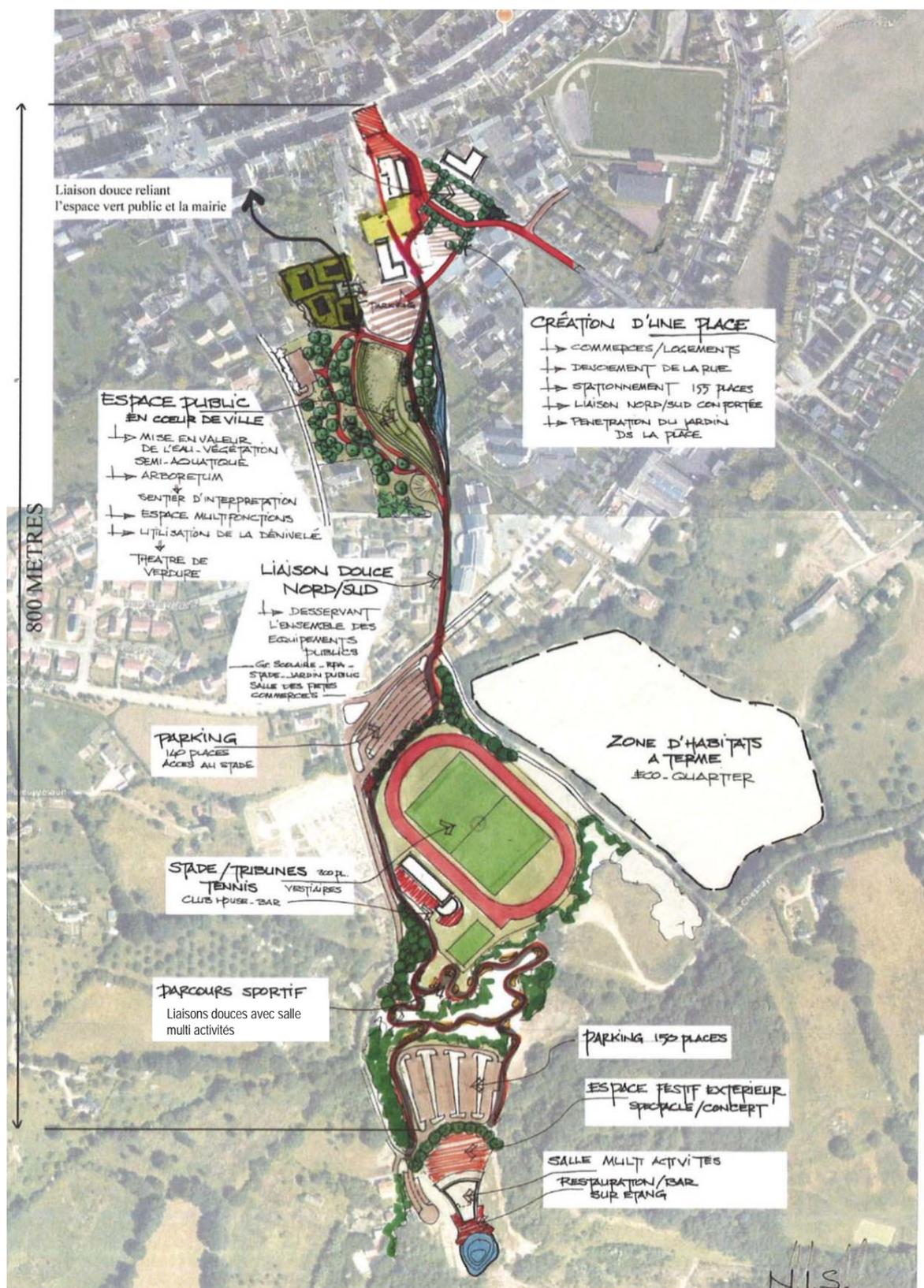
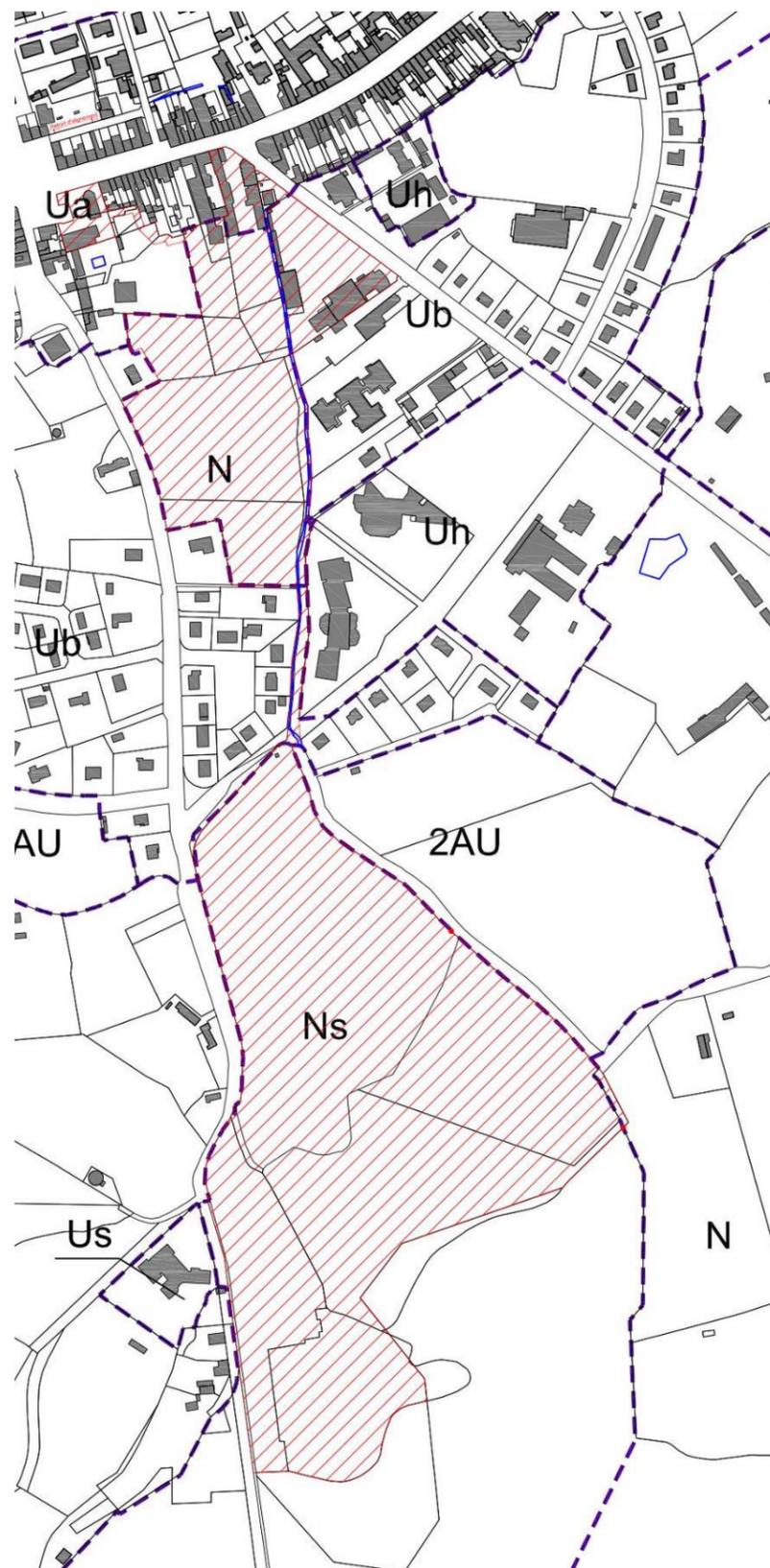
Les plans ci après permettent de comparer le zonage actuel complété du périmètre de la déclaration de projet avec les intentions d'aménagement.

Le projet de restructuration comprend, 4 secteurs différents inclus à l'intérieur du périmètre de la déclaration.

Les 4 secteurs concernés sont du Nord vers le Sud :

-  Une nouvelle place commerçante et de services accompagnée de logements
-  Un jardin public constituant un « poumon vert » en centre ville
-  Un espace sport et loisirs (en remplacement du stade actuel trop exigu)
-  Une salle multi activités et théâtre ou cirque de verdure.

L'ensemble de ce projet structuré le long d'une « colonne vertébrale » Nord-Sud présente un intérêt général pour les habitants de la ville de Dozulé mais également pour ceux de l'EPCI ou du territoire communautaire. Il offre également des perspectives de valorisation touristique.



Les conséquences sur le PLUI

Le PLUI, adopté le 26 Septembre 2012, a classé de la façon suivante les parcelles concernées par le projet :

-  L'emprise de la place du haras est classée secteur Ub,
-  Les terrains non bâtis situés entre la place du haras, le chemin piétonnier vers l'avenue d'Ornano et la rue Plessis Esmangard, dont la vocation de « poumon vert » est affichée, sont classés en zone N (espace naturel préservé),
-  Les terrains au Sud de l'avenue d'Ornano dont la vocation sportive, socio culturelle et de loisirs est déjà prévue est classée en zone Ns avec un empiètement significatif dans le bois de Dozulé dans la perspective d'une activité de type « accrobranche ».

Le projet présente 4 caractéristiques qui ne remettent pas en cause le PADD :

-  1 – il étend la zone urbaine au Sud du périmètre des secteurs U actuels, avec notamment la création d'un parking public destiné à l'activité commerciale.
-  2 – il réaffecte également en zone urbaine un espace en angle nord ouest du périmètre de déclaration de projet qui ne participe pas à la réalisation du futur jardin public, tout en prévoyant la création d'une future liaison douce vers la mairie.
-  3 – l'ensemble de l'espace situé depuis l'arrière de la zone bâtie jusqu'à la lisière du bois peut être considéré comme participant à un projet unique d'espace naturel de vie, de lieu de rencontre et d'animation.
-  4 – Le projet vise enfin à rechercher à terme une liaison douce vers la mairie.

L'ensemble de ces considérations conduisent à impacter le plan du règlement graphique actuel sur les secteurs identifiés par les différentes couleurs sur l'extrait ci-après :

Ville de Dozulé
Modification PLU
Zonage actuel

0 100 200

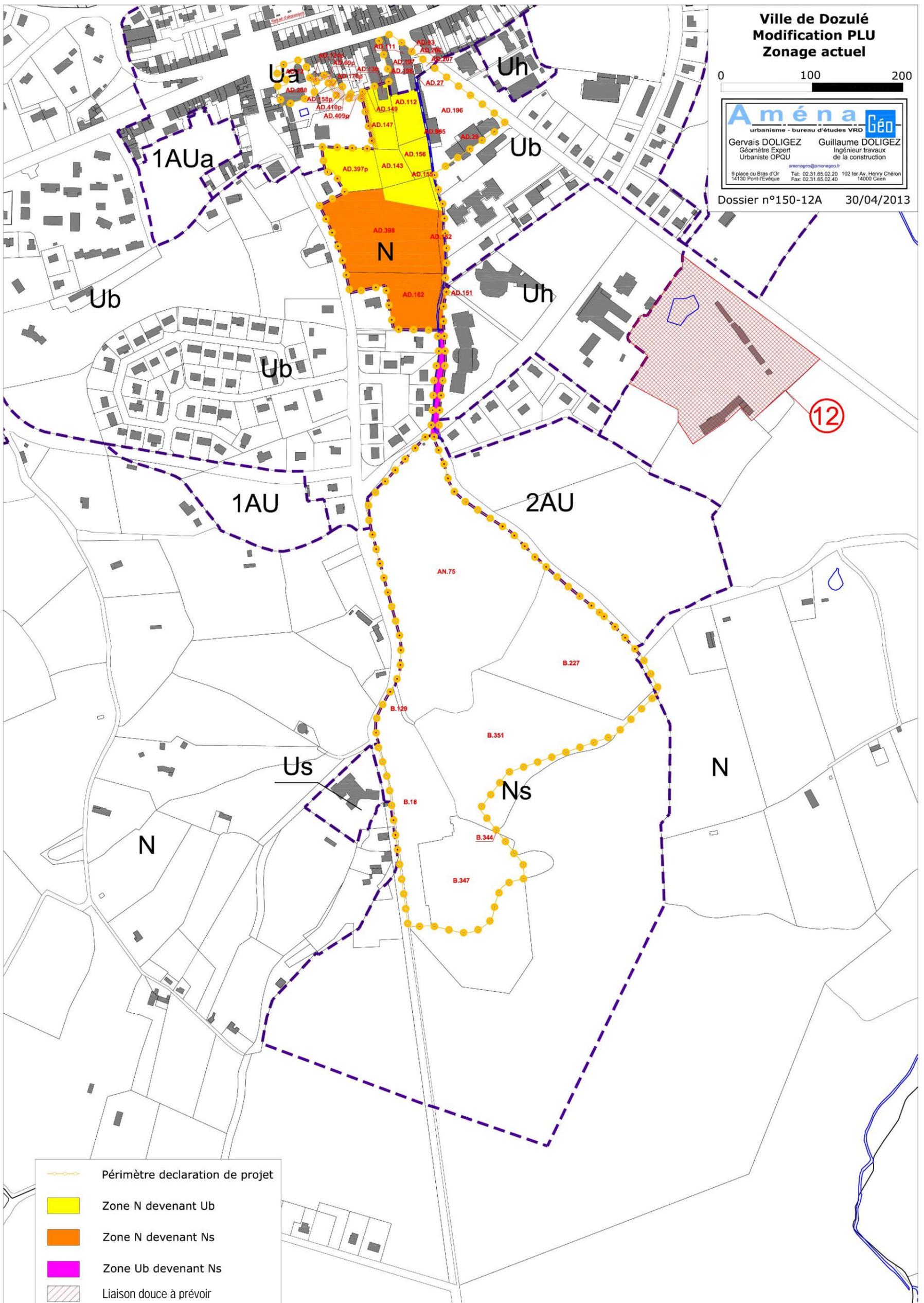
Aména Géo
 urbanisme - bureau d'études VRD

Gervais DOLIGEZ
 Géomètre Expert
 Urbaniste OPQU

Guillaume DOLIGEZ
 Ingénieur travaux
 de la construction

amenageo@amena-géo.fr
 9 place du Bras d'Or 14130 Pont-Févilque
 Tél: 02.31.65.02.20 Fax: 02.31.65.02.40
 102 ter Av. Henry Chéron 14000 Caen

Dossier n°150-12A 30/04/2013



-  Périmètre déclaration de projet
-  Zone N devenant Ub
-  Zone N devenant Ns
-  Zone Ub devenant Ns
-  Liaison douce à prévoir

Ainsi dans l'esprit des intentions exprimées ci-avant :

- Le secteur jaune actuellement classé en N doit être classé en Ub (pour une superficie d'environ 1.0ha)
- Le secteur bleu actuellement classé en Ub doit être classé en Ns (pour une superficie d'environ 0.1ha)
- Un secteur Ns doit couvrir l'ensemble du surplus du projet ce qui a pour conséquence de classer le secteur N, en orange, en Ns (pour une superficie d'environ 1.5ha).
- Enfin un nouvel emplacement réservé n°27 d'une emprise d'environ 5mètres de large est créé, au profit de la commune afin de permettre à terme la réalisation d'une liaison douce par la ville. Concernant la création de cet emplacement réservé, la volonté municipale est d'en maîtriser l'emprise nécessaire au fil des opportunités foncières qui se produiront lors de mutations des parcelles.

Le nouveau zonage règlementaire proposé est ainsi le suivant :

Ville de Dozulé
Modification PLU
Zonage futur

0 100 200

Aména Géo
 urbanisme - bureau d'études VRD

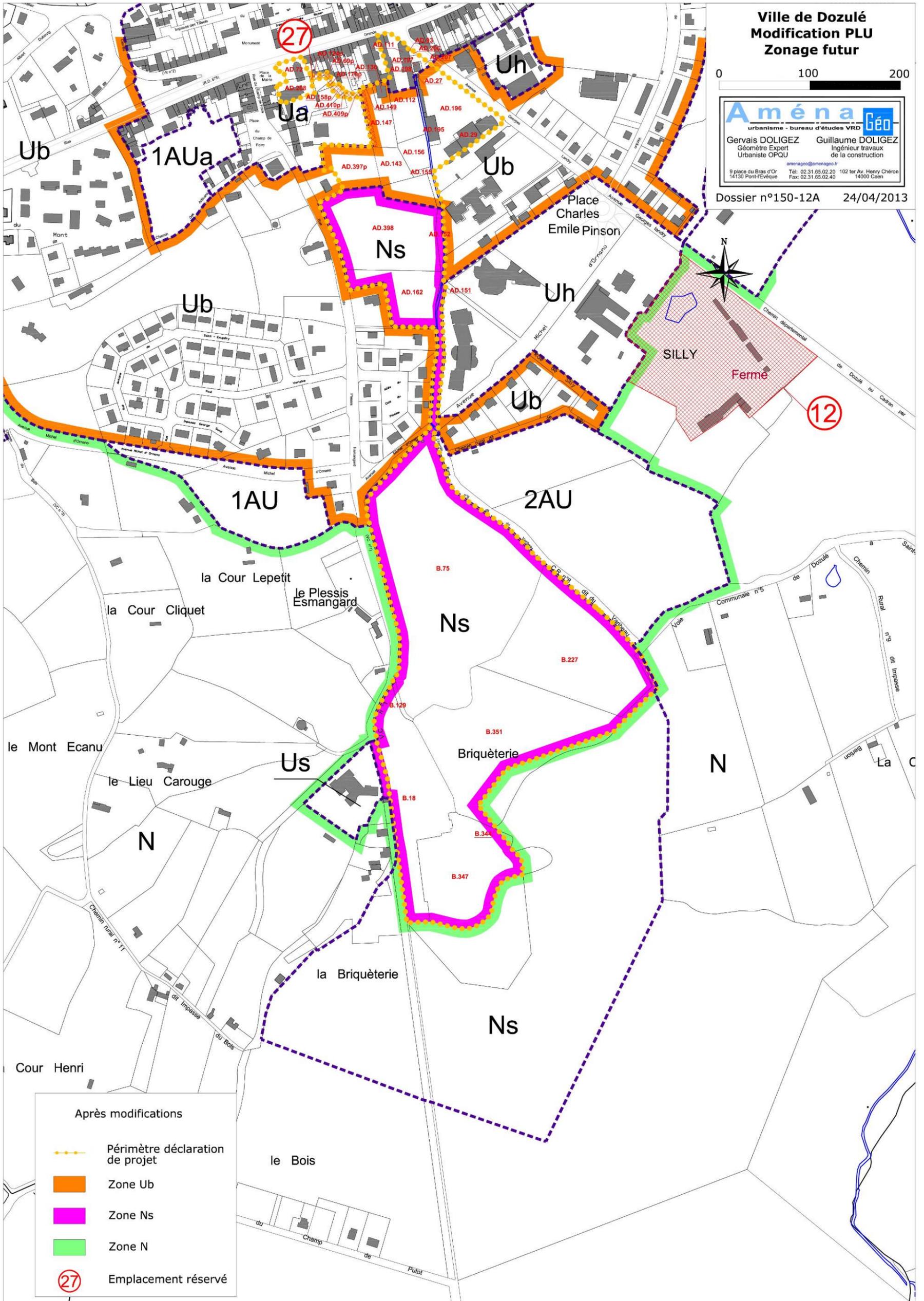
Gervais DOLIGEZ
 Géomètre Expert
 Urbaniste OPQU

Guillaume DOLIGEZ
 Ingénieur travaux
 de la construction

amenageo@amena-géo.fr
 9 place du Bras d'Or
 14130 Pont-Evêque

Tél: 02.31.65.02.20
 Fax: 02.31.65.02.40
 102 1er Av. Henry Chéron
 14000 Caen

Dossier n°150-12A 24/04/2013



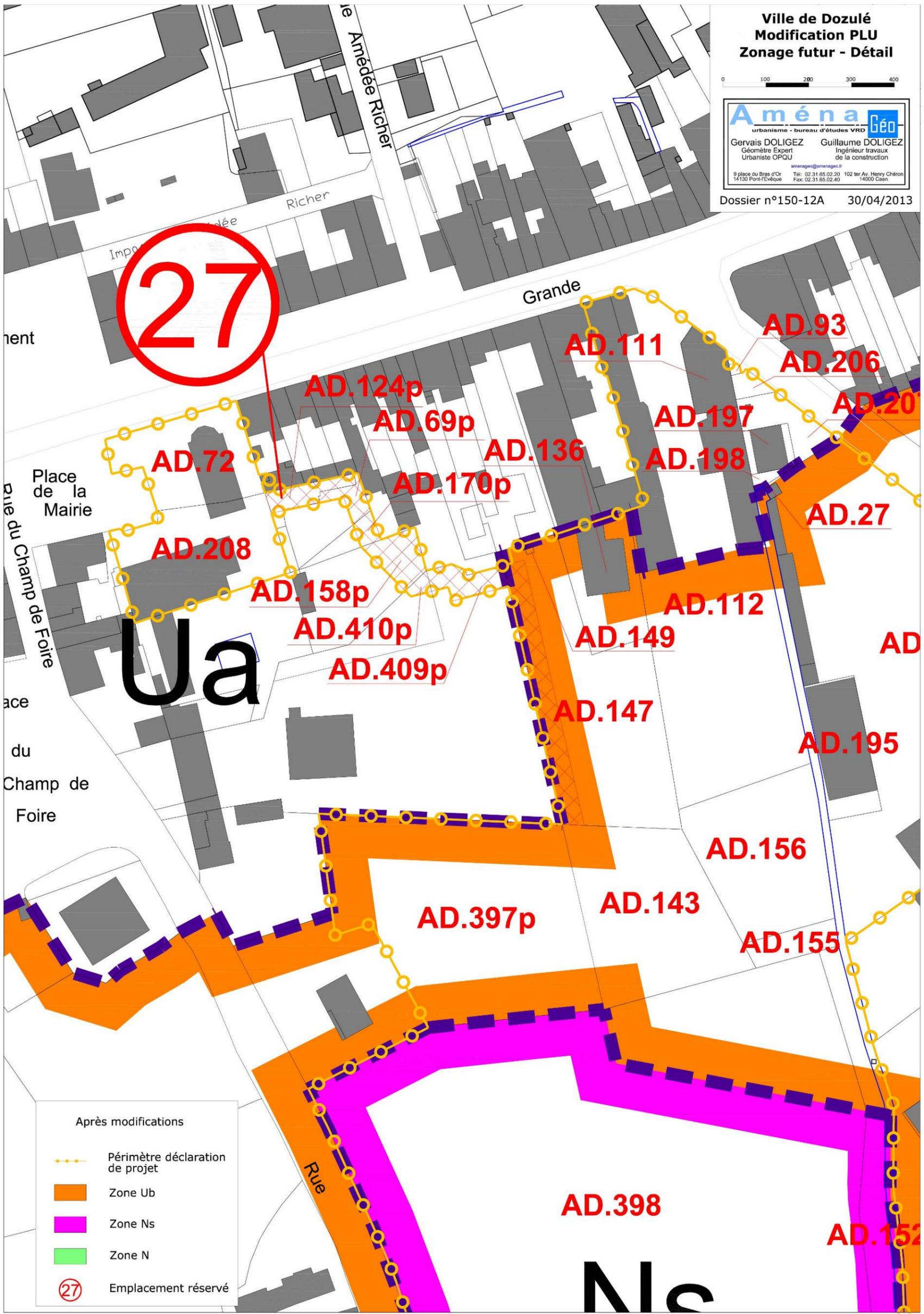
- Après modifications
- Périmètre déclaration de projet
 - Zone Ub
 - Zone Ns
 - Zone N
 - 27 Emplacement réservé

Ville de Dozulé
Modification PLU
Zonage futur - Détail

0 100 200 300 400

Amenageo
urbanisme - bureau d'études VRD
Gervais DOLIGEZ
Géomètre Expert
Urbaniste OPQU
Guillaume DOLIGEZ
Ingénieur travaux
de la construction
amenageo@amenageo.fr
9 place du Bras d'Or
14130 Pont-Evêque
Tél: 02.31.85.02.20
Fax: 02.31.85.02.40
14000 Caen

Dossier n°150-12A 30/04/2013



Outre la modification, du règlement graphique, telle que précisée ci-avant, cette mise en compatibilité entraîne une mise à jour de la liste des emplacements réservés ainsi que le bilan des surfaces des zones.

La liste des emplacements réservés, intégrant le nouvel emplacement 27, devient ainsi la suivante :

N°	Vocation de l'emplacement réservé	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Élargissement de chaussée	70	Putot en Auge
2	Liaison non automobile	8230	Putot en Auge et Dozulé
3	Aménagement paysager et liaison non-automobile	2750	Putot en Auge
4	Élargissement de chaussée et liaison non-automobile	530	Putot en Auge
5	Élargissement de chaussée et liaison non-automobile	510	Putot en Auge
6	Élargissement de chaussée	670	Putot en Auge
7	Liaison non automobile	1610	Putot en Auge
8	Défense incendie	225	Cricqueville en Auge
9	Défense incendie	225	Cricqueville en Auge
10	Défense incendie	225	Cricqueville en Auge
11	Défense incendie	225	Cricqueville en Auge
12	Aménagement et valorisation de la ferme de Silly	22670	Dozulé
13	Espace détente et loisirs	147750	Angerville
14	Extension du cimetière, aire de stationnement et assainissement du bâtiment communal	10240	Saint Léger Dubosq
15	Défense incendie	245	Saint Léger Dubosq
16	Défense incendie	225	Saint Jouin
17	Défense incendie	225	Saint Jouin
18	Défense incendie	225	Saint Jouin
19	Défense incendie	1070	Saint Léger Dubosq
20	Aménagement et valorisation de la fontaine Sainte Redegonde	1060	Saint Jouin
21	Abri de bus	85	Saint Jouin
22	Défense incendie	225	Cresseveuille
23	Défense incendie	225	Cresseveuille
24	Élargissement de chaussée	290	Saint Jouin
25	Élargissement de chaussée	480	Saint Jouin
26	Élargissement de chaussée	780	Saint Jouin
27	Liaison non automobile	730	Dozulé

Le bilan des surfaces des zones prenant en compte l'adaptation du règlement graphique de Dozulé s'établit comme suit :

	<i>Avant modification</i>	<i>Après modification</i>
	Angerville 393ha	
...
	Cresseveuille 555ha	
...
	Cricqueville en Auge 687ha	
...
	Dozulé 523ha	
Zone A	0ha	0ha
Zone AU	37.1ha	37.1ha
- dont 1AU	10.7ha	10.7ha
- dont 1AUa	0.9ha	0.9ha
- dont 2AU	13.6ha	13.6ha
- dont 1AUE	8.8ha	8.8ha
- dont 1AUEp	3.1ha	3.1ha
Zone N	409.9ha	409ha
- dont N	381ha	378.5ha
- dont Na	6.7ha	6.7ha
- dont Ns	22.2ha	23.8ha
Zone U	76ha	76.9ha
- dont Ua	11.9ha	11.9ha
- dont Ub	52.3ha	53.2ha
- dont Uh	8.1ha	8.1ha
- dont UI	3.2ha	3.2ha
- dont Us	0.5ha	0.5ha
	Putôt en Auge 659ha	
...
	Saint Jouin 511ha	
...
	Saint Léger Dubosq 408ha	
...
	EPCI 3736ha	
Zone A	261.3ha	261.3ha
Zone AU	54ha	54ha
- dont 1AU	23ha	23ha
- dont 1AUa	0.9ha	0.9ha
- dont 1AUb	12.5ha	12.5ha
- dont 2AU	17.6ha	17.6ha
Zone AUE	21.8ha	21.8ha
- dont 1AUE	17ha	17ha
- dont 2AUE	1.7ha	1.7ha
- dont 2AUEp	3.1ha	3.1ha
Zone N	3217.4ha	3216.5ha
- dont N	3058.2ha	3055.7ha
- dont Na	61.2ha	61.2ha
- dont Nh	16.4ha	16.4ha
- dont Np	44.6ha	44.6ha
- dont Ns	37ha	38.6ha
Zone U	181.5ha	182.4ha
- dont Ua	11.9ha	11.9ha
- dont Ub	61.6ha	62.5ha
- dont Uc	58.7ha	58.7ha
- dont Ud	35.6ha	35.6ha
- dont Uf	1.9ha	1.9ha
- dont Uh	8.1ha	8.1ha
- dont UI	3.2ha	3.2ha
- dont Us	0.5ha	0.5ha

Le règlement écrit, pour les secteurs modifiés, est inchangé et il est rappelé ci-après pour mémoire :

III a – EXTRAIT REGLEMENT (Zones U et N)

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Caractère de la zone

Sont classées en zone urbaine des terrains urbanisés et desservis; cette zone a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc.

Elle comprend :

- Des secteurs **Ua** constituant le centre bourg de DOZULÉ présentant un habitat relativement dense en ordre continu.
- Des secteurs **Ub** situés à DOZULÉ et PUTÔT EN AUGE correspondant à des espaces où les densités bâties sont plus aérées.
- Des secteurs **Uc** correspondant à des secteurs déjà bâtis sans style architectural spécifique.
- Des secteurs **Ud** correspondant à des secteurs déjà principalement bâtis selon une architecture augeronne identifiée.
- Un secteur **Uf** correspondant à un espace destiné aux équipements et constructions publics (fonctions municipales, espaces verts, espace loisirs, équipements publics, etc.).
- Des secteurs **Uh** correspondant à des secteurs déjà bâtis en équipements d'intérêt collectif.
- Un secteur **Ul** correspondant au périmètre du parc résidentiel de loisirs (PRL) « le Relais de la Vallée d'Auge » à DOZULÉ.
- Un secteur **Us** correspondant à un secteur destiné aux installations et équipement sanitaires ou sociaux, à l'accueil des jeunes en difficulté.

ARTICLE U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
- Les abris de fortune, entrepôts et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols.
- Dans les zones inondables : Les campings, les remblais (sauf ceux strictement nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs) et les sous sols.

Sont de plus interdits :

- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les établissements à vocation artisanale, de bureau, de commerce ou d'hébergement hôtelier sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.

Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice.

ARTICLE U.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE U.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif ou en présence de réseau, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 (NOR : DEVO0809422A).

b) Eaux pluviales :

- Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.
- En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

III- ELECTRICITÉ -TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains

Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis (pour la réalisation d'une construction nouvelle), le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisante pour en permettre la réalisation et le bon fonctionnement.

ARTICLE U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

En secteur Ua, les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre.

En l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

La continuité d'alignement existant pourra cependant être imposée.

En secteurs Ub, Uc, Ud et Us, les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre.

En l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

En secteurs Uh et Uf, l'implantation des constructions pourra se faire jusqu'à l'alignement des voies.

En secteur Ul, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement sur la RD n°85

Sur toute la zone :

Des reculs différents, justifiés architecturalement, peuvent être autorisés par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

En secteur Ua et Ul :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ; l'implantation de la construction sur une ou deux limites séparatives latérales est autorisée.
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En secteur Ub :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative dans une bande de 15 mètres. de l'alignement ; l'implantation de la construction sur une ou deux limites séparatives latérales est autorisée.
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En secteur Uc, Ud, Uf et Us, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres. de la limite séparative.

En secteur Uh, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Sur toute la zone :

Sont autorisées jusqu'en limite séparative :

- Les constructions et extensions des constructions existantes d'une hauteur inférieure à 3 mètres.
- Les constructions en adossement à des bâtiments existants déjà construits en limite séparative dans la limite de hauteur et de longueur de ceux-ci.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées sur les limites créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE U.9 : Emprise au sol des constructions

En secteurs Ua, Uf, Uh et Us:

Cet article n'est pas réglementé.

En secteur Ub :

L'emprise au sol des constructions édifiées ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

En secteurs Uc et Ud:

L'emprise au sol des constructions édifiées ne doit pas excéder 10% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur Uf :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions y compris de jardin (d'une superficie inférieure à 12 m²) et terrasse couverte (d'une superficie inférieure à 30 m²) ne doit pas excéder par emplacement 50% de la superficie dudit emplacement ; cette emprise est limitée à un maximum de 170 m².

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

ARTICLE U.10 : Hauteur des constructions

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction avant aménagement.

Les constructions pourront accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum 2 niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 10 mètres au faitage.

De plus, en secteur Ua et Ub :

Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront situés à moins de 0,60 mètre du niveau du terrain naturel pris au point le plus bas sous l'emprise de la construction, hormis spécifiquement les rez-de-chaussée des habitations nouvelles qui seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE U.11 : Aspect extérieur

Les nouvelles constructions s'inspireront des principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans le Pays d'Auge ». Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE « Conseil de plantation », « Arbustes et arbres fruitiers », « Arbres ».

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments qui suivent.

Dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

1°- Esthétique générale

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble. Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge est interdit.

L'aménagement et/ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

En secteur Ua, les matériaux de façades ou de toitures ainsi que les gabarits devront obligatoirement prolonger de façon harmonieuse le bâti existant.

Matériaux :

Façades

Les parements extérieurs des façades devront être réalisés en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, briques) devront recevoir un enduit traditionnel réalisé en deux ou trois couches. Les enduits prêts à l'emploi pourront être admis.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

Dans tous les cas, la teinte de ces enduits devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Couvertures

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule.
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture.
- Les bacs aciers à nervures, le zinc et le cuivre dans le cas d'expression architecturale contemporaine.
- Le chaume.

Toitures

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites. Pour les constructions principales, les toitures à deux pans comprises entre 40° et 60° sont obligatoires. Toutefois, les toitures à un seul versant de faible pente sont autorisées pour les annexes.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets issus d'une démarche de création originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de justifier qu'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, urbain ou rural.

Les annexes des constructions à usage d'habitation ou les extensions seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux qui sont employés pour la construction principale.

Les vérandas, les serres, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités ou de commerce ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, à l'exception du paragraphe relatif à l'esthétique général.

Vérandas :

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant : privilégier un rapport de 1/3, ½ ou 2/3 et favoriser les alignements avec les éléments existants (fenêtres, lucarnes, etc.).

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant.

Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs, des menuiseries extérieures.

Bâtiments annexes :

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux identiques à ceux qui sont employés pour la construction principale

Les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune telles que clapiers, poulaillers, abris de fortune, sont interdites

Abris de jardin :

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 20°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de bardeaux bitumés pour toiture.

Leur implantation est autorisée à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

Constructions à usage d'activités : (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.)

Lorsque sur une unité foncière, ils sont voisins d'une habitation ils doivent alors présenter des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Les paraboles ne devront pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton bleu ardoise.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôtures :

Sur toute la zone :

Les haies bocagères ou haies vives sont implantées avec un retrait de 0,70 mètre de la limite de la parcelle.

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

Les hauteurs sont limitées à 1 mètre 80 sur rue et à 2 mètres sur les limites séparatives.

En secteur Ua, la nature et les caractéristiques de la clôture devront s'apparenter à celles déjà autorisées dans le même secteur et s'intégrer dans la continuité du bâti.

En secteur Ub, Les clôtures sont constituées soit de murs bahuts avec grille ou grillage soit de haies vives doublées ou non de lisses normandes ou de grillages. Les ouvrages de maçonnerie autres que les murs bahuts sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle ; ils encastrent les coffrets divers. Les hauteurs seront limitées à 1 mètre 20 sur rue et à 2 mètres sur les limites séparatives.

En secteur Uc, Ud et Us, les clôtures sont constituées de haies bocagères ou haies vives doublées ou non de lisses normandes ou de grillages (en façade sur rue, les lisses et grillages se situent à l'intérieur de la parcelle).

Implantations dans le terrain :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale sera implantée de préférence perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3. Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets.

2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques au secteur Ud:

Matériaux de façade :

Les matériaux de construction utilisés doivent être des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise en essentage, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre, la pierre de pays ou, sauf à l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des teintes similaires à ceux-ci, des cloisons mixtes colombage/panneaux de verre.

Les colombages et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle.

Les imitations peintes de colombages sont interdites.

Les faux colombages ayant une épaisseur de 4cm minimum sont autorisés

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge tel que l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre.

Matériaux de toiture :

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieillies.

Les tuiles mécaniques, le cuivre et le zinc sont interdits.

Les toits en terrasse sont interdits.

Dans ce secteur, la référence à l'un des modèles ci après est imposée ;

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire sur la totalité de la construction) respecteront les principes suivants :

Les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs).

Les fenêtres seront plus hautes que larges sauf intégration justifiée, notamment pour les baies vitrées.

Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 50° ; les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :

Respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.).

Les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle. En particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés suivant les palettes de couleurs traditionnelles.

Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade, sauf intégration justifiée. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle:

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

Elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein.

Les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe). Elles présenteront des toitures à pans symétriques à quatre pans ou à deux pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°).

Les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.

Les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de briques, de pierres ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade.

Les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).

Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

ARTICLE U.12 : Stationnement

Dans toute la zone, le nombre de places de stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions. Les équipements publics et collectifs devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

En secteur Ua, toute construction ne pourra être divisée pour création d'un nouveau logement ou local que s'il est justifié de deux places de stationnement par logement en espace privatif.

En secteur Ub, Uc, Ud et Us, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies ; il est exigé au moins 2 places par logement.

Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'au moins deux véhicules devant le porche ou le portail.

ARTICLE U.13 : Espaces libres et plantations

Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE «Conseil de plantation», « Arbustes et arbres fruitiers », « Arbres».

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.

Les plantations existantes (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales variées (voir liste de référence annexée à la fin du règlement); la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales variées.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales variées, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

Les projets devront participer à la qualité de l'environnement végétal.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

ARTICLE U.14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Caractère de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non, où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.

Elle comprend :

- **des secteurs N** qui sont protégés de toute nouvelle implantation d'habitations

- **un secteur Na** correspondant à l'emprise de l'autoroute A13

- **des secteurs Nh** où il existe quelques possibilités de construction nouvelles.

- **des secteurs Ns** destinés à des constructions ou équipements à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.

- **des secteurs Np** correspondants à une protection renforcée et qui sont protégés de toute nouvelle implantation à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisés à l'article N2 sont interdites et en particulier :

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols.
- Dans les zones inondables : toute nouvelle constructions.

Sauf en secteur Nh :

- Les constructions nouvelles d'habitations

Sauf en secteur Ns :

- les installations et équipements à vocation sportives et à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.

Sont de plus interdits :

- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1°- Sur toute la zone :

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs,
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.

2°- En secteur N :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont également admises sous réserve :

- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages et à la préservation des sols agricoles et forestiers, considérant qu'une réduction notable de tout épandage agricole constitue une atteinte à la préservation des sols agricoles.
- Que la capacité des réseaux et voies existants le permette.
- Le changement d'affectation, uniquement à vocation d'habitation, des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Ces bâtiments doivent, dans leur transformation, intégrer notablement le caractère de la zone, concernant le nombre et la densité des logements à créer.
- L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à 50% dans la limite de 100 m² de l'emprise initiale, à 30% au-delà, et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec les habitations voisines.
- La réalisation d'annexes (abris de jardins, etc.) et de piscines non couvertes (ou couvertes sous réserve de ne pas porter atteinte à leur environnement).
- Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises, etc.), dès lors qu'elles sont sans influence sur la quiétude du secteur. Ces constructions ne pourront pas changer de destination.
- Les déplacements de bâtiments de caractères architecturaux et patrimoniaux au sein d'une même unité foncière.
- Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice.
- Aucun nouveau projet ne sera autorisé si la défense incendie est nécessaire et qu'elle n'est pas assurée.

De plus en secteur Na :

Les aménagements et constructions nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'autoroute y compris l'éventuel passage à 3 voies.

ARTICLE N.3 : Accès et voirie

I- ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour des questions de sécurité lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes, etc.) nécessitant une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif ou en présence de réseau, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 (NOR :DEVO0809422A).

b) Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

III- ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

ARTICLE N.5 : Superficie minimale des terrains

Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis (du fait de la réalisation d'une nouvelle construction ou du changement de destination d'une construction existante), le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisante pour en permettre la réalisation et le bon fonctionnement.

ARTICLE N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions nouvelles sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10 mètres.

Cette distance est portée :

- à 20 mètres de l'axe de la RD 675.
- à 100 mètres de l'axe de l'Autoroute A13.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions

En secteur Nh :

Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 10% l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

Pour les autres secteurs, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction avant aménagement.

Les constructions pourront accueillir au dessus du rez-de-chaussée au maximum 2 niveaux habitables. Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 10 mètres au faitage.

Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront situés à moins de 0,60 mètre du niveau du terrain naturel pris au point le plus bas sous l'emprise de la construction, hormis spécifiquement les rez-de-chaussée des habitations nouvelles qui seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE N.11 : Aspect extérieur

Les nouvelles constructions s'inspireront des principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans le Pays d'Auge ». Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE « Conseil de plantation », « Arbustes et arbres fruitiers », « Arbres ».

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments qui suivent.

Dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

1°- Esthétique générale

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement et/ou l'extension d'un bâtiment existant, à l'exception des baies vitrées, doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Matériaux :

Façades

Les parements extérieurs des façades devront être réalisés en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, briques) devront recevoir un enduit traditionnel réalisé en deux ou trois couches. Les enduits prêts à l'emploi pourront être admis.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

Dans tous les cas, la teinte de ces enduits devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Couvertures

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule.
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture.
- Les bacs aciers à nervures, le zinc et le cuivre dans le cas d'expression architecturale contemporaine.
- Le chaume.

Toitures

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites. Pour les constructions principales, les toitures à deux pans comprises entre 40° et 60° sont obligatoires. Toutefois, les toitures à un seul versant de faible pente sont autorisées pour les annexes.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets issus d'une démarche de création originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de justifier qu'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, urbain ou rural.

Les annexes des constructions à usage d'habitation ou les extensions seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux qui sont employés pour la construction principale.

Les vérandas, les serres, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités ou de commerce ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, à l'exception du paragraphe relatif à l'esthétique général.

Vérandas :

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant : privilégier un rapport de 1/3, 1/2 ou 2/3 et favoriser les

alignements avec les éléments existants (fenêtres, lucarnes, etc.).

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant.

Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs, des menuiseries extérieures.

Bâtiments annexes :

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux identiques à ceux qui sont employés pour la construction principale.

Les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune telles que clapiers, poulaillers, abris de fortune, sont interdites

Abris de jardins :

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 20m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 20°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de bardeaux bitumés pour toiture.

Leur implantation est autorisée à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

Constructions à usage d'activités : (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.)

Lorsque sur une unité foncière, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Les paraboles ne devront pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton bleu ardoise.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel, etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

Clôtures :

Les clôtures sont constituées de haies bocagères doublées ou non de lisses normandes ou de grillages (en façade sur rue, les lisses et grillages pourront être imposées à l'intérieur de la parcelle).

Les haies bocagères ou haies vives sont implantées avec un retrait de 0,70 mètre de la limite de la parcelle.

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

Les hauteurs seront limitées à 1 mètre 80 sur rue et à 2 mètres sur les limites séparatives.

Implantation dans le terrain :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques aux :

La référence à l'un des modèles ci-après est imposée en secteur Nh :

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :

Les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs).

Les fenêtres seront plus hautes que larges sauf intégration justifiée.

Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 50° ; les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.

Les faux colombages ayant une épaisseur de 4 cm minimum sont autorisés.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :

Respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.).

Les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle. En particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés.

Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade, sauf intégration justifiée notamment pour les baies vitrées. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle:

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

Elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein.

Les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe). Elles présenteront des toitures à pans symétriques à quatre pans ou à deux pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°).

Les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.

Les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de briques, de pierres ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade.

Les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).

Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Type 3 : Maison contemporaine :

Les constructions de ce type respecteront les principes suivants :

- elles seront le résultat d'un projet architectural affirmé,

- les volumes rappelleront ceux des deux types précédents,

- l'adaptation au terrain, avec éventuellement l'utilisation de niveaux décalés sera particulièrement étudiée,

- les matériaux ou les teintes respecteront strictement les prescriptions édictées plus haut.

Ce type de maison n'est pas autorisé à CRICQUEVILLE EN AUGÉ.

ARTICLE N.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les équipements publics et collectifs devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'au minimum deux véhicules devant le porche ou portail.

Les bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale transformables doivent justifier de deux places de stationnement assurées en dehors des voies publiques par logement créé.

ARTICLE N.13 : Plantations

Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE «Conseil de plantation », « Arbustes et arbres fruitiers », « Arbres».

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.

Les plantations existantes (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales variées. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales variées (voir liste de référence annexée à la fin du règlement); la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales variées.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales variées, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

Les unités foncières des logements créés par transformation de bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial intégreront au moins 50 % d'espace vert.

ARTICLE N.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.