

CARTE COMMUNALE DE PETIVILLE

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a
Approuvé le 10 avril 2025



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Table des matières

I.	DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	6
A.	Le contexte territorial	6
1)	Les documents et territoires supra communaux.....	6
2)	La situation géographique.....	32
B.	Démographie	34
1)	Les évolutions démographiques.....	34
C.	L'activité économique, équipements structurants et services.....	39
1)	Activités économiques	40
2)	Equipements et services à la personne	42
3)	Besoin en équipements et infrastructures.....	43
II.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	47
A.	Le milieu agricole	47
B.	Le milieu naturel et le patrimoine	55
1.	Espaces naturels, Hydrologie et topographie.....	55
2.	Cadre de vie et paysages	59
3.	Biodiversité	61
4.	Les risques naturels majeurs.....	63
III.	LE MILIEU BATI	66
A.	Topo Historique	66
1.	Présentation générale	66
2.	Lieux remarquables.....	67
B.	Typologie architecturale de Petiville	71
IV.	CONSOMMATION DE L'ESPACE ET EXPLICATION DU ZONAGE	77
A.	Rappel règlementaire.....	77
B.	Consommation de l'espace sur les dix dernières années	78
C.	Explication des dispositions applicables en Secteur Urbanisé.....	79

INTRODUCTION

LE CADRE JURIDIQUE

Selon l'article L160-1 du code de l'urbanisme : *« Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, de documents en tenant lieu et de carte communale qui ne sont pas dotés d'un plan local d'urbanisme, peuvent élaborer une carte communale »*

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Selon l'article L.161-3 du code de l'urbanisme la carte communale :

« [...] permet d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols, [...] Elle ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés. Pour ce faire, elle tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés existants. »

DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région Normandie (SRADDET) : la commune est incluse au sein de la Région Normandie et doit donc prendre en compte les objectifs fixés par le SRADDET adopté par la Région en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020. Les objectifs du SRADDET s'imposent au PLU et au SCoT en vigueur. Il intègre le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ainsi que le Schéma régional climat air énergie (SRCAE).

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) : la commune est incluse dans le périmètre du SCoT du Nord Pays d'Auge. Le PLU doit être compatible avec le SCoT adopté 2007 et devra être compatible avec ses nouvelles dispositions révisées et approuvées le 29 février 2020. (Révision du SCoT porté par le Syndicat mixte approuvé par le Comité Syndical le 29/02/2020).

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine approuvée le 10 juillet 2006 par application de l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme.

Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 23 mars 2022.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé les 26 et 27 juin 2014.

LES GRANDES ETAPES DE LA CARTE COMMUNALE SONT :

Selon l'article L161-1 du code de l'urbanisme : « La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. Elle comporte en annexe les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en conseil d'Etat. »

1/ L'établissement d'un rapport de présentation, diagnostic prospectif au regard des éléments urbains, sociaux, économiques et environnementaux.

2/ L'élaboration d'un document graphique (plan de zonage) qui doit être en cohérence avec les objectifs de développement de la commune.

LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

L'objectif de la carte communale est de délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

- De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à la mise en valeur des ressources naturelles, et au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole ;

La carte communale peut élargir le périmètre constructible au-delà des parties déjà urbanisées ou créer de nouveaux secteurs constructibles. Elle peut aussi réserver des secteurs

à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Contrairement au PLU, elle ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densité, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut pas contenir des orientations d'aménagement. Ce sont donc **les dispositions du règlement national d'urbanisme** qui s'appliquent alors aux constructions, aménagements et installations.

La carte communale étant opposable aux projets d'utilisation des sols et aux demandes d'autorisations d'urbanisme visant le périmètre couvert, le maire d'une commune dotée d'un tel document d'urbanisme acquiert la compétence pour statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme (article L.422-1 du code de l'urbanisme).

L'existence d'une carte communale donne compétence au conseil municipal pour instituer le droit de préemption urbain sur un ou plusieurs périmètres délimités par la carte (article L. 211-1 du code de l'urbanisme).

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

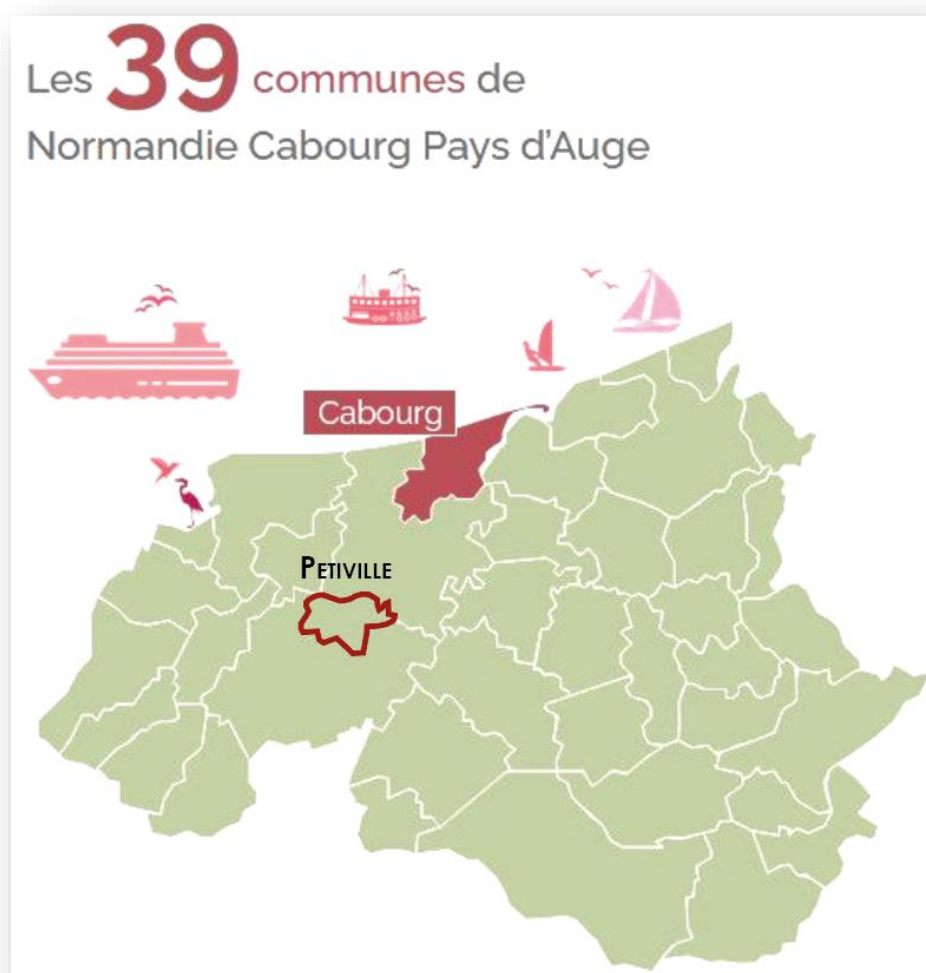
A. Le contexte territorial

1) Les documents et territoires supra communaux

La communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge

La commune de Petiville fait partie de la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge.

La communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge regroupe 39 communes, soit environ 31 268 habitants.



La communauté de communes exerce les compétences suivantes :



Scolaire :

- Ecoles communautaires (Dozulé et Escoville)
- Restauration scolaire en régie

Enfance-jeunesse :

- Centres de loisirs (Amfreville, Dozulé et Merville-Franceville) et local jeunes (Dozulé et Merville-Franceville)
- Trois Relais Petite Enfance (Dozulé, Merville-Franceville et Varaville)

Point Info 14 – France Services :

- Deux points d'accueil (Dozulé et Merville-Franceville)
- Information et orientation des usagers
- Accompagnement dans les démarches en ligne

Équipements culturels, sportifs et numériques communautaires :

- École de musique
- École de voile
- Espace Publics Numériques (Dozulé, Gonneville-en-Auge et Houlgate)
- Gymnases (Dives-sur-Mer et Dozulé)

Gens du voyage :

- Gestion des aires permanentes, familiales et de grands passages

Tourisme :

- Office de tourisme intercommunal
- Accueil et promotion touristiques
- Développement patrimoine

Environnement :

- Protection contre les risques d'inondation et préservation des cours d'eau du bassin de la Dives et des rives de l'Orne
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Déchets :

- Organisation de la collecte des déchets ménagers
- Gestion des trois déchetteries (Bréville-les-Monts, Merville-Franceville et Périers-en-Auge)
- Prévention et sensibilisation pour une réduction des déchets
- Valorisation des déchets collectés en déchetterie

Assainissement :

- Traitement des eaux usées (gestion des stations d'épuration et création de réseaux publics)
- Contrôle des branchements des particuliers au réseau
- Evaluation et suivi de la qualité des eaux de baignade

Aménagement et mobilité :

- Autorité organisatrice de la mobilité
- Entretien du réseau intermodal des chemins de randonnée
- Urbanisme : instruction des dossiers (permis de construire, d'aménager, de démolir...)

Développement économique :

- Création et gestion des zones d'activités
- Accompagnement au développement des entreprises
- Promotion des productions locales

Le canton de Cabourg

Définition de l'INSEE

Le canton est la circonscription servant de cadre à l'élection des conseils départementaux, anciennement conseils généraux, définie par la loi du 17 mai 2013. Cette loi impose un redécoupage des cantons selon des critères démographiques, et leur nombre est réduit de moitié.

La composition des nouveaux cantons est décrite dans des décrets publiés en février 2014. Les cantons ne sont plus nécessairement des subdivisions territoriales des arrondissements.

Dans la plupart des cas, les cantons englobent plusieurs communes. Mais les cantons ne respectent pas toujours les limites communales : ils peuvent être à cheval sur plusieurs communes ou être inclus strictement dans une commune.

Les premières élections des conseils départementaux, appelées « élections départementales », anciennement « élections cantonales », se sont déroulées en mars 2015.

Il n'existe plus désormais de chefs-lieux de canton mais des bureaux centralisateurs, en fonction lors des élections départementales.

La commune de Petiville fait partie du Canton de Cabourg à la suite du redécoupage cantonal de 2015. Ce canton est passé de 13 à 34 communes, soit environ 29 837 habitants (Insee 2020) et 221.67km², soit une densité de 135hab/km².

Il est composé des communes suivantes :

Nom	Code Insee	Intercommunalité
Cabourg	14117	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge

Nom	Code Insee	Intercommunalité
Amfreville	14009	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Angerville	14012	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Annebault	14016	CC Terre d'Auge
Auberville	14024	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Basseneville	14045	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Bavent	14046	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Bourgeauville	14091	CC Terre d'Auge
Branville	14093	CC Terre d'Auge
Bréville-Les-Monts	14106	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Brucourt	14110	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Cresseveuille	14198	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Criqueville-en-Auge	14203	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Danestal	14218	CC Terre d'Auge
Dives-sur-Mer	14225	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Douville-en-Auge	14227	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Dozulé	14229	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Gonneville-en-Auge	14306	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Gonneville-sur-Mer	14305	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Goustranville	14308	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Grangues	14316	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Hérouvillette	14328	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Heuland	14329	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Houlgate	14338	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Merville-Franceville Plage	14409	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Périers-en-Auge	14494	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Petiville	14499	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Putot-en-Auge	14524	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge

Nom	Code Insee	Intercommunalité
Ranville	14530	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Saint Jouin	14598	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Saint Léger Dubosq	14606	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Saint Vaast-en-Auge	14660	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Sallenelles	14665	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge
Varaville	14724	CC Normandie Cabourg Pays d'Auge

LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

Prévue par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 07/08/2015), le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Normandie (SRADDET) a été adopté par la Région en 2019 et approuvé par le Préfet de la Région Normandie le 2 juillet 2020.

Celui-ci fixe des objectifs et des règles générales dans l'ensemble des domaines suivants : équilibre et égalité des territoires, implantation de différentes infrastructures d'intérêt régional, gestion économe de l'espace, désenclavement des territoires ruraux, infrastructures de transport et intermodalité, habitat, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le SRADDET permettra de :

- Construire le projet de territoire normand, grâce à une réflexion partagée à l'échelle de la Normandie réunifiée ;
- Simplifier et rationaliser l'action publique, par l'intégration au sein d'un document unique de plusieurs schémas sectoriels existants : Schéma régional des infrastructures de transport (SRIT), Schéma régional de l'intermodalité (SRI), Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), Schéma régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) ;
- Renforcer le lien entre planifications régionales et locales, puisque ce schéma d'aménagement sera opposable aux documents d'urbanisme et à certains documents sectoriels locaux.

Le Préfet de Région, les Conseils départementaux, la Métropole Rouen Normandie, les établissements publics gestionnaires des Schéma de Cohérence territoriale (SCOT), les Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre compétents en matière de Plan local d'urbanisme (PLU), les autorités ayant élaboré un Plan de Déplacements urbains (PDU), la commission consultative d'élaboration et de suivi du Plan

Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la Normandie et le Comité régional Biodiversité sont obligatoirement associés à l'élaboration du SRADDET.

Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Bassins Seine Cours d'eau Côtiers Normands

La commune de Petiville est couverte par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (cf. carte ci-après).



Le SDAGE est un outil de planification fixant pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans les bassins de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 23 mars 2022, a adopté le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands pour la période 2022-2027 et émis un avis favorable sur le programme de mesures.

Le SDAGE 2022-2027 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de 8 défis :

- Défi 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 et 8 – Gestion de la rareté de la ressource en eau

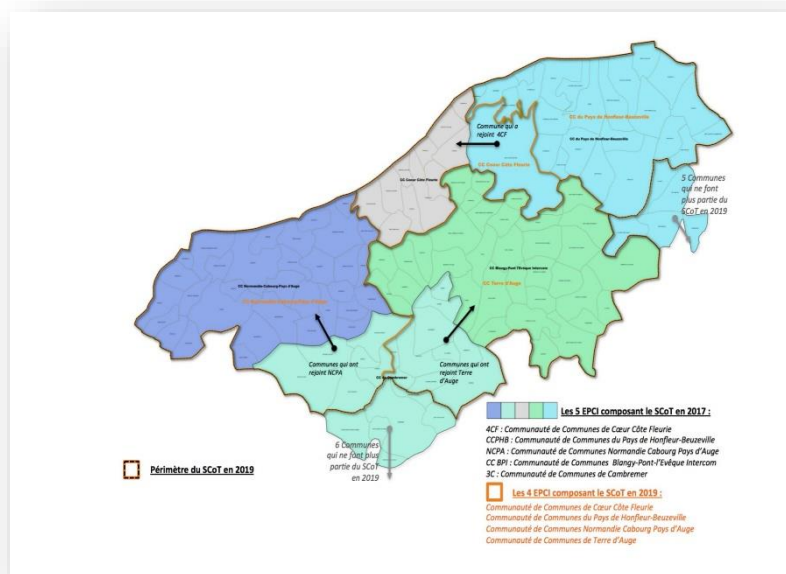
L'objectif est d'atteindre sur l'ensemble du bassin un bon état des eaux, qu'elles soient douces, saumâtres ou salées, superficielles ou souterraines. Pour la santé et la sécurité des citoyens, la vie dans les rivières et en mer, le SDAGE vise à prévenir et réduire la pollution de l'eau, à préserver et améliorer l'état des écosystèmes, à atténuer les effets des inondations et des sécheresses, à promouvoir une utilisation durable de l'eau, fondamentale pour les populations, les autres espèces vivantes et les activités économiques.

Le SDAGE est un document supra communal avec lequel la future Carte Communale de la commune de Petiville devra être compatible. Il est donc important de veiller à ce que les choix d'aménagement et leur traduction réglementaire ne rentrent pas en contradiction avec les orientations du SDAGE, rappelées ci-dessus.

Le Schéma De Cohérence Territoriale de Nord Pays d'Auge

Le Nord Pays d'Auge détenait un premier SCoT adopté en 2007. Il a fait l'objet d'une révision porté par le Syndicat Mixte a été approuvée par le Comité Syndical le 29/02/2020. La Carte Communale de Petiville devra être mise en compatibilité avec celui-ci.

Le SCoT Nord Pays d'Auge regroupe 4 communautés de communes :



- La Communauté de Communes Terre d'Auge
- La Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie
- La Communauté de Communes Pays de Honfleur Beuzeville
- La Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge
- Soit 118 communes pour une population de 100 739 habitants sur une superficie de 921.81 ha.

Le Syndicat Mixte compétence pour mener des actions dans les domaines suivants :

- Aménagement durable ;
- Economie, innovation, emplois ;
- Services aux populations ;
- Environnement et cadre de vie ;

- Coopérations interterritoriales et métropolitaines ;
- L'élaboration, l'approbation, la révision, la gestion, le suivi et l'évaluation du SCoT, des Schémas de Secteurs et des Schémas Directeurs existants sur son territoire, au titre de l'article L122-4 du Code de l'Urbanisme.

Actions métropolitaines dites du réseau

Le Pôle métropolitain est un élément fondamental d'un développement équilibré et solidaire de la Normandie. Il permet :

- *de traiter à des échelles pertinentes des sujets d'intérêt métropolitain en partageant une vision et en définissant une stratégie commune ;*
- *de coordonner entre ses membres des actions métropolitaines dans le but d'améliorer la compétitivité du territoire ;*
- *de porter une solidarité de développement entre les territoires membres au bénéfice des habitants ;*
- *de partager des bonnes pratiques et de les décliner à l'échelle du Pôle métropolitain ;*
- *d'accroître l'attractivité et le rayonnement international du territoire.*

En application de l'article L.5731-1 du Code général des Collectivités territoriales, ses membres reconnaissent d'intérêt métropolitain des actions dans les domaines suivants :

- *Aménagement durable*
- *Économie, innovation, emplois*
- *Services aux populations*
- *Environnement et cadre de vie*
- *Coopérations interterritoriales et métropolitaines*

Un programme triennal de travail définissant des actions à mener par domaines d'action, est élaboré par les membres du Pôle métropolitain. Il est soumis au Comité syndical. Chaque membre délibère les actions du pôle, retenues par le comité syndical, auxquels il souhaite prendre part, cet accord valant financement de l'action dans les conditions définies à l'article 9.

Le Pôle métropolitain exerce les fonctions de coordination et de pilotage nécessaires à la mise en œuvre des actions d'intérêt métropolitain.

2-2. Contractualisations et Actions spécifiques des EPCI socle

Le Pôle métropolitain peut assurer des fonctions de représentation, de négociation et de contractualisation auprès des pouvoirs publics, à la demande de ceux-ci ou à la demande des EPCI socle pour tout ou parties de ce territoire. En particulier, les contractualisations territoriales existantes (Contrats d'actions territoriales, Leader par exemple) pourront être reprises par le Pôle métropolitain si les co-contractants le demandent.

D'un point de vue des contributions financières des EPCI membres bénéficiaires, la gestion de ces contractualisations sera traitée comme des actions (cf. article 9)

Il assure également des actions structurantes au service des EPCI socle (aide à la réponse aux appels à manifestation d'intérêt...)

2-3. Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.)

Par ailleurs, en application des articles L 5214-16, L 5216-5 et L 5211-17 du CGCT et de l'article L.122-4 du Code de l'urbanisme et dès lors qu'ils constituent un périmètre continu et sans enclave, ses membres peuvent transférer la compétence d'élaboration, d'approbation, de suivi, de modification et de révision d'un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) au Pôle métropolitain

Il donne des avis surs :

- les documents d'urbanisme des communes incluses dans son périmètres (POS/PLU, Cartes Communales, ZAC...), sur les documents de politiques sectorielles (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains...), sur les grands dossiers d'agglomération (Dossier de Voirie d'Agglomération...) et d'aménagement du territoire (Directive Territoriale d'Aménagement...);
- sur les dossiers d'urbanisme commercial en tant que membre de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial;
- sur les grands dossiers d'aménagement et d'urbanisme intéressant son territoire (PPR, PDU, SRADT etc.).

Le SCoT Nord Pays d'Auge qualifie Petiville comme faisant partie des « autres communes du territoire qui ne sont pas des pôles d'irrigation. »

Les orientations et objectifs du SCoT Nord Pays d'Auge

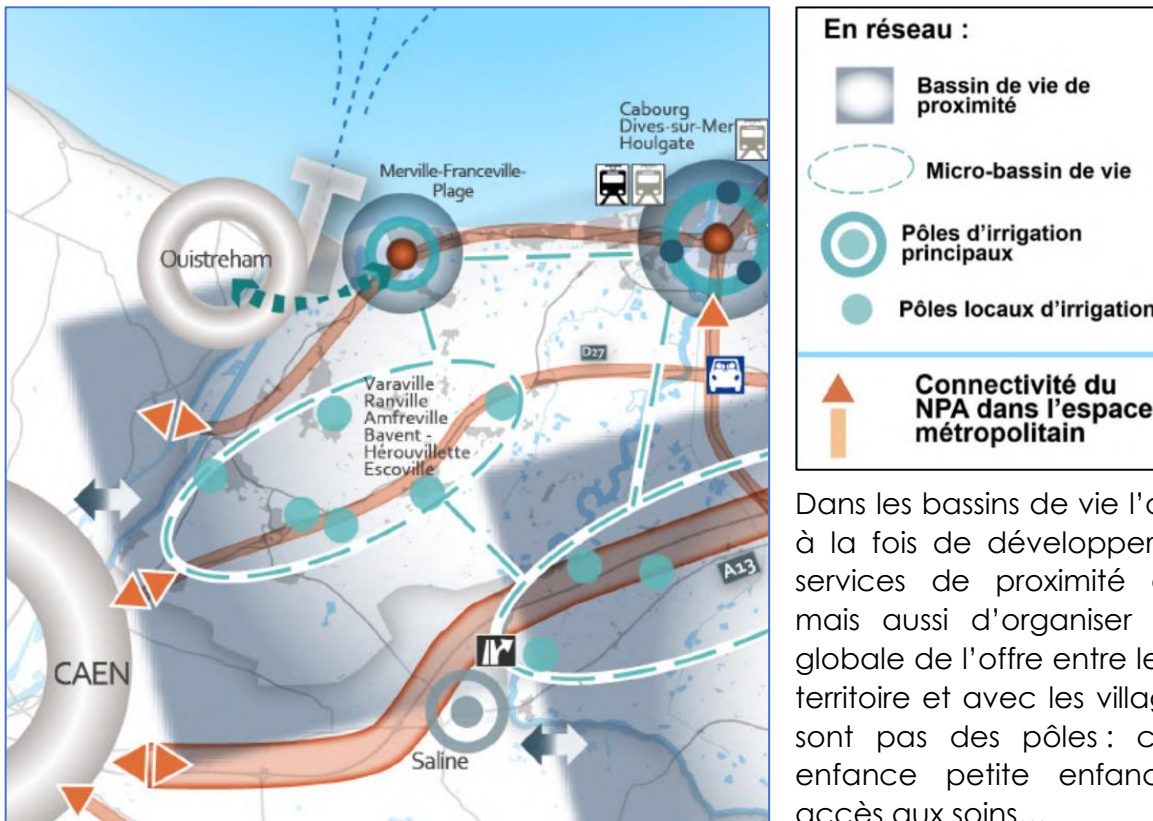
I. Equilibre entre les différents espaces du territoire : facteurs d'excellences valorisés et capacité d'accueil renouvelée dans le réseau métropolitain

La première orientation : « Affirmer une armature urbaine en réseau et connectée à l'espace métropolitain Caen-Le Havre-Rouen.

Le maillage territorial s'organise autour d'un réseau de pôles urbains d'irrigations et de bassins de vie qui s'appuient mutuellement et valorisent leurs spécificités :

- Les pôles d'irrigations principaux du littoral et de l'axe médian du territoire porté par l'A13 (Beuzeville, Pont l'Evêque, Dozulé) ont vocation à être des pôles forts affirmant leurs poids économiques, résidentiels et en fonctions métropolitains.
 - Des pôles plus locaux appuient les pôles principaux pour mieux organiser l'irrigation économique et l'accessibilité aux services tout comme la mixité résidentielle qu'implique la stratégie d'accueil d'une population multigénérationnelle et plus active.
- ➔ Ces pôles contribuent à organiser l'échelle de proximité avec les autres communes (non pôles) qu'il s'agit de faire vivre et dynamiser en lien avec la qualité du territoire son économie (touristique, agricole, équine...) mais aussi en lien avec le rôle plus global d'une ruralité vivante, facteur d'excellence du Nord Pays d'Auge.

Un réseau territorial connecté :



Dans les bassins de vie l'objectif est à la fois de développer l'offre en services de proximité essentielle, mais aussi d'organiser l'élévation globale de l'offre entre les pôles du territoire et avec les villages qui ne sont pas des pôles : commerce, enfance petite enfance, santé, accès aux soins...

Dans les bassins de vie l'objectif est à la fois de développer l'offre en services de proximité essentielle, mais aussi d'organiser l'élévation globale de l'offre entre les pôles du territoire et avec les villages qui ne sont pas des pôles : commerce, enfance petite enfance, santé, accès aux soins...

La politique de l'habitat

L'objectif est de diversifier l'offre de logements en lien avec une politique d'accueil de jeunes et d'actifs aux profils mixtes.

Cette diversification s'organise dans l'offre résidentielle nouvelle, mais aussi dans le parc de logements existants. Elle implique également une offre permettant des parcours résidentiels adaptés au revenu des ménages, tout en intégrant les enjeux de marché (offre sociale, offre en logements à prix maîtrisé, mixité...)

La politique commerciale

Le premier objectif est de renforcer les centres-villes et leurs commerces.

« Les centres-villes ont ainsi vocation à développer à leur échelle l'offre commerciale la plus complète et qualitative possible pour valoriser, d'une part la gastronomie et les AOP et d'autre part, pour fournir les biens et services, associés notamment aux marques France et Normandie, que les résidents et touristes lient à une destination d'envergure internationale.

« Les centres-villes ont ainsi vocation à développer à leur échelle l'offre commerciale la plus complète et qualitative pour valoriser, d'une part la gastronomie et les AOP et d'autre part pour fournir les biens et services, associés notamment aux marques France et Normandie, que les résidents et touristes lient à une destination d'envergure internationale. »

Le deuxième objectif est de limiter le développement du commerce périphérique banal et générateur de flux pour les résidents.

Le troisième objectif est de répondre aux besoins liés au tourisme et aux loisirs.

La deuxième orientation prévoit de « préserver et valoriser le maillage écologique paysager et patrimonial du Nord Pays d'Auge ».

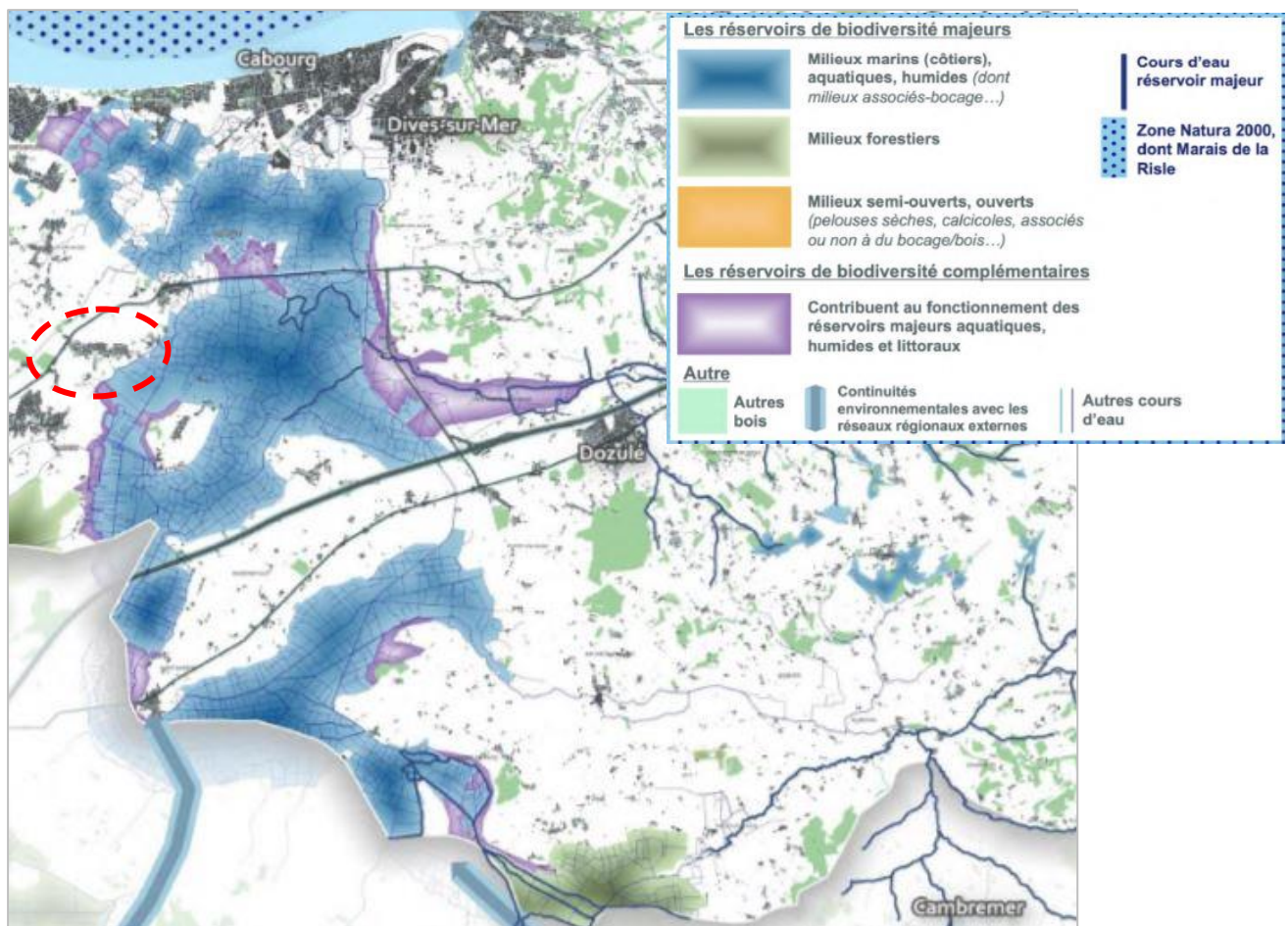
- Reconnaître et protéger les réservoirs de biodiversité

Protection et mise en valeur des réservoirs de biodiversité majeurs

Ces réservoirs de biodiversité majeurs sont préservés de tout développement de l'urbanisation, sauf sous certaines conditions de compatibilité avec la sensibilité et les objectifs de préservation des milieux (NATURA 2000...) garantissant leur acceptabilité environnementale.

Les collectivités ont aussi pour objectif d'empêcher le développement de clôtures (clôtures pleines...) compromettant la perméabilité environnementale des réservoirs de biodiversité et de leurs abords.

Elles soutiennent les actions de restauration de points de passage (clôtures perméables sur des secteurs adaptés.



L'évolution de l'urbanisation est fortement encadrée pour préserver la vocation des réservoirs tout en valorisant les activités et les patrimoines qui participent de l'animation et des caractéristiques de ces espaces.

- Protéger les zones humides et leurs abords
- Conforter le rôle d'espaces de perméabilité écologique
- Protéger les boisements et le bocage
- Approfondir la mise en scène du paysage et la qualité de l'aménagement
 - o « La qualité exceptionnelle des paysages Nord Pays d'Auge s'exprime tout autant dans des panoramas aux ambiances bien marquées (maritimes, de plateaux, vallons, bocages...) que par la succession de scènes ouvertes et fermée animant un paysage proche foisonnant de motifs archétypaux normands bâtis ou végétaux.

Le parti d'aménagement du SCoT vise à valoriser cette spécificité en renforçant la qualification du paysage et en approfondissant la qualité de perception des paysages emblématiques de grande échelle comme des scènes paysagères s'apprécient à l'échelle d'espaces plus réduits.

Prescription : des architectures non banales diffusant « l'esprit Nord Pays d'Auge »

Le territoire réaffirme son objectif d'une architecture non banale s'appuyant sur des motifs caractéristiques augerons et ses variations locales (vallée de l'Orne, périphérie caennaise...) mais aussi sur les spécificités de l'architecture balnéaire.

La troisième orientation : « Protéger l'espace agricole et valoriser la vitalité d'une ruralité active et patrimoniale »

EPCI ET ARMATURE URBAINE	Objectif de nouveaux logements total à 20 ans (incluant renouvellement du parc et gestion de la vacance)	Objectif de nouveaux logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine		Nombre de nouveaux logements en extension
	Nombre	%	Nombre	Nombre
Terre d'Auge	3 501	48%	1 671	1 830
Pôle de PONT L'EVEQUE <i>et communes associées Annebault, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet, Le Breuil-en-Auge</i>	2 136	45%	961	1 175
<i>autres communes (37)</i>	1 365	52%	710	655
Cœur Côte Fleurie	4 171	69%	2 889	1 282
Pôle de DEAUVILLE-TROUVILLE <i>et communes associées : Benerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Saint-Arnoult, Touques, Tourgéville, Villers-sur-Mer, Saint-Gatien-des-Bois, Villerville</i>	4 117	70%	2 865	1 252
<i>autres communes (2)</i>	54	43%	23	31
Pays de Honfleur Beuzeville	6 020	48%	2 884	3 136
Pôles HONFLEUR et BEUZEVILLE <i>et communes associées : Ablon, Boulleville / Saint-Maclou, Équemauville, Gonville-sur-Honfleur, La Rivière-Saint-Sauveur</i>	4 982	50%	2 490	2 493
<i>autres communes (15)</i>	1 038	38%	394	643
Normandie Cabourg Pays d'Auge	6 726	46%	3 118	3 608
Pôles <i>Cabourg/Dives-sur-mer/ Houlgate; Dozulé; Merville-Franceville-Plage/ Varville, Ranville/Hérouvillette/ Amfreville/Bavent/Escoville</i>	5 646	48%	2 707	2 939
Communes d'appui du pôle Dozuléen et du Campus cheval : Angerville, Basseneville, Cricqueville-en-Auge, Goustranville, Putot-en-Auge, Saint-Jouin, Saint-Léger-Dubosq, Saint-Samson	280	38%	106	174
<i>autres communes (20)</i>	800	38%	304	496
Total	20 418	51,7%	10 561	9 857

Mobiliser en priorité les capacités d'accueil de l'enveloppe urbaine pour la réalisation de nouveaux logements grâce à des règles d'urbanisme plus souples.

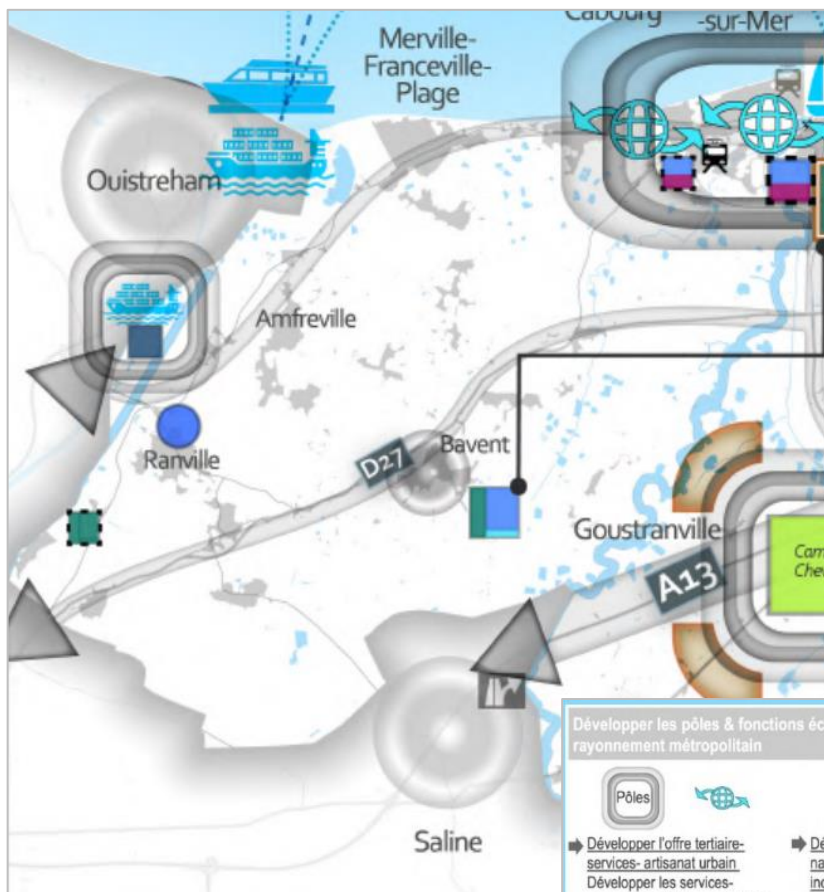
Les PLU(i) chercheront à créer le maximum de logements au sein des enveloppes urbaines : à horizon 20 ans, l'objectif est d'accueillir dans l'enveloppe urbaine existante à minima 50% des nouveaux logements prévus à l'échelle du SCoT.

Limiter la consommation d'espace en extension en mettant en œuvre la continuité des enveloppes urbaines existantes en priorité desservies et équipées, constituées par les villes, bourgs, villages jouant un rôle de centralité économique, résidentielle ou mixte à l'échelle de la commune et/ou du SCoT.

II. L'innovation et l'expérimentation pour soutenir une dynamique économique d'excellence qui contribue au rayonnement métropolitain

La première orientation : « Renouveler et développer l'offre immobilière et foncière économique »

Objectif 1 : développer les pôles et fonctions économiques de rayonnement métropolitain (tertiaire, équine, portuaire)



Développer les pôles & fonctions économiques de rayonnement métropolitain

Pôles

- ➔ **Développer l'offre tertiaire-services-artisanat urbain**
Développer les services-innovation en lien avec filières d'excellence : **pôles d'activités** tourisme, numérique, industriel, cheval, services portuaires, santé, Bien-être multi-générationnel
- ➔ **Développer les services nautiques et fonctions industrialo-portuaires :**
 - nautisme ; services aux usagers, mise en réseau des ports, animation, maintenance (Honfleur)
 - activité croisière/ tourisme
 - activité industrialo-portuaire en lien avec Port 2000 et vallée de l'Orne
- ➔ **Aéroport : Offre tertiaire à développer le cas échéant**

Les pôles urbains d'irrigation économique du NPA

- ➔ **Développer l'offre tertiaire-services-artisanat urbain**
Développer les services-innovation en lien avec filières d'excellence : cf. pôle métropolitain

Les pôles économiques métropolitains, de grande capacité et d'irrigation, prioritaires pour organiser les espaces d'activités à développer (ou renouveler)

➔ **Pôles prioritaires à développer**

- Les pôles, offre : artisanale, industrielle-logistique, tertiaire :**
 - Dont Pôle vitrine
 - Dont Parcs d'activités de grand capacité
- Le Campus Cheval + offre tertiaire, artisanat, service en relai du Campus (Dozulé-Putot en Auge)**
- La Croix Sonnet. Logique d'innovation urbaine : artisanat, services, tertiaire, pouvant inclure du résidentiel**
- ➔ **Pôles prioritaires à développer ou renouveler**

A titre d'information : fonction

Logistique (bleu clair) **Industrie** (bleu foncé) **Tertiaire** (vert) **Artisanat-service** (orange) **Commerce (existant)** (rouge)

L'objectif est de développer une offre immobilière tertiaire-service de qualité et agile car proposant des produits diversifiés à l'échelle du territoire et adaptés aux identités économiques locales et aux pôles d'activités que l'on cherche à mieux afficher : *pôles d'activités Tourisme, Numérique, Industriel, Cheval, Nautisme, Portuaire, Santé, Bien-être.*

Ces pôles ont vocation à se développer :

- En conservant durablement la qualité des sites tertiaires existants par une qualité d'aménagement et gestion attentive des mutations des abords en termes de qualité et de produits,
- En favorisant les activités de bureau, micro-entreprises, télétravail dans les espaces urbains. Les documents d'urbanismes veilleront à :
 - Accroître les possibilités règlementaires et opérationnelles d'accueil et de développement de ces activités
 - Faciliter les changements d'usage dans les centres-villes notamment anciens pour les bâtiments où le logement n'offre plus une habitabilité correspondant aux besoins des populations
 - Favoriser des produits immobiliers répondant aux nouveaux besoins de travail partagé et aux besoins spécifiques de parcours résidentiel des entreprises (pépinières d'entreprises, hôtel d'entreprises, ateliers relais, etc...)

Objectif 2 : redéployer une offre en parcs d'activités à grandes capacités sur les grands axes économiques normands et de l'Axe Seine

L'objectif est de recomposer une offre foncière lisible qui sont adaptée à des entreprises de grandes capacités/de grand flux (industrielles, artisanales) grâce à la mise en œuvre relativement récente du parc Honfleur-Calvados, mais aussi grâce au développement des pôles de Beuzeville/Saint-Maclou, Dives-sur-Mer et Annebault connectés à la RD400 et à l'A13.

Objectif 3 : renouveler et développer l'offre pour les activités artisanales de services et industrielles avec une irrigation optimisée du tourisme

La stratégie économique implique de mettre en œuvre une offre irriguant le territoire pour des activités artisanales, artisanat-service ou de petit/moyenne industrie (PME-PMI, TPE-TPI). L'objectif est donc de renforcer la capacité et la qualification de l'offre globale d'accueil pour ces activités. Cette offre s'organise en réseau cohérent et solidaire des pôles économiques et urbains du territoire afin d'optimiser la capacité d'accueil et de faire en sorte qu'elle facilite la proximité des entreprises avec leur bassin de fonctionnement.

Objectif 4 : mettre en œuvre une utilisation agile et optimisée de l'espace pour le développement de la nouvelle offre économique

Les collectivités et leurs documents d'urbanisme précisent à leur niveau les espaces d'activités à créer, étendre, conforter ou renouveler et les conditions d'aménagement pour la mise en œuvre de l'offre économique nouvelle traduisant la programmation économique.

L'objectif est donc de :

- Faciliter l'implantation d'activités tertiaires et artisanales non naissantes,
- Prioriser la requalification des espaces économiques existants qui permettent de dégager un potentiel foncier,
- Identifier les besoins ne pouvant pas être satisfaits dans ce cadre et qui répondent aux enjeux stratégiques de renforcement des filières d'excellence du territoire
- Intégrer les besoins liés aux activités artisanales pour lesquelles l'offre est actuellement insuffisante en veillant à répondre aux besoins de proximité à l'échelle des petits bassins de vie en tissu mixte quand cela est possible mais également en petits parcs dédiés.

L'enveloppe de consommation foncière maximale des espaces d'activités en extension à horizon 20 ans n'excédera pas 178 ha à l'échelle du Nord Pays d'Auge dont 60 ha maximal pour Normandie Cabourg Pays d'Auge.

La deuxième orientation : « Développer les conditions pour la valorisation des activités équinées et les productions primaires »

Les filières agricoles (cidricole, laitière, maraichère...) et équinées au côté du tourisme sont les filières « d'un pôle économique d'excellence » qui ont fait et font la réputation internationale du Nord Pays d'Auge et qu'il s'agit de développer.

« Marqueurs du paysage et de l'Esprit Nord Pays d'Auge, cheval et agricultures façonnent les archétypes de la Normandie éternelle que le territoire cultive dans une logique de qualité territoriale, de force économique, de patrimoine vivant et de modernité. »

Objectif 1 : valoriser les espaces de productions agricoles et soutenir les activités de transformation et d'innovation des activités primaires

L'objectif est de protéger et valoriser les espaces d'exploitation agricole dans leur diversité (filière longues et courtes, élevages...) et de les soutenir dans leurs signes de qualité (AOP, ...)

- Garantir les conditions pour la mise en œuvre du projet de campus cheval et plus largement de valoriser la filière équine dans ses déclinaisons multiples que soutiennent ce marqueur économique majeur du territoire.
- Dans ce sens :
 - o L'offre en équipement pour les activités équestres et équines doit pouvoir être maintenue et développée dans le territoire,
 - o Les possibilités d'évolution ou de création d'équipement de haut niveau (dont grand évènementiel) et d'une offre tertiaire autour de la filière cheval pour le pôle de Deauville et le campus cheval doivent pouvoir être préservées dans le temps.

Il faut ainsi faciliter les activités de transformation et de commercialisation des productions primaires afin de consolider la viabilité des filières et soutenir les productions sous signes de qualité.

A cette fin, les documents d'urbanisme locaux :

- Prévoient, dans les espaces agricoles les possibilités d'implantation des activités de transformation, de conditionnement et de commercialisation sur place des produits de l'exploitation dans le cadre d'activités en prolongement de l'acte de production, telles que prévues par le code de l'urbanisme,
- Prennent en compte les besoins d'installations de ces activités en parcs d'activités

Objectif 2 : soutenir la diversification économique des exploitations et les circuits courts

Valoriser les produits du terroir grâce au développement des circuits courts et au développement de la diversification touristique. Il s'agit de valoriser des savoir-faire mais aussi de contribuer à la stratégie touristique et à l'attractivité globale par la promotion de la qualité des productions, la fraîcheur et la traçabilité.

A cette fin, les documents d'urbanisme prévoient dans les zones A et N la possibilité d'implantation des activités accessoires à l'activité agricole, c'est-à-dire les activités liées à une exploitation agricole dont la production reste l'activité principale :

- Besoins immobiliers liés aux activités de vente des productions agricoles

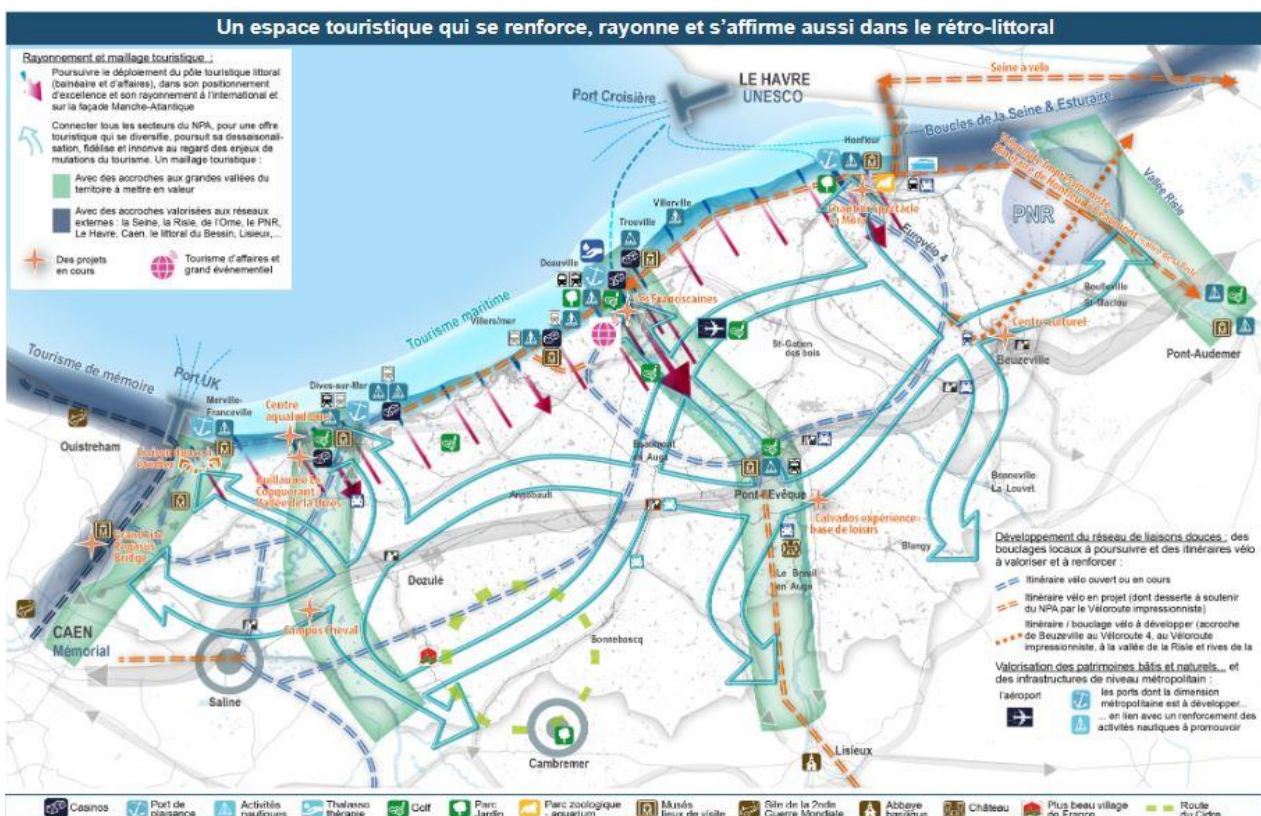
- Activités touristiques et de loisirs qui sont accessoires à l'activité agricole en privilégiant la rénovation des bâtiments existants (chambres d'hôtes, tables d'hôtes en lien avec une activité de découverte de l'activité agricole principale (agritourisme)

Les besoins pour la valorisation des ressources énergétiques issus des productions agricoles

- Filière bois énergie
- Méthanisation et photovoltaïque sur le bâti d'exploitation

La troisième orientation : « Un espace touristique qui se renforce, rayonne et s'affirme aussi dans le rétro-littoral »

L'objectif est de poursuivre le déploiement du pôle touristique littoral (balnéaires et affaires) : pôle majeur à renforcer et à préserver durablement dans son positionnement d'excellence et son rayonnement à l'international et sur la façade Manche-Atlantique. Il est aussi de développer les synergies impliquent tous les secteurs du Nord Pays d'Auge.



Objectif 1 : poursuivre la mise en valeur des sites d'intérêts du territoire : touristiques, patrimoniaux sportifs, de loisirs et culturels.

Identifier les monuments et les points d'intérêts touristiques en intégrant les différents patrimoines, marqueurs de la diversité et de la richesse culturelle du territoire et de son authenticité, afin de les protéger, les valoriser et gérer l'urbanisation à leurs abords.

A cette fin :

- Maintenir les éléments de structuration visuelle guidant le regard vers ces repères (alignement du bâti, alignement des arbres...)
- Maintenir les espaces ouverts nécessaires à la perception visuelle des éléments patrimoniaux
- Mettre en place des éléments communs de jalonnement selon les parcours en plus de ceux patrimoniaux déjà existants
- Aménager leurs abords qualitativement mais simplement
- Mettre en lumière pour valoriser les éléments de patrimoine plus significatifs particulièrement le patrimoine bâti de centre-bourg
- Eviter une occupation excessive de l'espace par le mobilier urbain et éviter sa surexposition dans le paysage par le choix de couleurs harmonieuses
- Gérer et localiser les espaces de stationnement importants en limitant les Co visibilitées avec les sites.

Objectif 2 : Organiser l'accessibilité aux sites d'intérêts du territoire (sites d'intérêts touristiques, patrimoniaux, sportifs, de loisirs, culturels)

Les collectivités facilitent l'accès à la connaissance de ces sites au travers de l'e-tourisme :

- Favoriser l'implantation des installations et infrastructures contribuant au développement de la performance et l'accessibilité de :
 - o L'internet mobile 4/5G ou des technologies qui lui succèderont avec la mise en œuvre éventuelle du Wifi public,
 - o Du THD accessible aux équipements et aux activités de service touristique.
 - Poursuivre le développement des liaisons douces touristiques dans une logique de réseau irrigant le territoire et facilitent leur pratique
 - Favoriser un aménagement de stationnement en lien avec la mise en valeur des sites patrimoniaux pourra passer par une maîtrise et une intégration du stationnement à proximité non immédiate de ces sites
 - Répondre à des besoins en stationnement important ou permettre le changement de modes de déplacement, les opportunités d'organiser des places de parking y compris mutualisées plus à l'écart seront privilégiées
- ➔ La non imperméabilisation du stationnement automobile sera recherchée pour les sites naturels en prenant en compte la gestion des pollutions liées à ce stationnement (hydrocarbures)

Objectif 3 : développer les projets touristiques et culturels pour renouveler l'offre et valoriser les complémentarités des espaces du Nord Pays d'Auge

L'objectif est de poursuivre le développement des équipements et projets touristiques et de loisirs en lien avec les marqueurs forts du tourisme du Nord Pays d'Auge mais aussi de nouvelles activités et pratiques renforcent notamment le poids de l'offre culturelle, la thématique cheval, le tourisme vert et multigénérationnel et l'agritourisme dynamisant l'offre et les réseaux touristiques entre les espaces du Nord Pays d'Auge et les accroches à ceux des territoires voisins.

Objectif 4 : soutenir le développement d'une offre d'hébergement marchand de qualité en lien avec la stratégie touristique

Pour assurer le maintien, l'adaptation et le développement de cette offre, les documents d'urbanisme prendront en compte en fonction de la situation géographique et du type de transport assurant son accessibilité, les besoins suivants :

- D'adaptation, de mise aux normes et de qualification en définissant pour la destination des règles propres offrant plus de souplesse
- D'implantation liés à la tenue d'évènements ou d'affaires. Dans ce sens, il s'agit de poursuivre le développement de l'offre d'affaires autour du couple CID/hôtellerie et sur un positionnement à la pointe du marché

Il s'agit aussi de favoriser les logements d'affaires dans le rural et une offre de séminaire pouvant s'associer à une offre culturelle.

Il s'agira également :

- De créer de nouveaux types d'hébergements innovants liés à un tourisme durable et/ou au tourisme multigénérationnel,
- De qualification, labellisation et promotion des hébergements et équipements touristiques de types gîtes chambres d'hôtes...

La quatrième orientation : « Accompagner le développement ou l'adaptation des infrastructures »

Objectif 1 : accompagner le développement ou l'adaptation des infrastructures routières et ferrées

Le SCoT souligne l'intérêt de projets de développement ou de rénovation d'infrastructures ainsi que des services de mobilité stratégiques tel que l'amélioration des axes routiers (surface de roulement, gestion des accotements, élargissements ponctuels à étudier...)

L'évolution ou la création d'infrastructures structurantes seront étudiées en prévoyant les mesures d'évitement et correctives de leurs éventuelles incidences qui permettent de garantir l'acceptabilité environnementale des projets.

Objectif 2 : accompagner le déploiement du numérique

Les collectivités locales facilitent la mise en œuvre du réseau Fibre Calvados-Normandie en créant les conditions d'aménagement et d'urbanisme pouvant permettre une couverture THD pour tous à horizon 2022 (Accès fixe)

Ces nouvelles technologies sont essentielles aux professionnels aux habitants et aux touristes pour accompagner l'évolution des usages et pratiques.

III. Un réseau territorial connecté et interdépendant pour une solidarité globale

La première orientation : « Les objectifs d'aménagement pour le commerce »

L'armature urbaine multipolaire du SCoT a pour objectif de renforcer des centralités en réseau ce qui doit contribuer à :

- Accroître l'accès aux commerces de proximité
- Dynamiser les centres villes et leurs commerces en impliquant les effets leviers des flux et activités touristiques et de l'amélioration de l'espace public
- Diversifier l'offre commerciale de proximité et l'offre de rayonnement métropolitain associée à la destination touristique d'envergure internationale du territoire

Le rôle du commerce doit s'étendre à la contribution d'une offre servicielle globale de haut niveau qui vitalise l'offre de proximité et affirme le rôle métropolitain du Nord Pays d'Auge. Cela implique de renforcer la qualité et la proximité de l'offre commerciale contribuant à cette offre globale.

Objectif 1 : en priorité, préserver et dynamiser le commerce des centre-ville, centralités de quartiers et centralités de services

L'objectif est de préserver et dynamiser les centralités commerciales s'appuyant sur les centres villes et centralités de quartiers.

Il est aussi de faciliter l'évolution d'espaces déjà urbanisés et les projets mixtes dans lesquels le commerce contribuera à structurer des centralités servicielles efficaces.

Les documents d'urbanisme devront favoriser la mixité fonctionnelle dans ces secteurs et prévoir les possibilités d'implantation de commerces ainsi que d'équipements pour renforcer ou créer un pôle de vie.

Ils devront prévoir :

- Un aménagement sécurisé et qualitatif de l'espace public qui invite à la déambulation
- Des espaces de stationnement
- Une organisation facilitant la mise en œuvre des mesures de limitation du stationnement de voitures-ventouses (zone bleue)
- Des formes urbaines permettant l'intégration des commerces et services au rez-de-chaussée des constructions

Objectif 2 : accompagner les d'évolutions des espaces commerciaux existants

L'objectif est de privilégier une évolution des espaces commerciaux déjà urbanisés en termes d'usages, de fonctionnalité urbaine comme de qualité environnementale de l'aménagement :

- Accueil de grands commerces et leurs nouveaux formats et canaux de distribution
- Organiser ou reconfigurer la mixité commerce, artisanat industrie afin de réduire au mieux les conflits d'usage limitant l'accès au foncier des artisans
- Amélioration paysagère ou de la gestion environnementale de ces espaces à l'occasion de leur évolution

Objectif 3 : l'implantation préférentielle du commerce

Les commerces sont localisés de manière préférentielle dans les centralités :

- Centre-ville et centralité de quartier situés au sein des enveloppes urbaines
- Espaces commerciaux de périphérie ont vocation à accueillir les commerces dont la taille et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec leur intégration dans l'espace urbain

Objectif 4 : des conditions d'implantation en faveur d'un aménagement durable des espaces commerciaux

Pour les commerces situés dans les espaces commerciaux de périphéries ou pour les commerces de taille significative non intégrés à un bâti et disposant de terrain :

- Obligation de création de stationnement vélo abrité près des entrées
- Création de liaison douces jalonnées et sécurisées au sein des espaces commerciaux périphériques
- Réalisation des stationnements préférentielles à l'arrière pour les espaces résidentielles mixtes

Il s'agira également de limiter l'impact environnemental des équipements :

- En cherchant la réduction des surfaces imperméabilisées
- En privilégiant la rétention des eaux pluviales à la parcelle où dans le cadre d'une gestion collective qui vise à optimiser la régulation/réduction des flux en aval
- En prenant en compte dans l'aménagement des espaces commerciaux ou leur évolution, les espaces nécessaires aux dispositifs de stockage, recyclage et réseaux associés, d'eau et de matières
- En recherchant l'amélioration énergétiques
- En favorisant les recours à des matériaux ou dispositifs diminuant l'empreinte carbonée

Il faudra favoriser l'amélioration de la qualité architecturale et paysagère des espaces commerciaux par les moyens suivants :

- Végétalisation des espaces extérieurs
- Traitement paysager des ouvrages/installations de gestion des eaux pluviales et usées
- Traitement des façades
- Traitement des limites
- Aménagement choisis permettant de dissimuler et mutualiser les emplacements de stockage avant collecte des déchets
- Intégration du stockage des matériaux en extérieur

La deuxième orientation : « Des mobilités au service de la connectivité »

La stratégie de connectivité du Nord Pays d'Auge vise à développer une offre de mobilité adaptée aux spécificités du territoire intégrant les enjeux de nouvelles mobilités décarbonées, partagées mais aussi liés à la révolution numérique.

Cette connectivité doit contribuer à optimiser les déplacements en temps et en nombre pour les usagers du territoire et extérieurs en réseau avec les agglomérations caennaise et havraise mais aussi Lisieux.

Objectif : diffuser l'accès à des moyens de mobilités alternatifs, innovants et adaptés au territoire

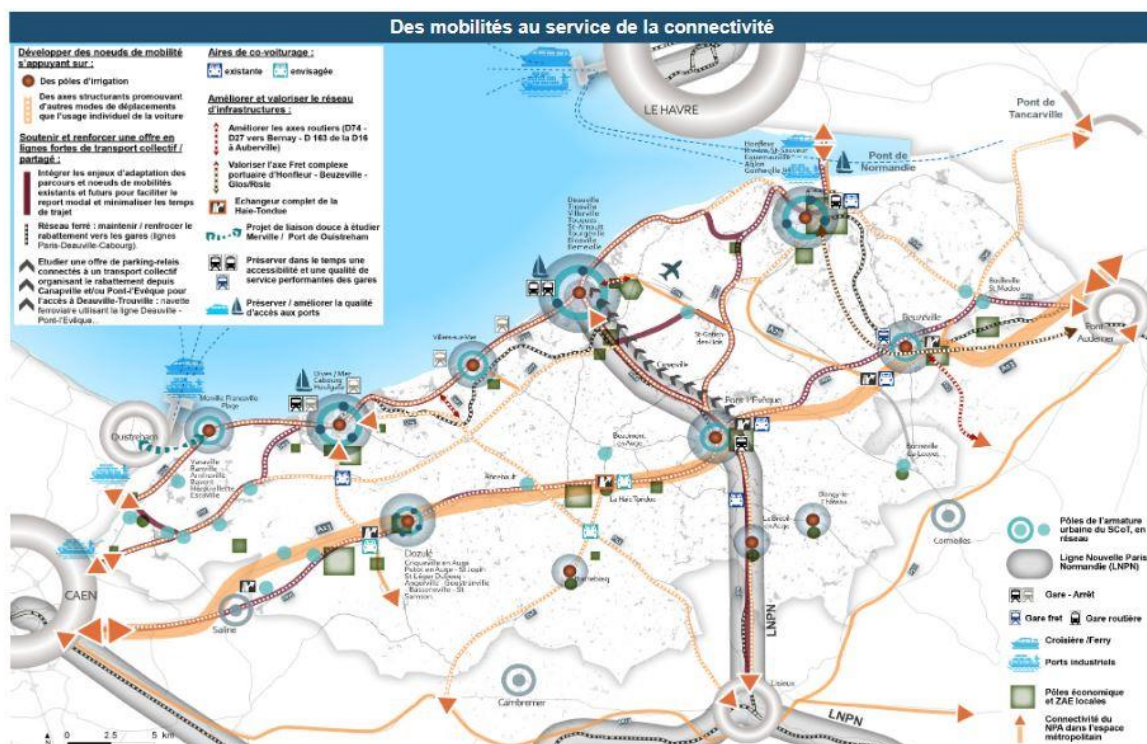
(Pour réduire l'autosolisme et optimiser les différentes échelles du déplacement, dans une logique d'adaptation aux mobilités du futur, grâce au numérique)

L'objectif est de déployer l'accès aux pôles urbains, d'emplois, touristiques et espaces de vie du Nord Pays d'Auge en lien avec les territoires voisins par une offre de mobilités alternatives réduisant la pratique de l'autosolisme, notamment par l'aménagement de parkings relais, aires de covoiturage, navette, transport collectif et à la demande bus de petite capacité, itinéraires vélos dans les secteurs très urbains.

Il s'agira de développer la pratique des modes actifs (marche, vélos...)

Les collectivités chercheront à développer l'attractivité des modes doux en améliorant les conditions d'accueil des piétons et cyclistes dans l'espace public :

- Itinéraires doux existants et prolongements de ces derniers
- Assurer la qualité de la surface de roulement des routes, améliorer la sécurité des cyclistes et piétons
- Faciliter le stationnement vélo



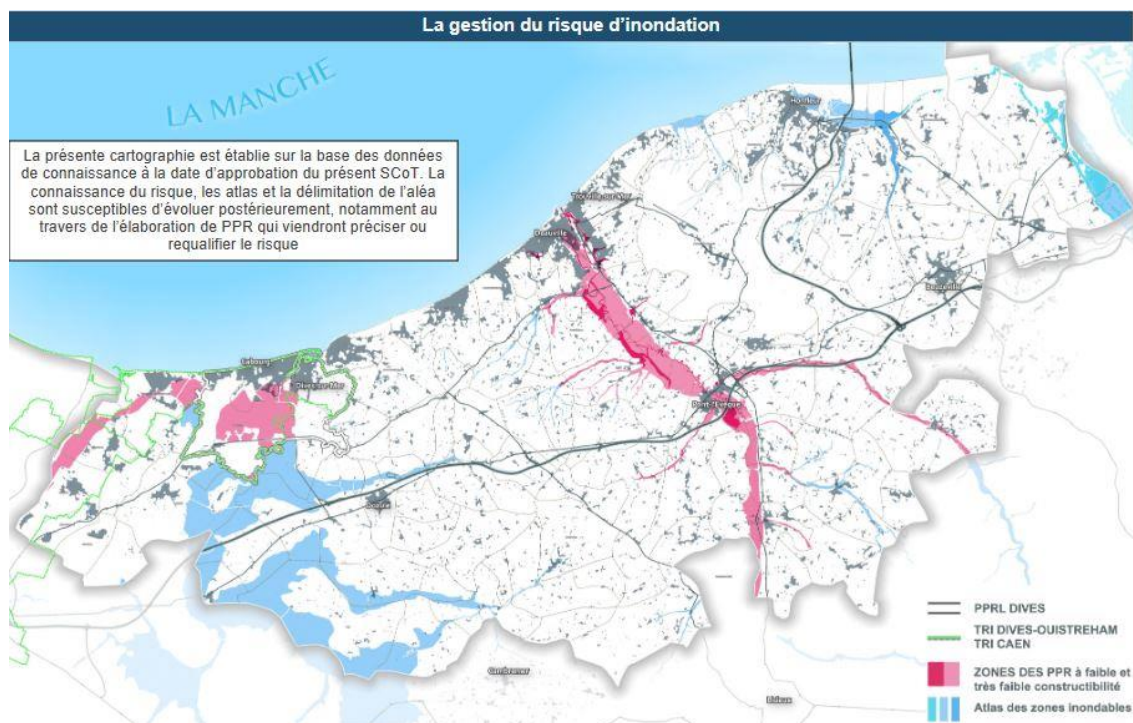
La troisième orientation : « Des espaces solidaires pour une offre résidentielle de qualité qui s'adapte aux nouvelles attentes d'une population multigénérationnelle et plus active »

→ Optimiser le parc de logements en l'adaptant aux nouveaux usagers

Objectif : soutenir une politique du logement qui facilite l'accès des actifs au parc, l'évolution des usages et la mixité sociale et générationnelle

L'objectif est de faciliter l'insertion dans le marché principal ou le retour dans le marché de bâti notamment ancien et de résidences secondaires dont l'habitabilité ou le niveau de confort/d'accessibilité ne répond plus aux attentes actuelles des ménages.

- Adaptation de l'espace public (voiries, cheminements piétons...)
- Faciliter les travaux de rénovation énergétique
- Insertion paysagère spécifique pour la valorisation et la protection des éléments de patrimoine reconnus par les PLU(i)



Diversifier l'offre de logement

- Taille des logements
- Forme urbaine
- Type de produits (accession, location) et d'opérateurs (privés, publics)
- Nature (constructions neuves, réhabilitation)
- Localisation
- Logements abordables

La quatrième orientation : « Développer une culture du risque et une gestion solidaire des ressources en adaptation au changement climatique »

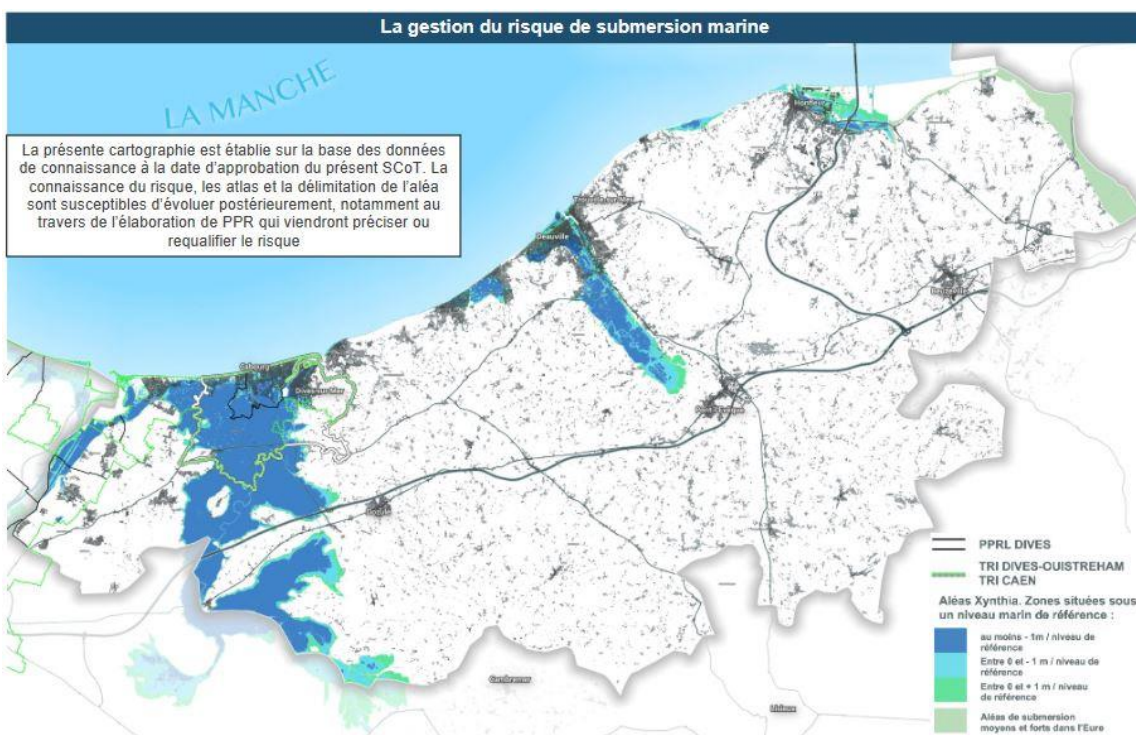
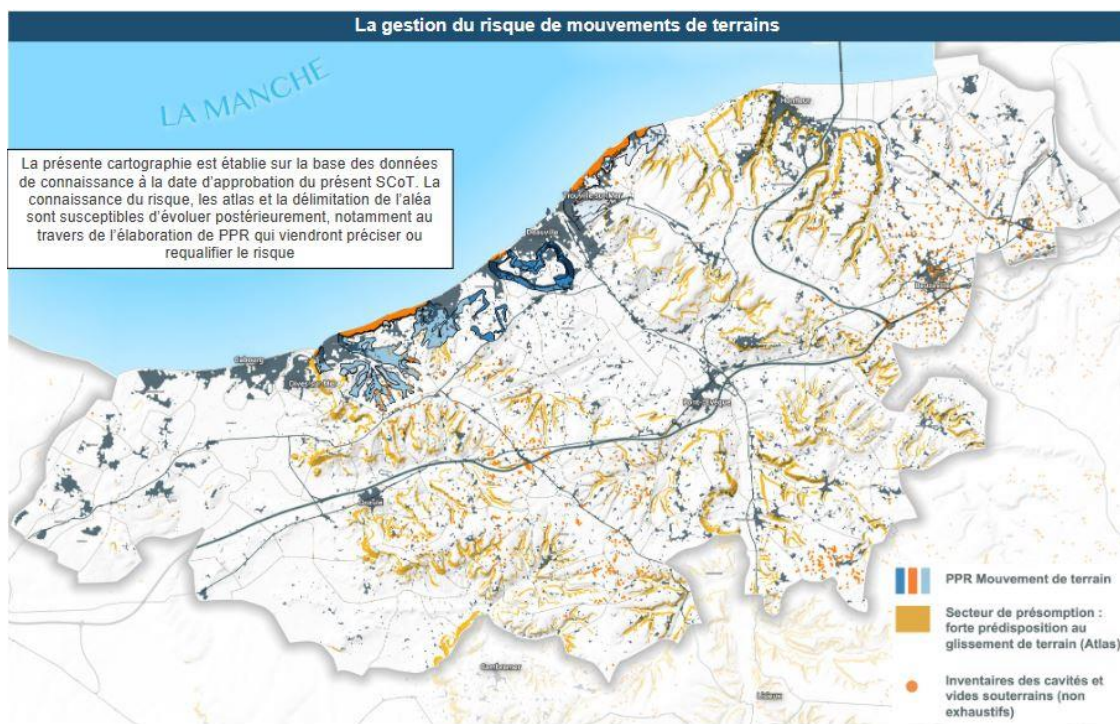
Objectif 1 : développer la culture du risque

Mettre en œuvre les principes de prévention des risques et de réduction de la vulnérabilité en prenant en compte les documents suivants :

- 3PPR inondation
- 3 PPR mouvements de terrain
- Projets PPR multirisques de la Basse Vallée de l'Orne
- Projet PPR Littoral de l'Estuaire de la Dives
- PGRI Seine Normandie

Dans le but de :

- Permettre une réduction ou une non aggravation des risques garantissant la sécurité des personnes et des biens,
- Contribuer à la baisse de la vulnérabilité des populations



Objectif 2 : développer une gestion solidaire des ressources

L'objectif est d'assurer durablement la qualité des eaux superficielles et souterraines ainsi que de maîtriser les flux hydrauliques dès les secteurs pour réduire les facteurs d'aléas d'inondation plus en aval ?

Cet objectif se décline par la mise en œuvre de prescriptions protégeant la trame verte et bleue et les espaces nécessaires à son fonctionnement, en menant les actions suivantes :

- Gérer prioritairement les eaux pluviales à l'unité foncière en favorisant l'infiltration
- Prévoir des espaces nécessaires à la mise en œuvre des ouvrages de régulation et de stockage des eaux pluviales
- Assurer la compatibilité des capacités épuratoires des stations d'épurations et objectif de développement

Objectif 3 : anticiper les enjeux de recomposition spatiale liés à la montée des eaux due au changement climatique

L'objectif est d'engager un travail pour anticiper les conséquences du changement climatique à 20-50 et 100 ans.

La cinquième orientation : « Valoriser les ressources naturelles et les matières au bénéfice de la transition écologique »

Objectif 1 : renforcer la mise en œuvre de la transition énergétique

L'objectif est d'économiser l'énergie et d'optimiser son utilisation notamment en :

- Permettant les constructions et les aménagements innovants utilisant des matériaux bio-sourcés (recyclés dans la conception du bâti et des espaces publics, ainsi que des dispositifs pour réduire la consommation énergétique (énergie renouvelable, réseaux de chaud et de froid, éclairage public économe...)
- En autorisant les solutions de rénovation ou d'optimisation thermique du bâti
- En ayant une approche bioclimatique à l'échelle des opérations d'aménagements et constructions
- Desserte viaire plus fonctionnelle des opérations d'aménagements et facilitant les modes de déplacements doux
- Prévoir l'intégration paysagère et/ou l'espace éventuellement nécessaire aux dispositifs de stockage énergétique
- Permettre le développement des énergies solaire et photovoltaïque
- Faciliter les projets de replantation forestière pour l'exploitation à des fins énergétiques uniquement dans les espaces non valorisables

Objectif 2 : poursuivre une gestion optimisée des déchets

Le réseau de déchetteries du Nord Pays d'Auge offre aux usagers un bon niveau de services tant par les prestations des équipements que par la couverture territoriale qui facilite leur accessibilité.

L'objectif est de poursuivre dans la durée l'optimisation de ce réseau en répondant aux enjeux de qualification, d'extension ou de création de déchetterie.

Le Programme Local de l'Habitat

La commune de Petiville n'est pas concernée par un programme local de l'habitat (P.L.H)

Cependant, par délibération en date du 15 Mars 2021, la communauté de communes NCPA décide de s'engager à l'élaboration d'un pacte visant à répartir les surfaces en consommation d'espace entre les différentes catégories de communes du territoire définies par le SCoT.

Le pacte est rédigé, présenté et voté en séance du conseil communautaire du 28 juin 2021.

La commune de Petiville étant identifiée comme « autres communes », elle se retrouve au sein de cette famille de commune

Autres communes	Clé de répartition		
	40% population - 30% logements - 30% superficie (ha)	Transfert d'1 commune à 1 autre (ha)	Consommation d'espace maximum artificialisable (ha)
Auberville	1,27	-0,19	1,08
Beaufour-Druval	1,18		1,18
Beuvron-en-Auge	0,74		0,74
Bréville-les-Monts	1,21		1,21
Brucourt	0,42		0,42
Cresseveuille	0,64		0,64
Douville-en-Auge	0,62		0,62
Gerrots	0,21		0,21
Gonneville-en-Auge	0,81	0,19	1,00
Gonneville-sur-Mer	1,80		1,80
Grangues	0,70		0,70
Heuland	0,30		0,30
Hotot-en-Auge	1,37		1,37
Périers-en-Auge	0,41		0,41
Petiville	0,92		0,92
Rumesnil	0,36		0,36
Saint-Vaast-en-Auge	0,29		0,29
Sallenelles	0,59		0,59
Touffreville	0,77		0,77
Victot-Ponfol	0,59		0,59
Total	15,20	0	15,20

Il lui est ainsi alloué **0,92ha** de consommation d'espaces « en extension » définis ainsi dans la délibération :

Les consommations d'espaces en extension correspondent aux zones délimitées en dehors de l'enveloppe urbaine existante conduisant à une artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Etant précisé qu'au sein d'une même famille de communes, les surfaces sont tout ou partie « interchangeables » entre communes, tant que le total ne varie pas.

« ARTICLE 1 : de s'engager collectivement à ne pas consommer, sur le présent mandat, plus de 40 % de la limite de consommation d'espace pour le logement fixée par le SCOT NPA.

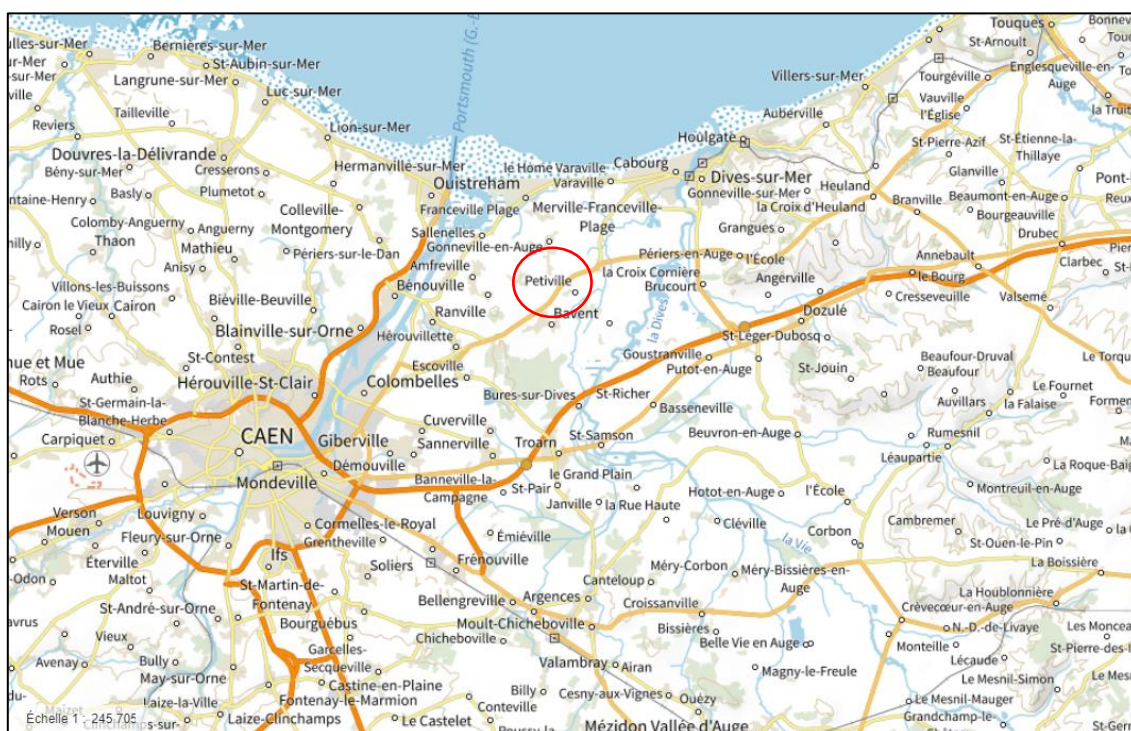
ARTICLE 2 : de respecter sur le présent mandat, dans un esprit de solidarité et d'équité entre les communes du territoire, les surfaces en consommation d'espace maximum artificialisable pour le logement, réparties par commune dans les tableaux suivants ; lesquelles surfaces ne définissent pas des droits à construire et n'ont pas de valeur opposable mais constituent un accord moral.

ARTICLE 3 : de prendre en compte les autres facteurs limitant l'urbanisation et notamment la capacité des stations d'épuration pour élaborer un calendrier cohérent d'ouverture à l'urbanisation. »

Le présent pacte n'indique pas de période d'utilisation de ces surfaces en consommation d'espace.

2) La situation géographique

La commune de Petiville est une commune du Pays d'Auge située dans le Grand Ouest de la France, dans la région Normandie, dans le département du Calvados. Le village est situé au nord-ouest de la ville de Caen, à 2km au nord de la commune de Barent et à proximité du littoral de la Manche.



Source : Géoportail

Les communes voisines de Petiville sont :

- Bavent au sud/est/ouest
- Varaville au nord

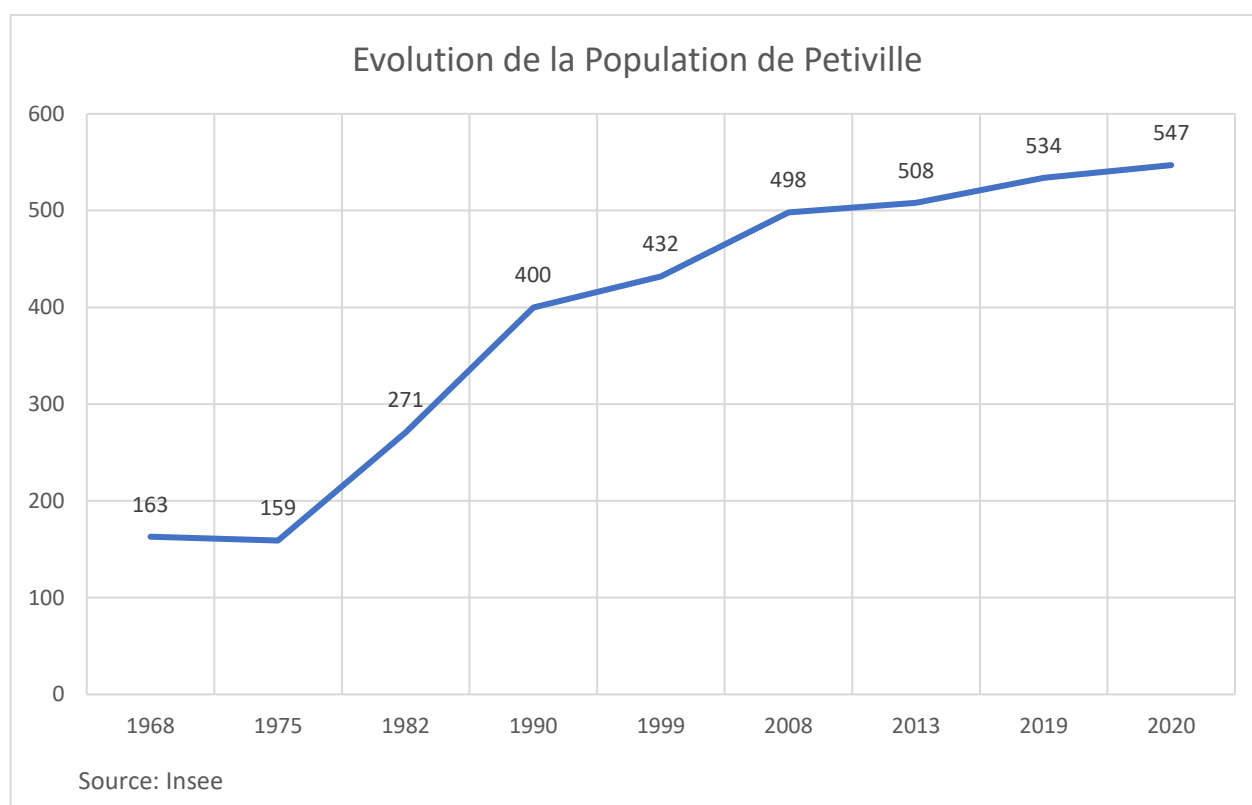


Localisation de la commune de Petiville

B. Démographie

1) Les évolutions démographiques

Le niveau de population



Depuis 1968 la population de la commune de Petiville a connue une forte croissance démographique : de 163 habitants en 1968 (Soit une densité de 56,4 habitants/km²) à 547 en 2020 (Soit une densité de 184,8 habitants/km²).

Cette progression de la population s'est réalisée de manière constante avec une phase de croissance rapide entre 1968 et 1990 puis deux phases plus douces entre 1990/2008 et 2008/2020. Petiville n'a connue qu'une période de décroissance entre 1968 et 1975, période pendant laquelle la commune a perdue 4 habitants.

Petiville a connu, sur une séquence démographique, un accueil de population considérable puisqu'en 22 ans environ (tranche 1968-1990), la commune a multiplié par 2,5 sa population.

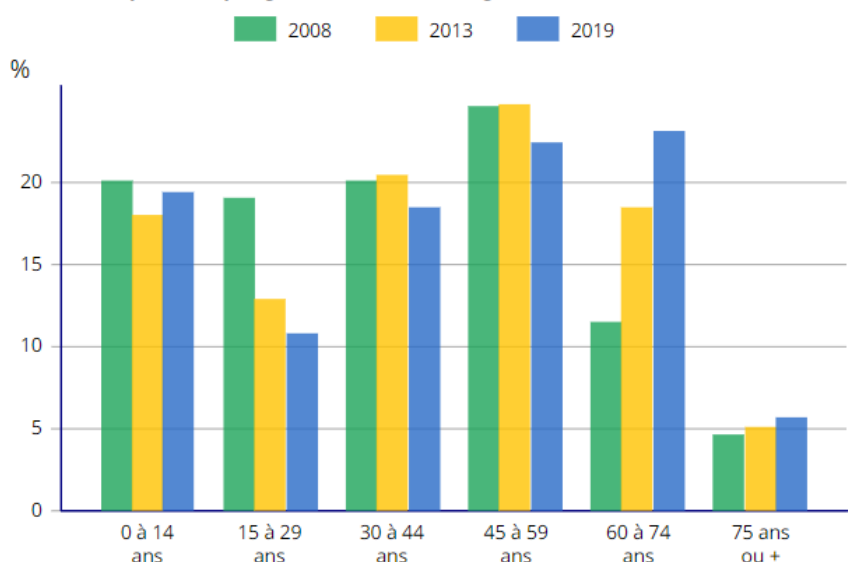
La croissance démographique de la commune a une tendance globale à l'augmentation.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	163	159	271	400	432	498	508	534
Densité moyenne (hab/km ²)	56,4	55,0	93,8	138,4	149,5	172,3	175,8	184,8

La structure de la population

Le recensement national de 2019 permet de totaliser 534 habitants. Il faut noter l'évolution constante de la population de Petiville. Et une évolution stable en termes de tranches d'âges au sein de la population. Cela s'explique par le cadre de vie offert par la commune. En effet plus de 50% des habitants vivent à Petiville depuis plus de 10 ans. (Insee)

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



En regardant la répartition de la population par tranches d'âges entre 2008 et 2019, on remarque une nette tendance au vieillissement de la population.

La tranche 15/29 ans est quant à elle en nette diminution depuis 2008. Cela s'explique par les mouvements des jeunes adultes vers les centres urbains pour étudier ou trouver un premier emploi.

Dans le même temps la population dans la tranche d'âge reste constante tout comme les tranches d'âges 30/44 ans et 45/59 ans.

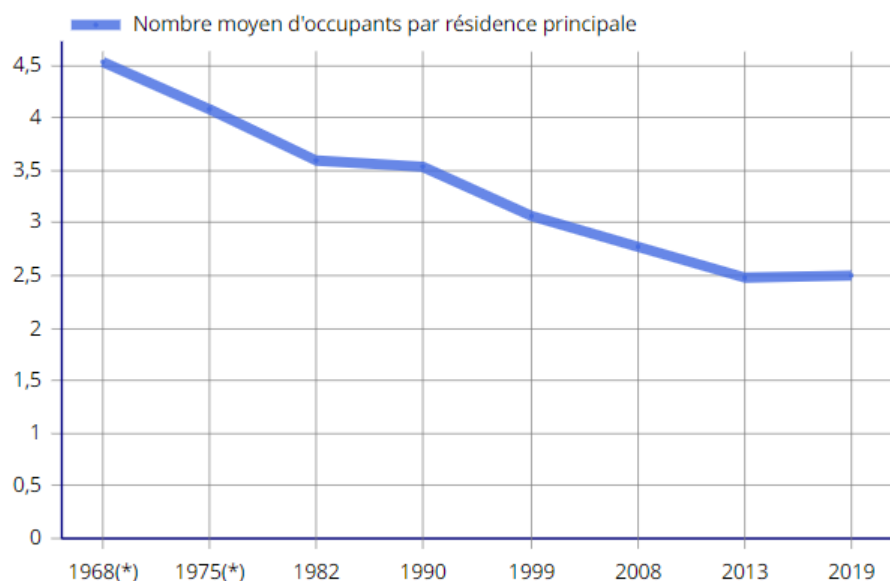
Ce que nous montre le recensement de 2019, c'est la très nette augmentation de la tranche 60-74 ans qui est passée de 13,3% en 2008 à 18,1% en 2019. Cette progression est un facteur très net d'un phénomène de vieillissement de la population. Car cette tranche encore active au moment du dernier recensement, basculera mécaniquement dans la tranche 75 ans et plus lors du prochain.

Ainsi, la tranche 75 ans et plus qui est relativement peu représentée à ce jour pourrait devenir, dans un futur proche, une catégorie d'âge dominante à Petiville.

La structure des ménages

Le graphique ci-contre présente le nombre moyen d'occupants par résidence principale à Petiville. Ce chiffre peut être témoins du phénomène de vieillissement de la population :

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Le nombre moyen d'occupants ne cesse de diminuer pour atteindre aujourd'hui 2,5 occupants par résidences. Ce chiffre est supérieur à la moyenne départementale (2,14).

Il est également plus élevé que pour la commune voisine de Varaville (2,09) et un équivalent à la commune de Bavent (2,54).

Nous remarquons que de 1975 à 1982 la variation annuelle de population était de 7,9%, c'est le plus fort taux enregistré depuis 1968 (0,4 de 1968 à 1975). Cette variation s'explique en partie à cause d'un solde apparent des entrées et sorties de 7,7% de 1975 à 1982. Le taux de variation de population. Le taux de natalité le plus élevé était quant à lui pendant la période 1982 à 1990 avec un taux de natalité de 16,6% contre 3,5% de décès se traduisant par une variation moyenne de population de +5%. Cette variation de population s'est stabilisée entre 1990 et 2019 car elle oscille entre 0,4 et 1,6%.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,4	7,9	5,0	0,9	1,6	0,4	0,8
due au solde naturel en %	0,6	0,1	1,3	0,9	0,6	0,8	0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,0	7,7	3,7	-0,1	1,0	-0,4	0,2
Taux de natalité (‰)	13,3	7,7	16,6	15,3	10,6	12,4	10,9
Taux de mortalité (‰)	7,1	6,3	3,5	5,9	4,6	4,4	4,2

	2008	2013	2019
Ensemble	354	338	327
Actifs en %	74,5	75,0	75,2
Actifs ayant un emploi en %	70,2	69,1	71,0
Chômeurs en %	4,3	5,9	4,2
Inactifs en %	25,5	25,0	24,8
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,8	9,9	8,1
Retraités ou préretraités en %	12,6	11,7	12,5
Autres inactifs en %	5,1	3,4	4,2

Enfin, Petiville comptait en 2019 une part importante d'actifs en 2019 sur son territoire, comme on peut le voir le nombre d'actifs est en constante évolution, en 2008 on en comptait 74,5%, en 2013 on en comptait 73% et enfin en 2018 on en comptait 75,2%.

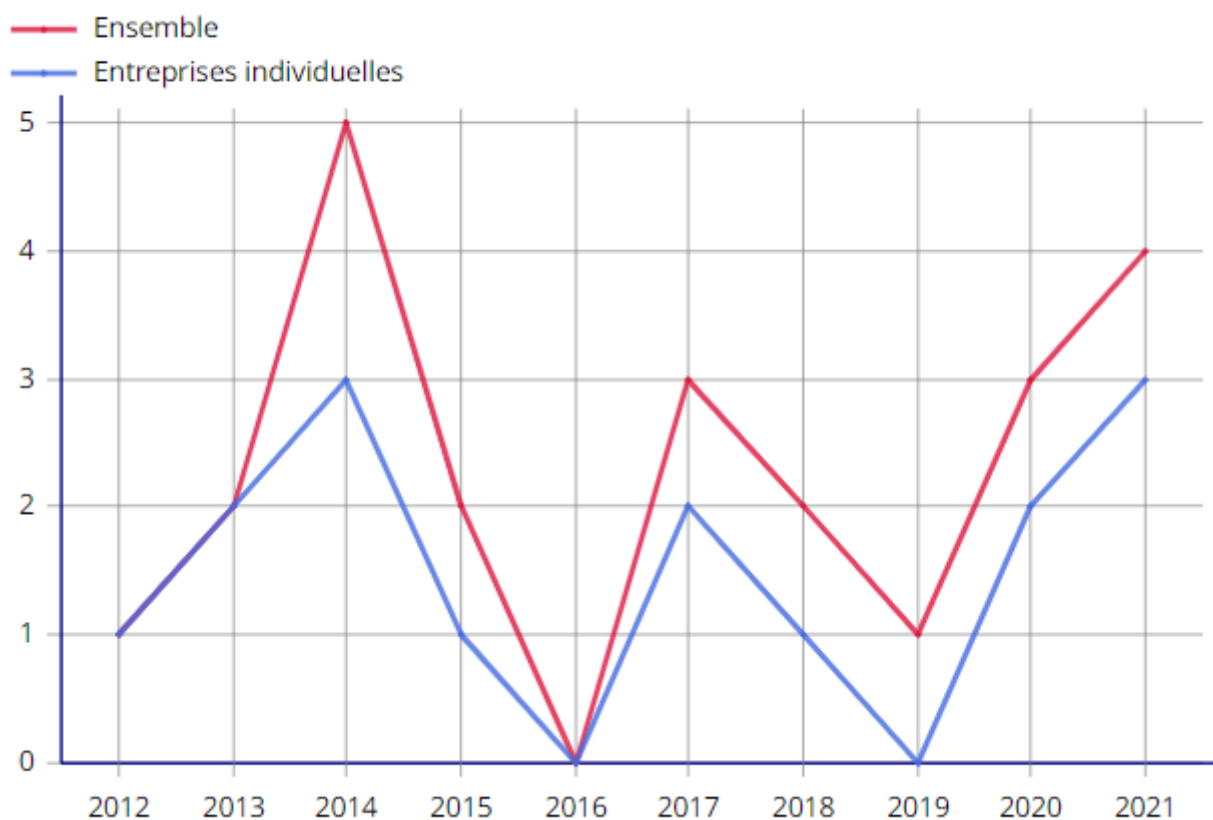
De l'autre côté, le nombre d'inactif lui suit la tendance inverse avec une baisse de 25,5% à 24,8% entre 2008 et

2019.

Mis en lien avec la pyramide des âges, cette valeur statistique pourrait diminuer dans les années à venir du fait du vieillissement de la population.

Comme nous pouvons le voir sur ce graphique de l'INSEE, la commune de Petiville a connu un bond de création d'entreprise en 2014 avec une chute en 2016. Cependant la valeur s'inverse à partir de 2020 avec 3 créations d'entreprise, puis quatre en 2021.

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Le parc de logements

La commune constate globalement peu de « turn-over » de la population, au sein des logements, ce qui peut confirmer le vieillissement constaté de la population mais également témoigner de l'attractivité de la commune.

Ce faible « turn-over » peut se vérifier sur les chiffres d'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales. En 2019, ce sont plus de 62% des ménage qui ont emménagé depuis plus de 10 ans sur la commune, ce qui traduit le peu de rotation qui peut exister sur le parc de logement

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	214	100,0	534	5,3	2,1
Depuis moins de 2 ans	21	9,6	58	4,5	1,6
De 2 à 4 ans	29	13,7	82	4,8	1,7
De 5 à 9 ans	30	14,2	93	5,2	1,7
10 ans ou plus	134	62,6	302	5,5	2,4

On constate également une surreprésentation des logements de grandes tailles sur la commune. En 2019 les 4 pièces ou plus représentent 92% environ du parc de logement total, sachant que les maisons représentent 98,7% de la décomposition des logements. On peut en conclure que Petiville affronte clairement une offre mono-typée qui ne permet pas l'accueil d'une population diversifiée, sur tous les plans.

Aussi, la proportion de logements vacants a doublé entre 2008 et 2019. Ce chiffre reste inférieur à la moyenne départementale en 2019 (6,9%), il est de 2,8% sur la commune et représente 7 logements.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	199	100,0	232	100,0	241	100,0
Résidences principales	180	90,4	204	88,3	214	88,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	16	8,0	17	7,5	21	8,5
Logements vacants	3	1,6	10	4,3	7	2,8
<i>Maisons</i>	<i>197</i>	<i>99,0</i>	<i>227</i>	<i>97,9</i>	<i>238</i>	<i>98,7</i>
<i>Appartements</i>	<i>1</i>	<i>0,5</i>	<i>3</i>	<i>1,2</i>	<i>2</i>	<i>0,9</i>

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	180	100,0	204	100,0	214	100,0
1 pièce	0	0,0	2	1,0	1	0,5
2 pièces	3	1,6	3	1,5	4	1,8
3 pièces	10	5,8	11	5,6	13	5,9
4 pièces	29	15,9	34	16,8	44	20,5
5 pièces ou plus	138	76,7	153	75,0	152	71,2

Enfin, l'analyse des statuts d'occupation confirme les tendances observées précédemment, puisque Petiville affiche des chiffres différents des moyennes départementales : une très

grande proportion de propriétaires avec 91,8% (57% dans le calvados) et une faible représentation des logements locatifs avec 7,8% (41,3% dans le calvados).

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	180	100,0	204	100,0	214	100,0	534	18,6
Propriétaire	162	89,9	187	91,3	196	91,8	494	19,8
Locataire	17	9,5	15	7,1	17	7,8	39	5,3
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	
Logé gratuitement	1	0,5	3	1,5	1	0,5	1	1,0

Synthèse :

AVANTAGES

- Petiville connaît une stabilité démographique avec une augmentation douce continue.
- Une population active en nombre.
- Il existe beaucoup de grands logements, ce qui est recherché dans le secteur, sur le marché de l'occasion, et peut donc constituer une forme d'attractivité.

INCONVENIENTS

- Une tendance vérifiée au vieillissement de la population.
- Un parc de logements monotypé et qui ne favorise pas le « turn over », ni l'accueil de populations nouvelles : de grandes maisons, occupées en majorité par des propriétaires.
- Peu de possibilité de parcours résidentiel « complet », dû à ce caractère monotypé.

C. L'activité économique, équipements structurants et services

1) Activités économiques

Petiville compte toujours, selon les données de l'INSEE 28 entreprises au 31 décembre 2020. On y retrouve :

- 1 entreprise industrielle
- 13 entreprises de constructions
- 4 Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration
- 2 activités spécialisées
- 3 Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale
- 5 autres activités de services

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020

	Nombre	%
Ensemble	28	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	1	3,6
Construction	13	46,4
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	4	14,3
Information et communication	0	0,0
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	0	0,0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	2	7,1
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	3	10,7
Autres activités de services	5	17,9

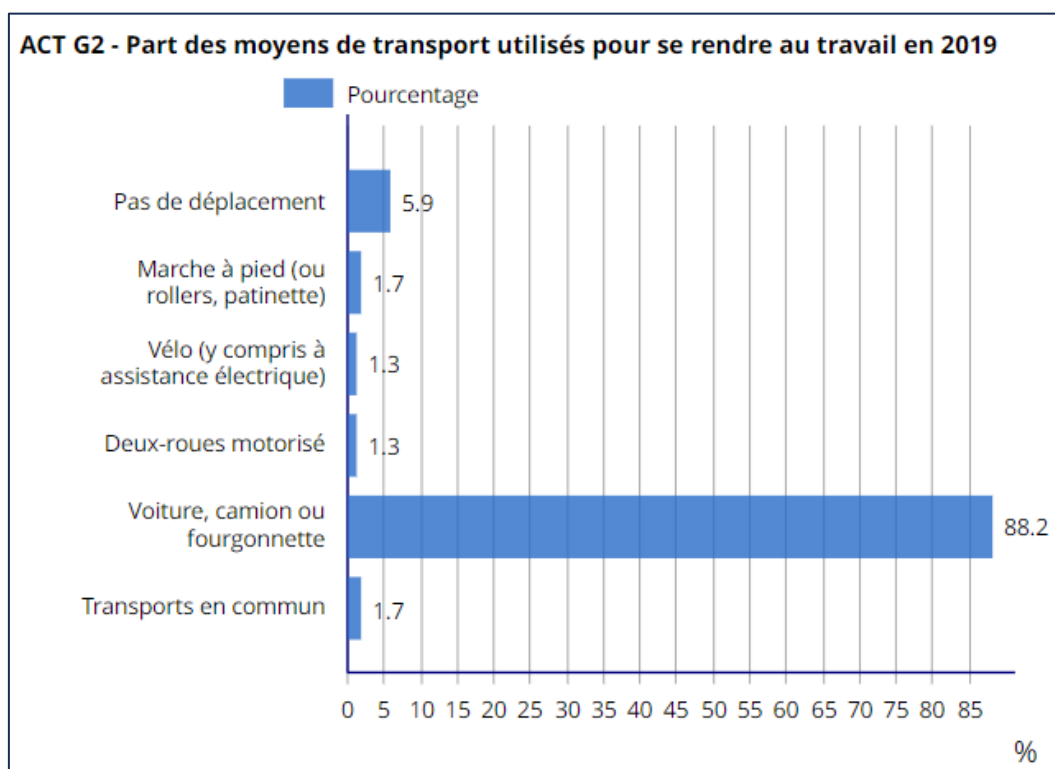
Mobilités professionnelles

En termes de mobilités professionnelles, une grande majorité (88,2%) des actifs travaille dans une commune autre que Petiville, ce qui semble logique compte tenu du fait que les activités existantes au sein du bourg sont peu nombreuses.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	251	100	236	100	232	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	19	7,6	27	11,5	27	11,8
dans une commune autre que la commune de résidence	232	92,4	209	88,5	205	88,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.






Concernant les moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2019, la proportion de recours à la voiture est très élevée, c'est-à-dire 88,2%. C'est un phénomène normal pour la commune éloignées des centres urbains. Ce chiffre pose aussi la question de l'accès aux transports en commune sur la commune qui sera abordé dans le chapitre « mobilité ».



Dans la mesure où 88,2% des actifs de plus de 15 ans ont un emploi hors de la commune, on peut supposer une très forte migration pendulaire.

2) Equipements et services à la personne

Les équipements sont au nombre de 5 sur la commune, concentrés sur le bourg :

- L'Eglise 
- La mairie 
- Le terrain multisport 
- L'école Guy de Maupassant 
- Le Lavoir 



3) Besoin en équipements et infrastructures

Eau potable :

La production d'eau potable, pour la commune de Petiville, est aujourd'hui gérée par la SAUR NORMANDIE qui gère également sa distribution.

Le prix au m³ est de 2,09€/m³.

Assainissement collectif :

La Communauté de Communes Normandie Cabourg Pays d'Auge, dans le cadre de la compétence « Assainissement », est chargée sur les 39 communes de la communauté, de collecter, transporter et traiter les eaux usées avant de les restituer au milieu naturel grâce à une série d'équipement dont elle a en charge l'exploitation, l'entretien et le renouvellement. Ces équipements sont entre autres constitués par : de canalisations souterraines, 9 stations d'épuration dont 2 en lagunage.

La commune de Petiville est raccordée à la station d'épuration nouvelle située sur la commune de BAVENT. Cette station assure un traitement biologique par boues activées.

Depuis 2022 une non-conformité de niveau 2 (surcharges hydrauliques en entrée de station) est relevée sur la STEU de Bavent. Selon la doctrine de la DDTM, il n'est pas possible à ce jour de délivrer de nouveaux permis d'aménager. Néanmoins, des travaux de mise en conformité sont prévus avec la mise en place d'un calendrier de travaux, d'un recensement des non-conformités individuelles afin que le particulier engage des travaux de remise en conformité et ainsi limiter les eaux parasites.

Collecte et traitement des déchets :

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la communauté de communes Normandie Cabourg Pays d'Auge.

La collecte des ordures ménagères est assurée le mardi et la collecte des recyclables le jeudi. (Cf. Calendrier 2024 en annexe)

La collecte des déchets est assurée :

- En porte-à-porte lorsque les caractéristiques de la voie le permettent.
- À défaut, à partir des points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, positionnés sur l'unité foncière, dès lors qu'ils sont localisés le long d'une voie présentant les caractéristiques compatibles avec la circulation des véhicules de collecte et positionnés à une distance maximale de 7 m.
- Sont privilégiées la présentation sur dalle à ciel ouvert ou les structures légères à claire-voie, non fermées de murs.
- Ces aménagements sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant lesdits déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile, plus dangereux ou ralentissant l'exécution du service public par les personnes qui y sont affectées.
- Un cheminement piéton bétonné ou bitumé doit relier la plateforme à la voirie. Un abaissement de trottoir au droit de la plateforme et/ou de son cheminement doit être

prévu.

- Pour les opérations neuves ou de réhabilitation comprenant plus de 50 logements, un emplacement dédié à l'implantation d'une colonne d'apport volontaire pour le verre doit être prévu sur le domaine public, à une distance maximale de 4,50 m du fil d'eau de la voirie. Cet emplacement doit être prévu dans le cahier des charges d'urbanisme, en concertation avec la direction de la maîtrise des déchets de la communauté de communes NCPA.

Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation des véhicules, existantes ou à créer doivent :

- Être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ainsi que la circulation des véhicules de collecte.

Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de se retourner aisément. S'il est souhaité une collecte en porte à porte des déchets dans une impasse, les véhicules de collectes des déchets devront y opérer un demi-tour sans faire de marche arrière.

Transports en commun et mobilité :

La commune de Petiville est desservie par plusieurs axes routiers structurants :

- La RD513, relevant du réseau principal de première catégorie, traverse la commune du nord au sud depuis la commune de Bavent et en direction de Varaville. Un comptage routier effectué en 2018 indique que 12774 véhicules transitent par jours sur ce tronçon, dont 2,84% de poids lourds.



Source : Mapéo Calvados

- La RD95 et RD95A (relevant du réseau secondaire d'intérêt local) traversant le bourg d'ouest en est depuis la RD 513 et direction Varaville « Route de Varaville ». Un comptage routier effectué en 2014 en entrée de ville le long de la RD95A indique que 897 véhicules empruntent ce tronçon par jours, dont 33.2% de poids lourds.

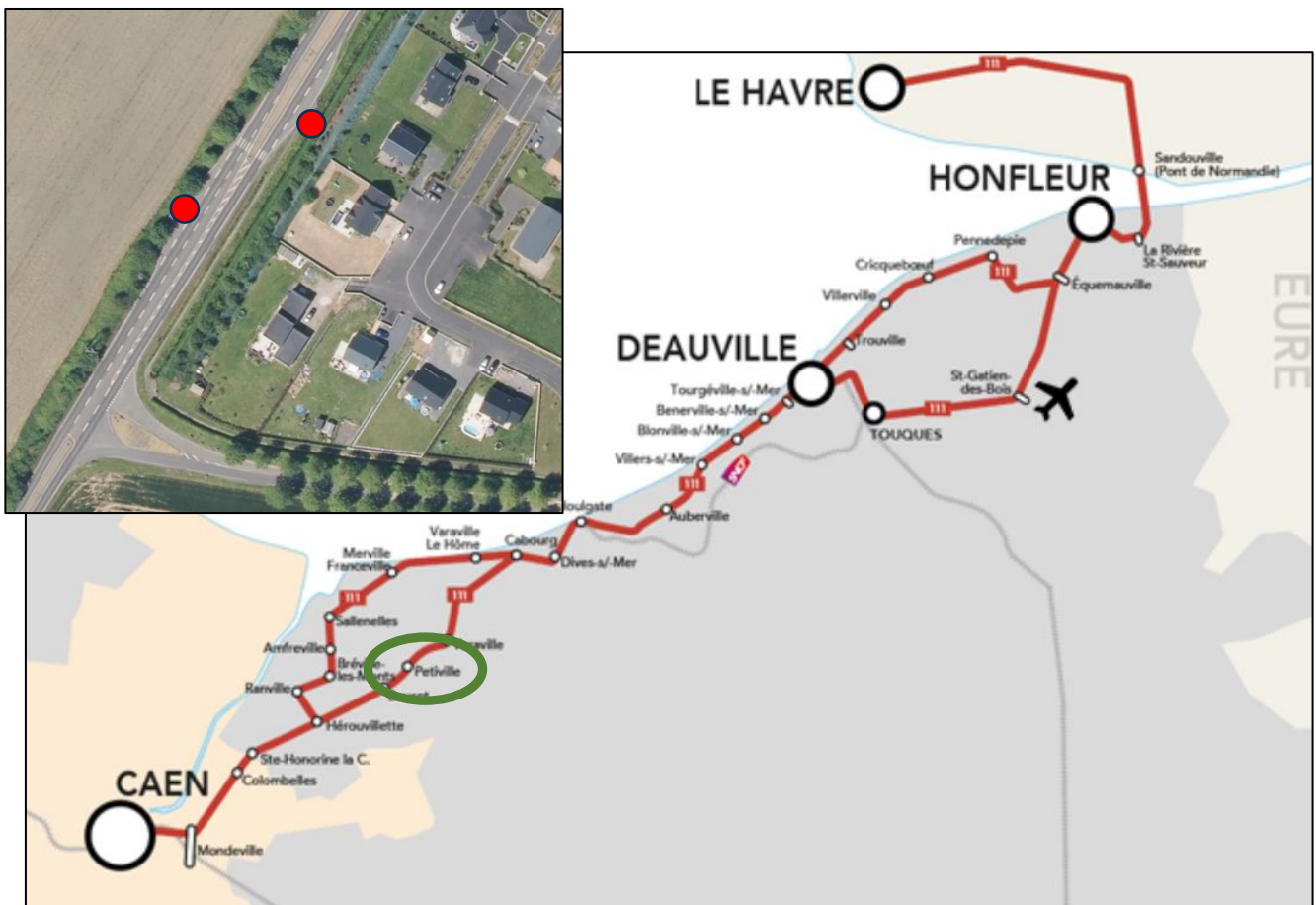


Source : Mapéo Calvados

Le trafic routier au sein du bourg demeure modéré comparé aux axes routiers adjacents, tels que la RD513 en direction de Varaville.

Transports en commun :

La commune de Petiville est desservie par une unique ligne de transports en commun, la ligne 111 reliant Caen et le Havre. L'arrêt de bus de la commune se situe en entrée de ville le long de la RD513 (Points rouge sur la photographie aérienne).



Mobilités douces :



La commune dispose d'un réseau étendu de voies douces, incluant notamment le parcours « Les marais et l'île de Robehomme » qui traverse Petiville et Bavent (cf. fiche en annexe). En outre, de nombreux sentiers vernaculaires au sein des marais sont accessibles.

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Le milieu agricole

La commune de Petiville (289 ha dont environ 152 ha en surface agricole et 50ha de marais).

Petiville possède une superficie agricole utilisée d'environ 152ha (cette superficie est exploitée sans distinction de localisation du siège d'exploitation).

Il existe un seul propriétaire exploitant dont le siège d'exploitation est localisé sur la commune : M. Lionel Maillard. Il met certains de ses terrains en location ou à disposition, notamment pour le pâturage d'animaux.

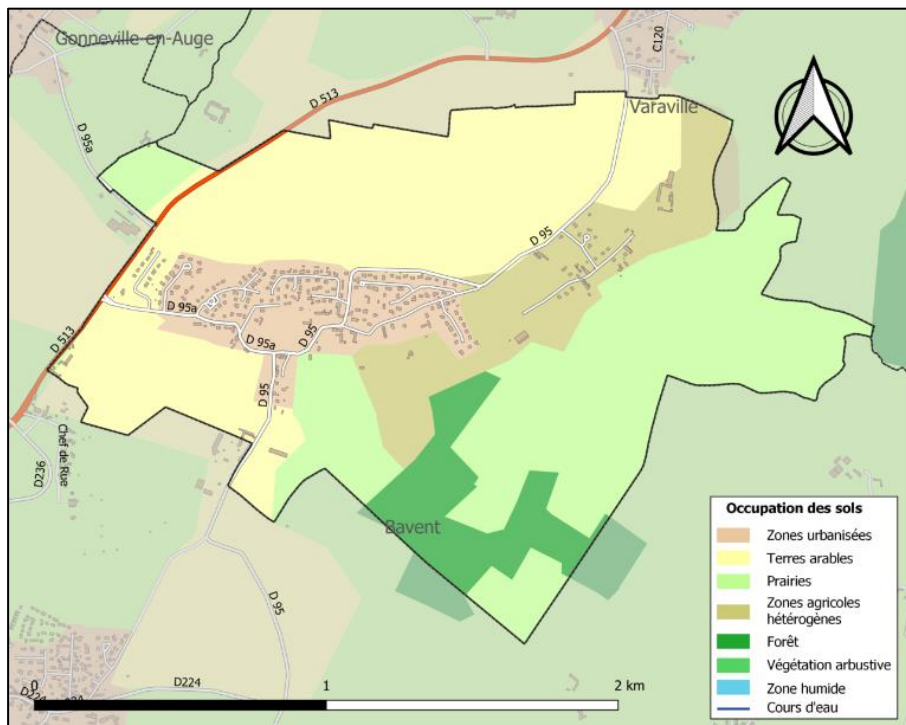


La carte du Registre Parcellaire Graphique de 2021 (RPG 2021), extraite de Géoportail, offre un aperçu significatif de l'utilisation des terres au sein de la commune de Petiville. Elle révèle une distribution prédominante des terres en fonction des activités agricoles.

En examinant la carte RPG 2021, il est évident que la majeure partie du territoire de Petiville est occupée par des prairies, ce qui est indicatif d'une forte tradition agricole dans la région. Les prairies sont souvent utilisées pour le pâturage du bétail ou pour la production de fourrage.

De plus, la carte indique également la présence de cultures de blé tendre, de colza et de maïs. Ces cultures céréalières et oléagineuses sont courantes dans les régions agricoles.

En somme, la carte RPG 2021 témoigne de l'importance de l'agriculture dans la vie de Petiville et illustre le rôle central que jouent les terres agricoles dans l'activité économique de la commune. Elle reflète également l'engagement de la région dans la production alimentaire et agricole.



Carte de

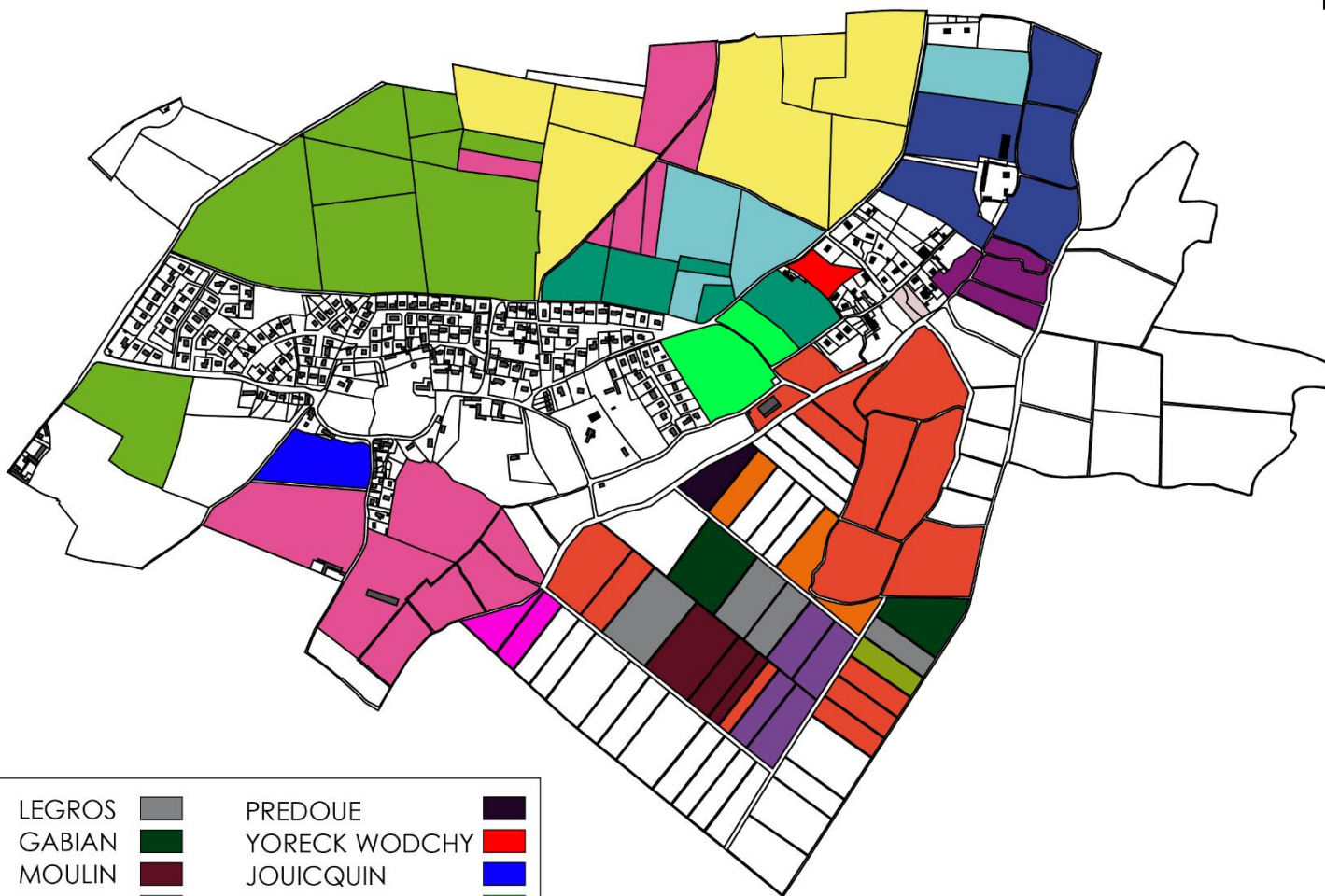
sols (Corine Land Cover)

l'occupation des

Cette carte de l'occupation des sols présente les différentes occupations au sein de la commune de Petiville. On remarque que la majeure partie de la surface communale est occupée par des terres arables et des prairies. Les zones urbanisées ne représentent qu'un faible pourcentage d'occupation du sol sur la commune.

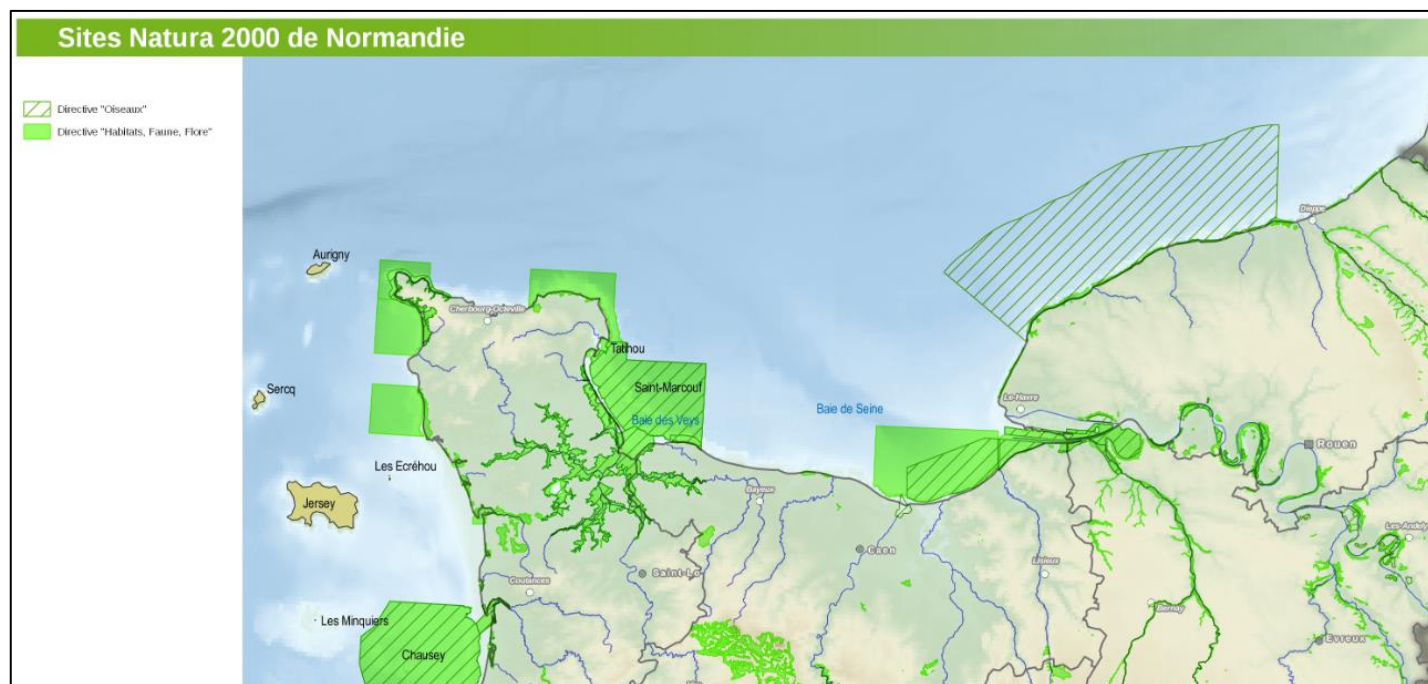
Ci-après, une cartographie des propriétaires agricoles sur le territoire communal présente une grande diversité de propriétaires terriens de parcelles agricoles.

CARTE DES PROPRIETES AGRICOLES - PETIVILLE



PELLET		LEGROS		PREDOUE	
VANDORME		GABIAN		YORECK WODCHY	
MARIE		MOULIN		JOUCQUIN	
LEPALIER		COUSIN		VIEL LELONG	
VALETTE		ANTOINE		HORMIC	
ANNE		LAVIEC			
MAILLARD		GODEY			
LECOEUR					

- Les zones Natura 2000



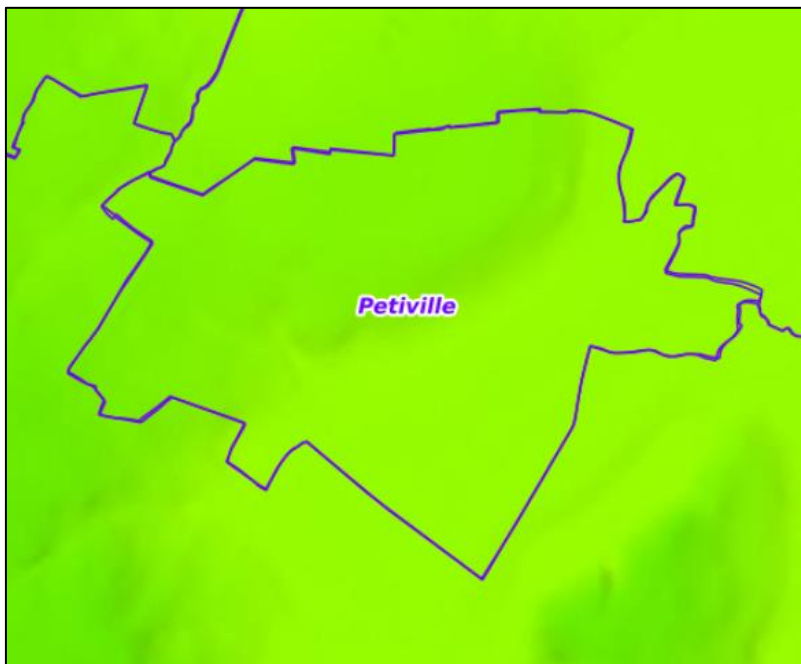
Le réseau Natura 2000 participe « s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité ». C'est un réseau ambitieux et de grande ampleur. L'un des objectifs principaux est de préserver les différentes espèces remarquables, la diversité biologique et le patrimoine naturel des zones déterminées, que ces zones soient naturelles ou semi-naturelles. Cependant, il est aussi conjointement affirmé que cette démarche prend en compte les exigences économiques, sociales et culturelles et les particularités régionales tant que ces derniers soient compatibles avec les objectifs de conservation des habitats et espèces concernant le site ^{2 3}.

La commune de Petiville n'est pas directement concernée une zone Natura 2000.

² INPN, [Le réseau Natura 2000](#)

³ Ministère de la Transition Ecologique, [Réseau européen Natura 2000](#), 2022

Topographie



Sur cette carte issue du site geoportail, la topographie est indiquée par un fondu de couleur. Plus la couleur est claire, plus le relief est plat et bas. Inversement quand le dégradé tant vers le foncé, la pente et le relief augmentent.



L'emplacement géographique de la commune de Petiville est particulièrement significatif, étant donné qu'elle est située dans une région au relief relativement plat, caractérisée par un paysage de plaine, de marécages et de bocages. Cette topographie a des implications importantes pour la commune et son environnement.

Plus spécifiquement, la partie orientale de Petiville présente une particularité majeure : elle se

trouve en dessous du niveau de la mer, en particulier au niveau des marais de Petiville.

La présence de marais, en particulier dans la partie basse de la commune, implique que cette zone peut être sujette à des variations du niveau d'eau, en particulier lors de périodes de fortes précipitations ou de crues.

Ainsi, la géographie de Petiville joue un rôle central dans la définition de son identité et de ses défis environnementaux, tout en offrant des opportunités pour la préservation de ses ressources naturelles.

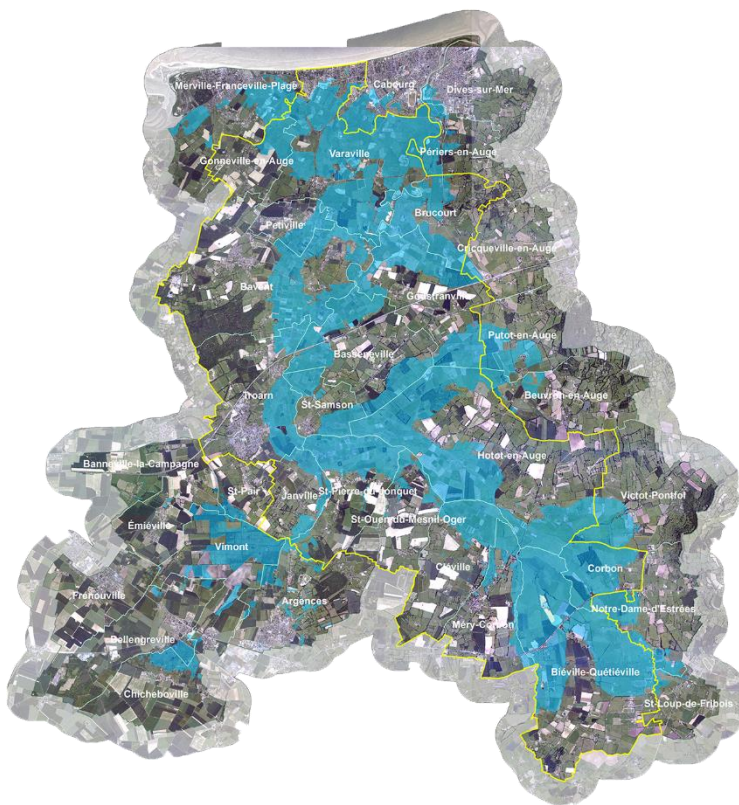
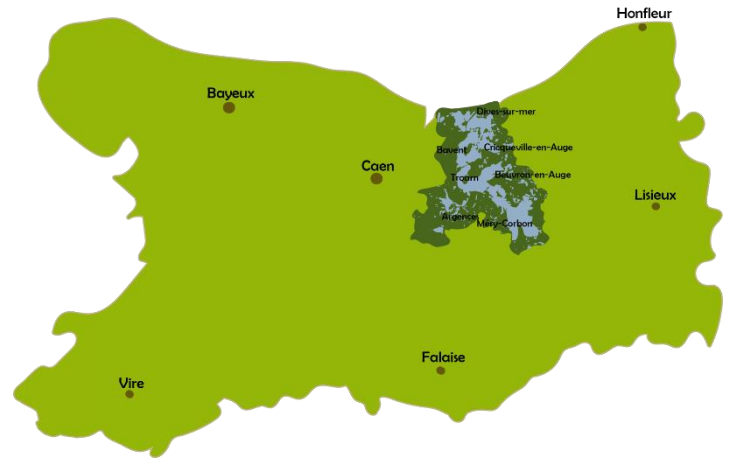
2. Cadre de vie et paysages

Au pied de l'escarpement du Pays 'Auge, les Marais de la Dives sont issus de la double sédimentation de la mer et des vallées augeronnes, qui a produit un singulier paysage bosselé ou alternent îles et étendues inondables. Ce paysage originellement très ouvert, se ferme vers l'amont au gré des plantations et des peupliers.

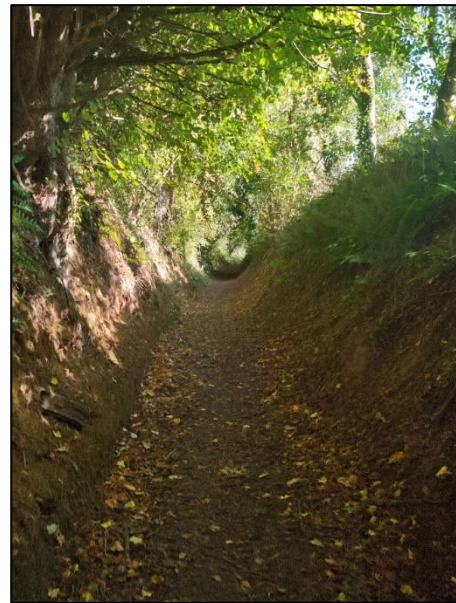
Le territoire de la commune de Petiville est riche de paysages variés émanant d'un relief et d'écosystèmes particuliers. Cette diversité doit être protégée au titre d'élément patrimonial de la commune.

Ces différentes entités répertoriées à l'échelle de la commune font partie intégrante de « grands paysages », grandes entités qui caractérisent des spécificités géographiques à l'échelle régionale.

Les marais sont compris dans l'entité des « Marais de la Dives », caractérisés par « les basses collines qui parsèment l'étendue et le fractionnent. » Petiville fait aussi partie du « pays d'Auge » en tant qu'entité paysagère, qui se décline par des paysages caractéristiques de cette région de Normandie (alternance de vallons et de plaines bocagères).



Carte de localisation des marais de la Dives



Photographies de paysages des Marais de la Dives au sein de la commune



3. Biodiversité

La flore :

La flore des marais de la Dives compte 840 espèces, dont 1 espèce bénéficie d'une protection nationale (la Nivéole d'été, présente sur seulement 4 communes du département dont 2 dans les marais de la Dives) et 13 d'une protection à l'échelle de la Basse- Normandie. Les nombreuses rives de cours d'eau, de canaux et de fossés abritent une flore atypique, dont la plupart des espèces sont inféodées aux milieux humides, et dont l'abondance régresse d'année en année à l'échelle régionale. Les marais de la Dives représentent pour certaines espèces la dernière ou l'une des dernières stations existantes à l'échelle régionale. C'est le cas de la Nivéole d'été, du Cératophylle submergé, du Scirpe pauciflore, de la Limoselle aquatique, de la Parnassie des marais, de la Renouée douce (qui est protégée en Basse-Normandie), du Potamot à tige comprimée, du Petit rubanier et de la Petite Utriculaire. Outre ce potentiel floristique remarquable, les marais sont confrontés au développement d'espèces invasives, notamment en milieu aquatique où celles-ci peuvent causer de nombreux problèmes d'eutrophisation et remplacer, voire éradiquer la végétation d'origine grâce à leur rusticité.



La Renouée douce



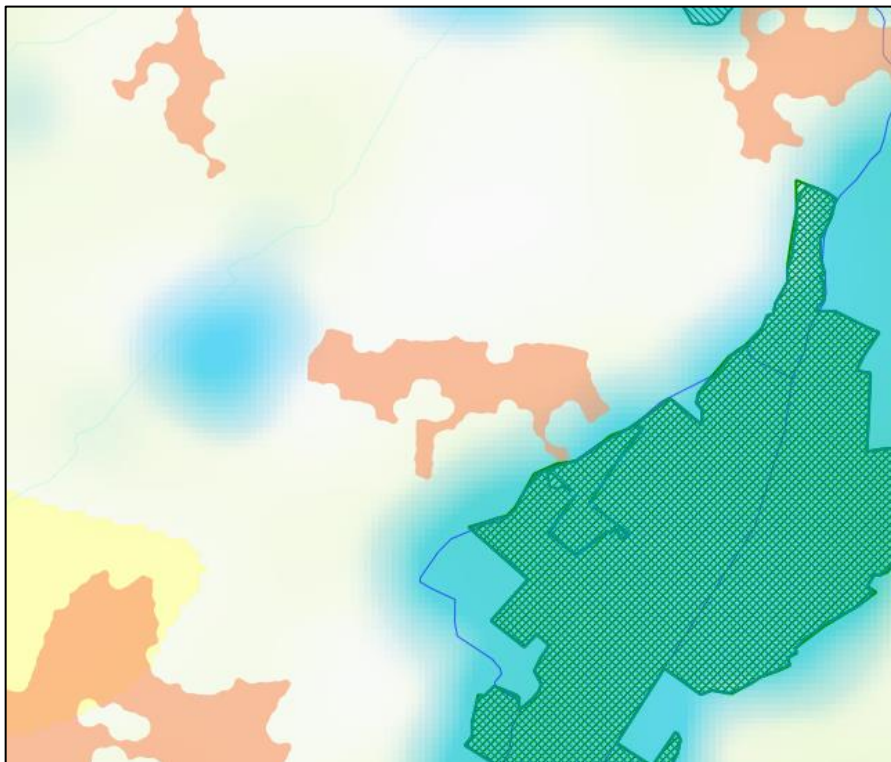
La Nivéole d'été

La Faune :

ETAT DE LA BIODIVERSITE DES MARAIS DE LA DIVES SYNTHESE INVENTAIRE OCTOBRE 2019

- 840 espèces animales et 840 espèces végétales recensées, soit 1680 au total
- 167 espèces d'oiseaux sur les 380 présentes au niveau régional, soit 44% des espèces basses normandes
- 47 des 87 espèces de mammifères normands présentes dont 14 de chiroptères sur 19 au niveau régional
- 5 des 10 espèces de reptiles présentes au niveau régional
- 14 des 17 espèces d'amphibiens présentes au niveau régional
- 517 espèces d'insectes dont : 35 de libellules, 22 d'orthoptères, 283 de papillons (185 nocturnes et 98 diurnes), 99 de coléoptères, 31 de diptères, 24 d'hyménoptères, 19 d'hémiptères, 3 de dermaptères, 1 mante religieuse
- 9 espèces d'araignées
- 45 espèces de poissons
- 12 espèces de gastéropodes et bivalves (7 aquatiques et 5 terrestres)
- 4 espèces de crustacés aquatiques et 4 espèces d'annélides.

Trame Verte et Bleue



Nous pouvons voir sur cette carte représentant la trame verte et bleue de Normandie

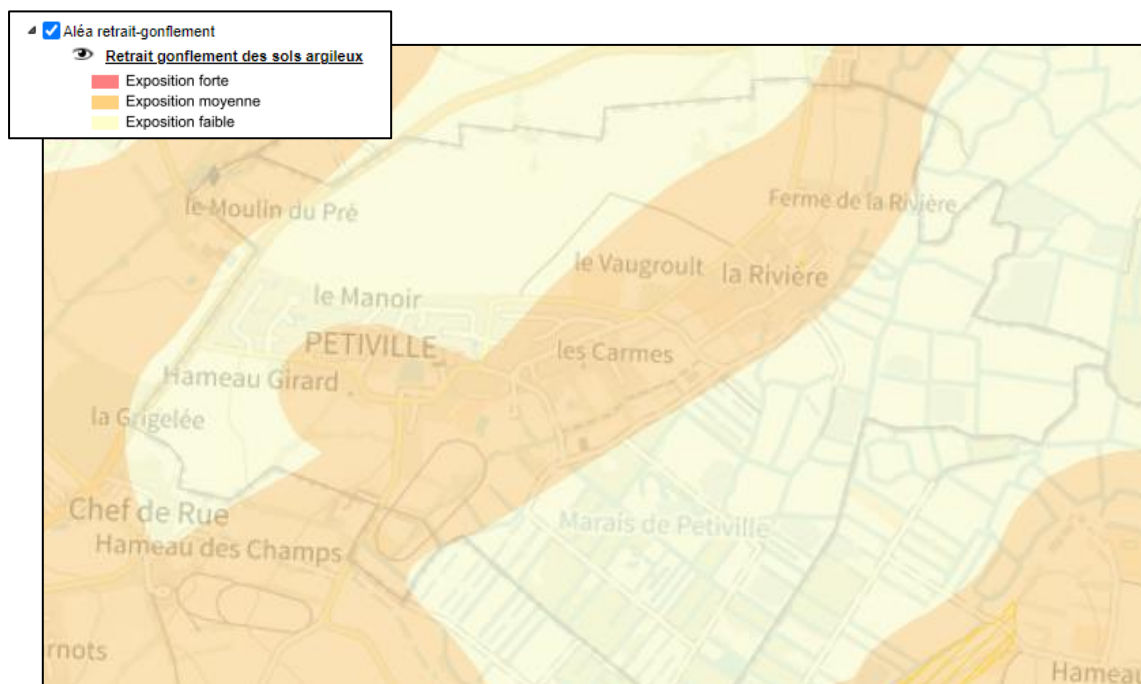
On remarque que la commune de Petiville est située dans une zone de plaine. A l'est les marais de la Dives sont l'essentiel de la trame verte et bleue de la commune.

Ici, sur cette carte de la « [Trame Verte et Bleue en Normandie](#) » réalisée par la DREAL. Nous pouvons voir que la commune de Petiville est fortement marquée par un milieu

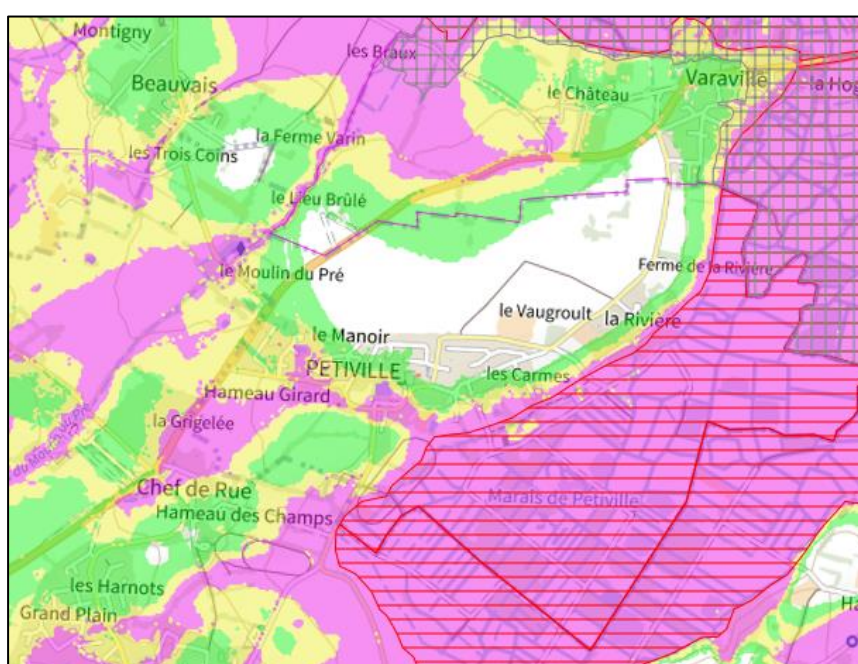
- Contenu de la carte
 - Annotations
 - TVB Régionale
 - Communes des SRCE de Normandie
 - Continuités interrégionales
 - Continuités interrégionales
 - Réservoirs de biodiversité
- Milieu boisé
- Milieu humide
- Milieu littoral
- Milieu ouvert

ouvert qui recouvre tout le centre de la commune. Dans la partie Nord et Sud de la commune, on y retrouve bien un milieu boisé ainsi qu'un milieu humide. Mais aussi un milieu littoral localisé principalement sur la partie Ouest de la commune. La commune de Petiville est un territoire plutôt riche et varié en termes de Trame Verte et Bleue.

4. Les risques naturels majeurs



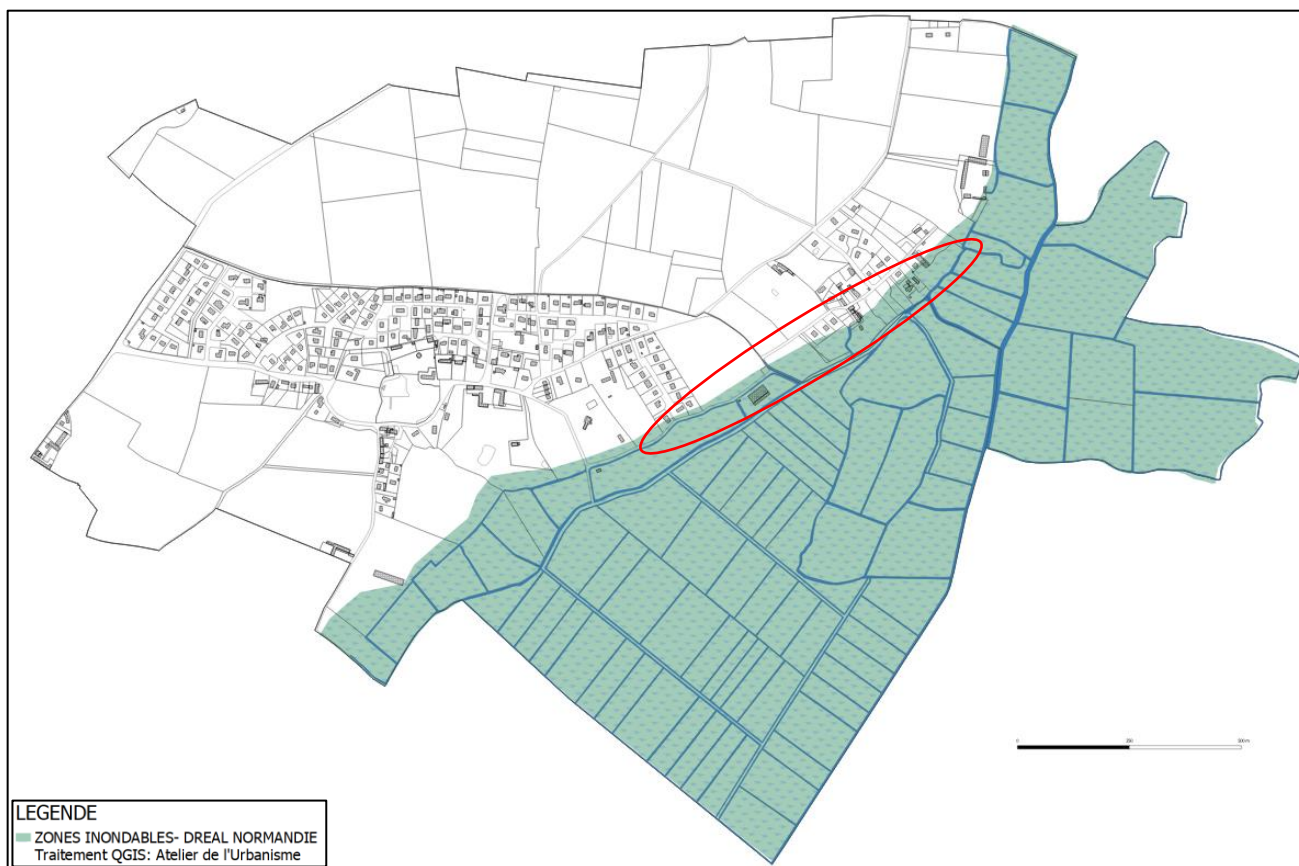
La commune de Petiville est confrontée à plusieurs risques naturels. En premier lieu, nous pouvons voir sur cette carte, le risque de retrait gonflement argileux. En effet, avec cette carte de la DREAL concernant les « **Prédispositions aux risques naturels en Normandie – Mouvement** », nous constatons qu'une partie de la commune est concernée par un risque d'exposition moyen au risque de retrait gonflement des sols argileux. Le centre bourg est concerné par ce risque. A savoir que le retrait-gonflement des argiles désigne les mouvements alternatifs de retrait et de gonflement du sol respectivement associés aux phases de sécheresses et réhydratation de sols dits « gonflants » ou « expansifs » et qui ont souvent pour conséquence une plus ou moins forte dégradation, endommagement des bâtiments se situant au sein de la zone concernée.



La commune de Petiville doit également faire face aux risques de remontées de nappes phréatiques. Comme on peut le voir sur cette carte de la DREAL s'intitulant « **Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux** », le risque d'inondation des sous-sols allant de 0 à 1 m est très fortement présent au sein de la commune. On retrouve la partie centre de la commune recouverte par une zone de profondeur des nappes du Calvados allant de 1 à 2.5 m présentant un risque pour les sous-sols.



La commune fait également partie des territoires dont certaines zones sont sous le niveau marin. Comme on peut le voir sur cette carte des « **risques littoraux du Calvados, de la Manche et de Seine-Maritime** », toute la partie Est de la commune est en zone « sous le niveau marin », allant d'un aléa faible à fort, d'où la présence importante des espaces de marais.



Petiville présente une concentration significative de zones inondables, principalement dans le secteur Est/Sud-Est, où les marais sont naturellement sujets à ce risque. Il est à noter que le centre de la commune se trouve sur des terrains plus élevés, hors de ces zones inondables. Cependant, seule la bordure des zones urbanisées à l'est de la commune est exposée au risque d'inondation, comme indiqué par la couleur rouge sur la carte. Cette bordure correspond à la pente reliant le talweg au plateau sur lequel est implantée la commune. Enfin, le repérage

III. LE MILIEU BATI

A. Topo Historique

1. Présentation générale

Petiville est une commune française située dans le département du Calvados, au cœur de la région Normandie. Occupant une superficie d'environ 2,89 km². Cette localité renferme divers sites remarquables qui lui confèrent une identité distinctive. Parmi ces sites, figurent son église, sa mairie, ainsi qu'un manoir datant du XVII^e siècle, complété par un colombier, dont le propriétaire est le descendant direct des seigneurs historiques du village.

L'origine du nom de la commune est ancrée dans l'histoire. Il apparaît dans des documents anciens sous différentes formes, telles que "Parva Villa" en 1198, "Petieville" en 1264, et "Petit Ville" en 1450. À l'époque, le terme "Ville" signifiait "domaine rural" ou "village", évoquant ainsi les racines rurales de cette localité.

Il est également intéressant de noter que sur la carte de Cassini, datant du XVIII^e siècle, Petiville est désignée sous le nom de "Peuville", reflétant ainsi l'évolution des dénominations au fil des siècles. Cette transition linguistique illustre la richesse de l'histoire de Petiville et sa contribution au patrimoine de la Normandie.



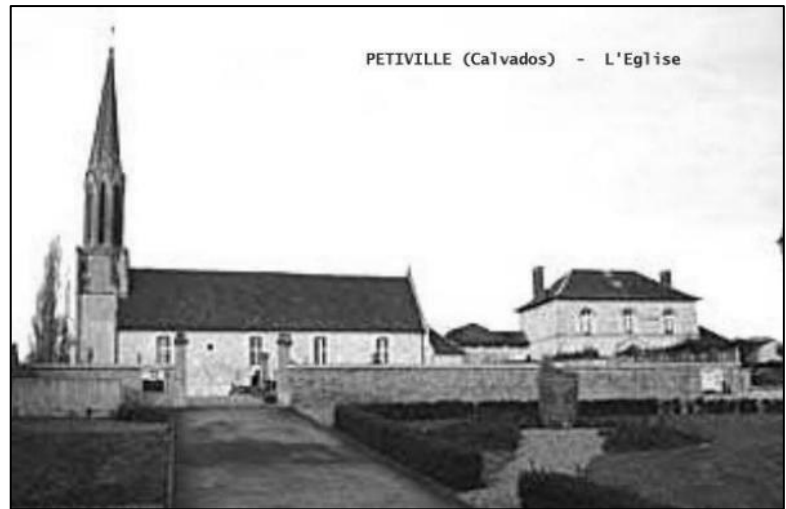
Carte d'état-major (1820-1866)



Carte de Cassini

2. Lieux remarquables

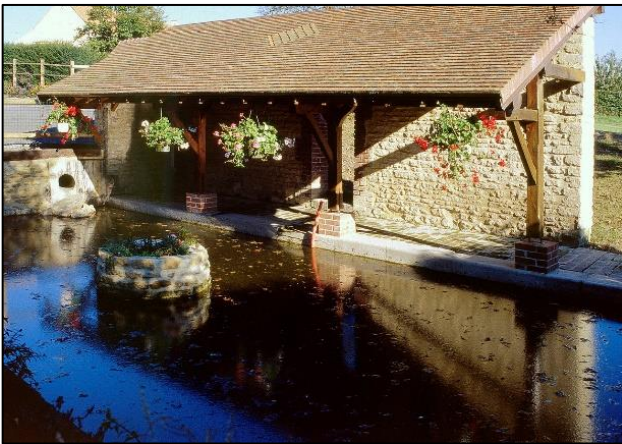
- Eglise de la Purification Notre-Dame – (XVIIème siècle)



- Mairie de Petiville



- Le Lavoir



- Manoir de Petiville



- La ferme de la Rivière



- Les marais de la Dives





B. Typologie architecturale de Petiville

À Petiville, l'architecture se distingue par sa diversité, qui résulte d'un mélange éclectique de styles de construction. Une première caractéristique qui saute aux yeux est la présence de bâtiments typiques, profondément enracinés dans l'histoire normande, et plus spécifiquement, dans le patrimoine du Pays d'Auge. Ces édifices témoignent de l'héritage culturel de la région et de son riche passé.

Située à la confluence entre le Bassin caennais et le Pays d'Auge, Petiville se trouve à la croisée des influences architecturales de ces deux régions. Ce mariage architectural se manifeste notamment par l'utilisation de la pierre de Caen dans la construction de certains bâtiments, en particulier les corps de ferme.

Ainsi, l'architecture de Petiville reflète une harmonie singulière, résultant de la fusion entre les éléments typiques du Pays d'Auge et les traditions du Bassin caennais. Cette diversité architecturale témoigne de l'histoire riche et complexe de la commune, où le passé et le présent cohabitent. Il existe au sein de la commune différents types de bâtis distincts :

- Bâti traditionnel au cœur du bourg relativement dense à proximité de l'église et de la mairie à l'alignement des rues
- Lotissements récents (Depuis les années 2000)
- Lotissement ancien (Années 70-80)

La commune de Petiville a traversé diverses phases d'urbanisation au cours de son histoire récente. Une illustration de cette évolution est fournie par la photographie aérienne ci-dessous datant des années 1950, qui permet de mieux comprendre le développement de la localité à cette époque. Dans cette image, on peut remarquer que l'urbanisation était principalement concentrée autour du bourg et des corps de ferme adjacents.

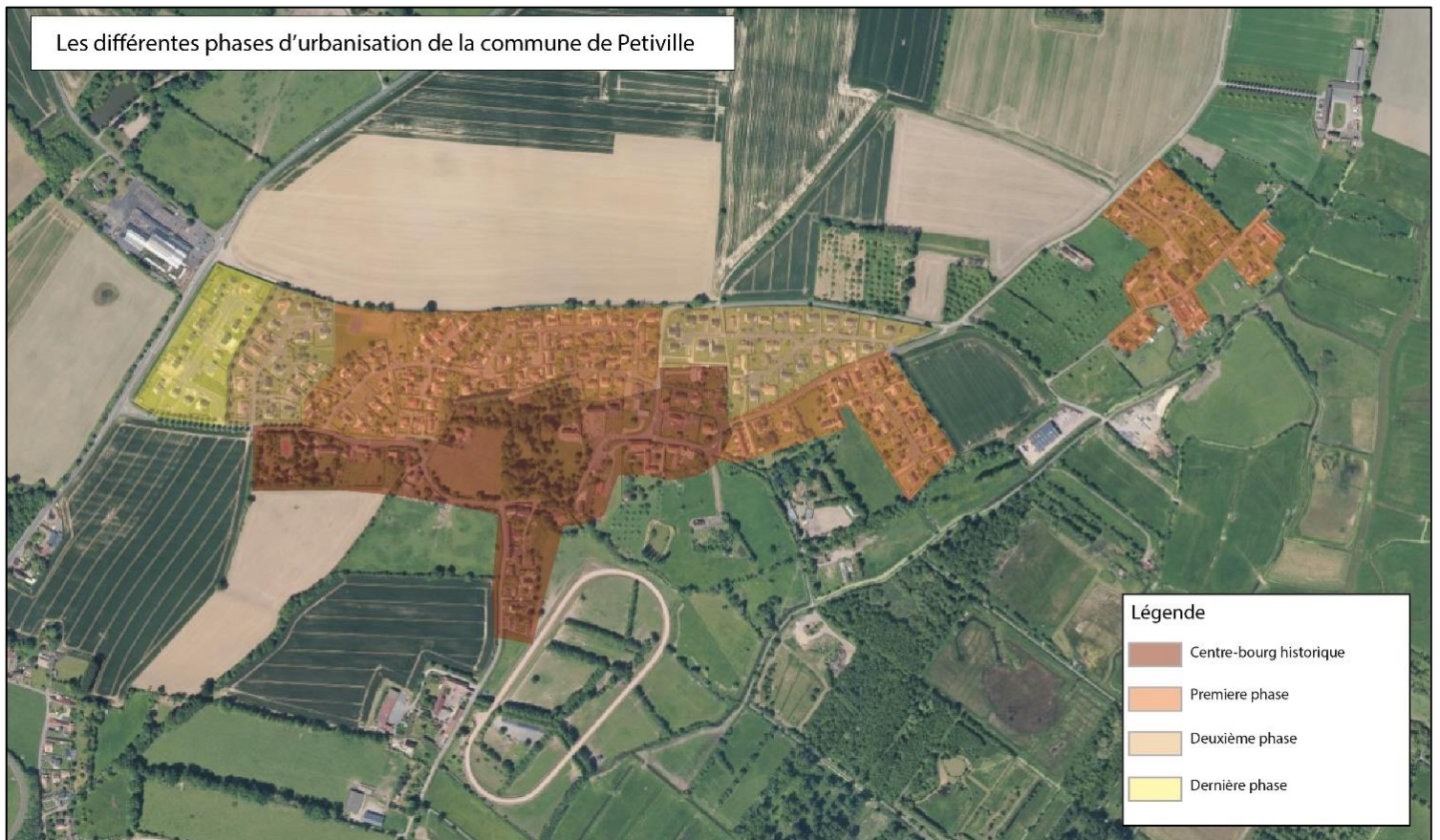
À cette époque, Petiville présentait les caractéristiques d'un "village-rue," où l'habitat était regroupé le long de la route principale. Ce type d'agencement reflète une tradition architecturale et d'urbanisme qui était courante dans de nombreuses régions rurales. Les maisons et les bâtiments agricoles étaient généralement alignés le long de la voie principale, créant ainsi une structure communautaire linéaire.

Au fil du temps, l'urbanisation de Petiville a évolué, s'étendant au-delà de la configuration "village-rue" d'antan pour s'adapter aux besoins changeants de la population et aux développements modernes. Cette image nous rappelle l'importance de l'histoire dans la configuration actuelle de la commune et illustre l'évolution des paysages ruraux en France.



Photographie aérienne de Petiville 1950 (Source Geoportail)

Sur cette carte nous pouvons voir les différentes phases d'urbanisation de la commune de Petiville. Le centre bourg de la commune est situé le long de la route D95/D95A.



Source : Atelier de l'urbanisme

La carte ci-dessus montre la typologie du bâti au sein de la commune de Petiville. Au niveau de l'ancien bourg le caractère des différents types de bâtiments est assez homogène avec des habitations regroupées en lotissement. Les bâtiments à caractère industriels sont situés en périphérie de Petiville.

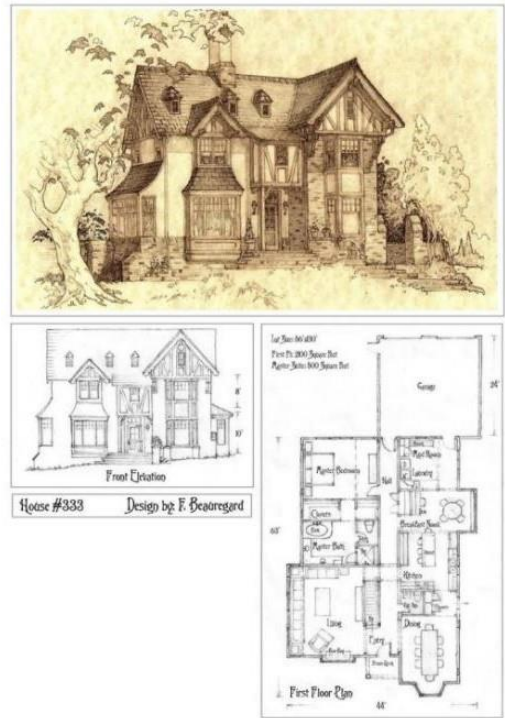


Source : Géoportail



Maison construite dans le style néo-normand dans le centre-bourg de Petiville (source : photographie de terrain)

Ce style d'architecture voit son apparition autour de la fin du XIX^{ème} siècle et au début du siècle suivant. Leur présence dans le pays d'Auge s'explique par le fait qu'à cette époque les matériaux comme le bois étaient peu cher et disponibles, donc utilisés dans de nombreux types de constructions. A travers le temps le bois est peu à peu abandonné pour laisser place à la pierre. La région est d'ailleurs riche en pierre, par exemple la « pierre de Caen ».



Gravure d'une maison dans le style néo-normand



Architecture style « Bassin Caennais », bâtiments situés dans le centre bourg



Logements de types pavillonnaires, lotissement années 70-80 (Hameau Girard)



Vue aérienne avec découpage des parcelles cadastrales d'un lotissement et du terrain de sport de la commune de Petiville (Via Geoportail)



Lotissement du Champ Fleuri (Lotissement années 2000/2010)



Lotissement récent de la dernière phase d'urbanisation de la commune (Lotissement Jacques Pasquier)

IV. CONSOMMATION DE L'ESPACE ET EXPLICATION DU ZONAGE

A. Rappel réglementaire

Article L.161-4 du code de l'urbanisme :

« I.-La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour l'application du présent article, les installations de méthanisation mentionnées à l'article [L. 111-4](#) sont considérées comme des constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole au sens du b du 2° du présent article.

Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, la carte communale peut délimiter les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du code de l'énergie.

II.-La carte communale peut délimiter des secteurs dans lesquels est soumise à conditions l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. »

B. Consommation de l'espace sur les dix dernières années



Carte de la consommation d'espace sur la commune sur les dix dernières années

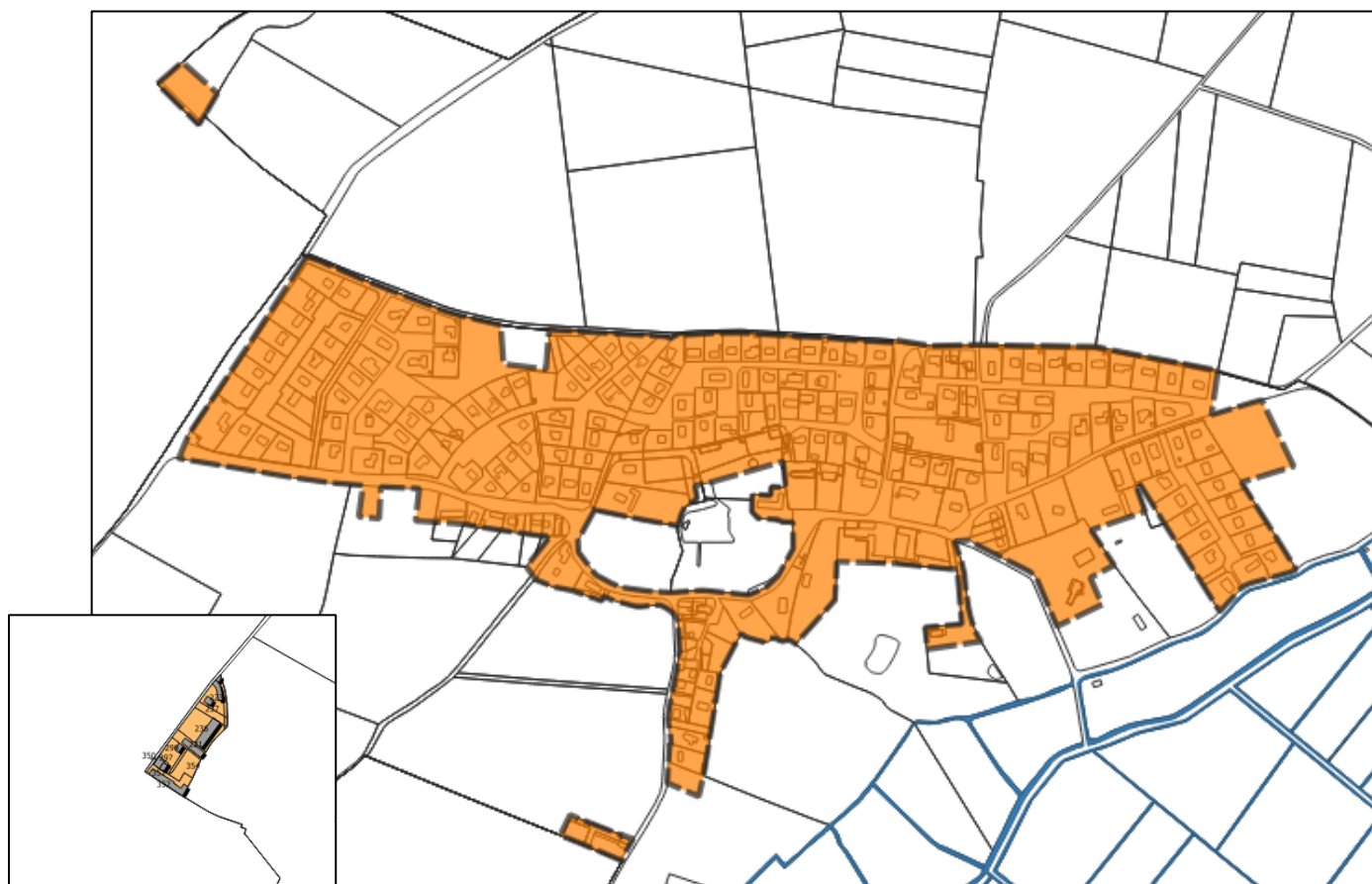
Cette carte illustre la consommation d'espace de la commune de Petiville depuis 2013. On observe une artificialisation des sols nettement plus marquée entre 2015 et 2020 qu'entre 2013 et 2015. En effet, la commune a consommé 0,6 ha entre 2013 et 2015, contre 2,3 ha entre 2015 et 2020. Cette consommation d'espace s'est effectuée dans les dents creuses identifiées ainsi qu'en extension urbaine, dans le cadre de la dernière opération d'aménagement en bordure ouest de la commune, le long de la RD 513. De plus, depuis 2020, la commune n'a pas connu de nouvelle consommation d'espace sur son territoire.



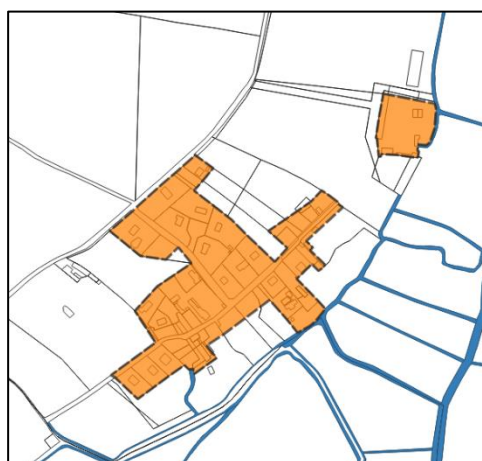
C. Explication des différents secteurs de la carte communale

Le **Secteur Urbanisé** correspond à la zone de la carte communale où les constructions nouvelles, extension et annexes sont admises.

La surface totale des **Secteurs Urbanisés (SU)** fait un total d'environ **36,9ha**.



De plus, au sein de ce secteur urbanisé, la commune souhaite étendre le secteur urbanisé à l'est du bourg en continuité de l'entrée de ville (rue des Carmes). Cette extension urbaine agrandi le secteur urbanisé de 0,58 ha soit une extension de 1,59%.





La commune envisage de réaliser un lotissement communal d'environ quatre logements dans ce nouveau secteur. Ce lotissement entraînera une consommation modérée de l'espace et sera situé en dehors des zones à risque d'inondation ainsi que des zones humides présentes sur le territoire communal.



Localisation de la parcelle en extension urbaine.

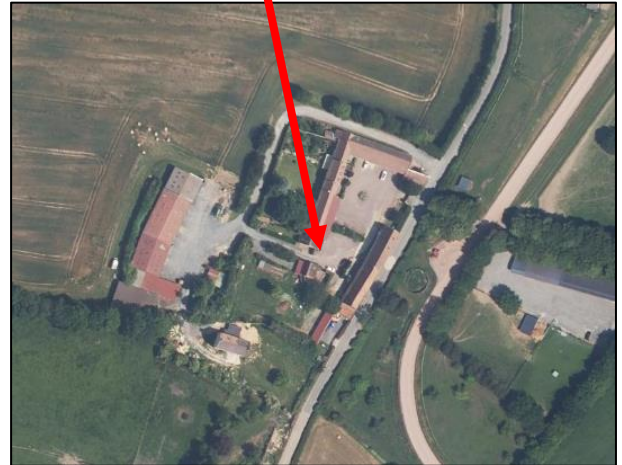
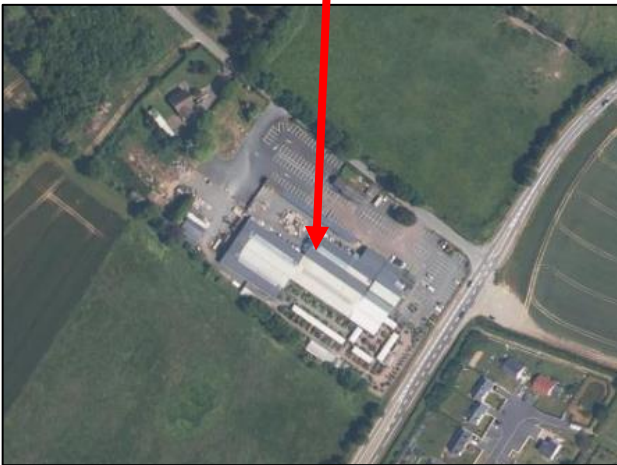
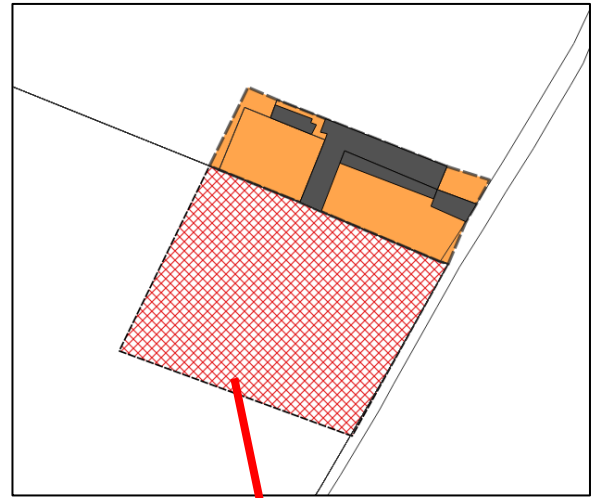
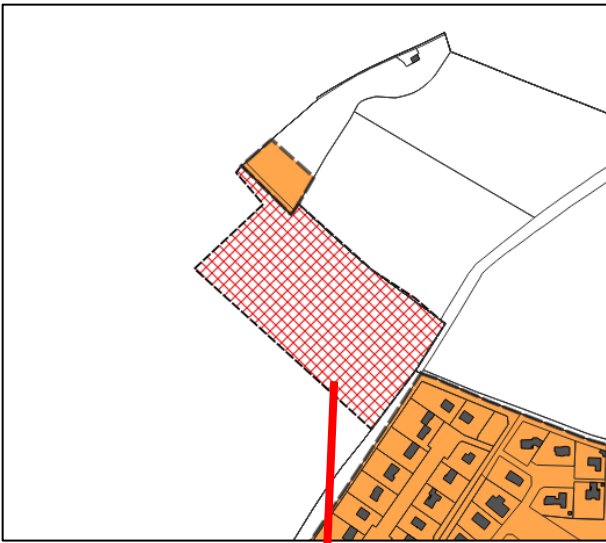
Le **Secteur d'Activité** correspond à la zone de l'entreprise de Monsieur Valette. Cette entreprise de terrassement est implantée sur environ **1,38 ha** correspondant, aux bâtiments d'exploitations ainsi qu'aux espaces de stockage des matériaux.



Secteur d'activité à la carte communale



De plus, le plan de zonage de la carte communale comprend une zone hachuré représentant la continuité urbaine avec la commune limitrophe (commune de Bavent).



Ces continuités urbaines permettent de mieux comprendre le choix de la commune de classer en secteur urbanisé les différentes entités excentrées du bourg, pour garder une cohérence d'ensemble du document d'urbanisme.

Ci-après, un extrait du plan de zonage de la carte communale de Petiville, toutes les zones de couleurs blanches correspondent aux **secteurs non-constructibles**. Ces zones correspondent aux secteurs agricoles et de marais.

Sur ces secteurs aucune urbanisation n'est possible, hors dispositions prévues à l'article L.161-4 du code de l'urbanisme :

« I.-La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

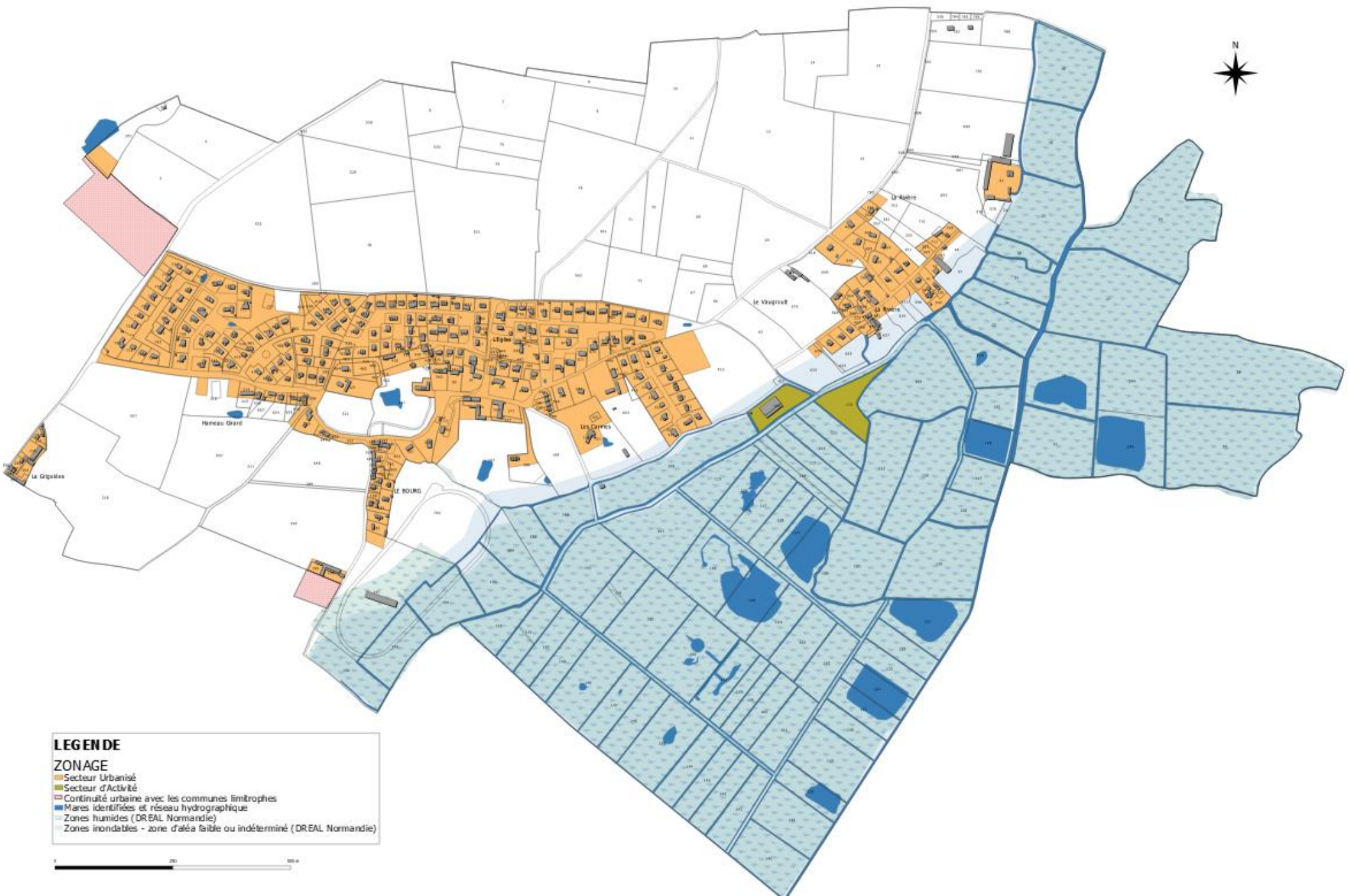
b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole. »

La superficie totale du secteur non constructible est d'environ **254 ha soit 87%** de la surface totale de la commune.

Récapitulatif des secteurs de la carte communale		
<u>Secteur :</u>	<u>Superficie en ha :</u>	<u>Proportion de la surface totale :</u>
Secteur Urbanisé	36,9 ha	12,47 %
Secteur d'Activité	1,38 ha	0,47%
Secteur non constructible	254,21 ha	87%



Carte Commune de Petiville