Département du Calvados

COMMUNE D'
émiéville



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1. Notice de présentation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire, Monsieur **Stéphane AMILCAR**

Agence de CAEN
37, rue des Compagnons
14 000 CAEN
02.31.53.39.10

TECAM

SIEGE SOCIAL
47-49 RUE KLEBER
35 300 FOUGERES
02.99.99.99.49

Table des matières

1. Présentation de la modification simplifiée et de son contenu 3

1.1. Objectifs de la procédure 3
1.2. Les modifications apportées et leur justification 6
1.3. Les pièces modifiées 11

2. Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées 27

1 PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET DE SON CONTENU

1.1 Objectifs de la procédure

a) Le contexte juridique de la modification simplifiée

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

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

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

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

En l'espèce, la modification simplifiée aujourd'hui envisagée porte sur la prise en compte des nouvelles dispositions réglementaires issues de la **loi ALUR**[1] (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), de **la LAAF**[2] (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), en particulier celles s'appliquant aux zones agricoles (A) et naturelles (N), et de **la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**, dite « loi Macron ».

La **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)** a modifié les articles L. 151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article.

En zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent en effet être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC).

Toutefois, le **caractère exceptionnel des STECAL (voir ci-après)**, prévu par la loi ALUR, a mis en exergue **les problématiques liées à l'évolution du bâti existant en zone A et N**. La **loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF)** a donc apporté une réponse générale à ces problématiques en redéfinissant les possibilités de changement de destination et d'extension des bâtiments existants en zones agricoles, naturelles et forestière. L'adaptation et la réfection de ces bâtiments est par ailleurs toujours possible.

Enfin, en matière d'urbanisme, la **loi Macron** a eu pour effet d'assouplir les conditions de constructibilité en zone agricole – par la modification des dispositions de l'ancien article L. 151-12 du code de l'urbanisme – en rendant notamment possible **la réalisation d'annexes pour les habitations** occupés par des tiers et situés en zone A ou N.

Au-delà de la question de **la constructibilité en zone A et N**, la présente procédure vise également à :

- modifier l'**orientation d'aménagement et de programmation** définie pour le secteur 2 « Le Petit Bois » et classé en **zone AU**,
- adapter les dispositions réglementaires de la **zone AU**,
- prendre en compte le risque lié au **phénomène débordement de la nappe phréatique** en **zones A et N**,

[1] **LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014.**
[2] **LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014.**

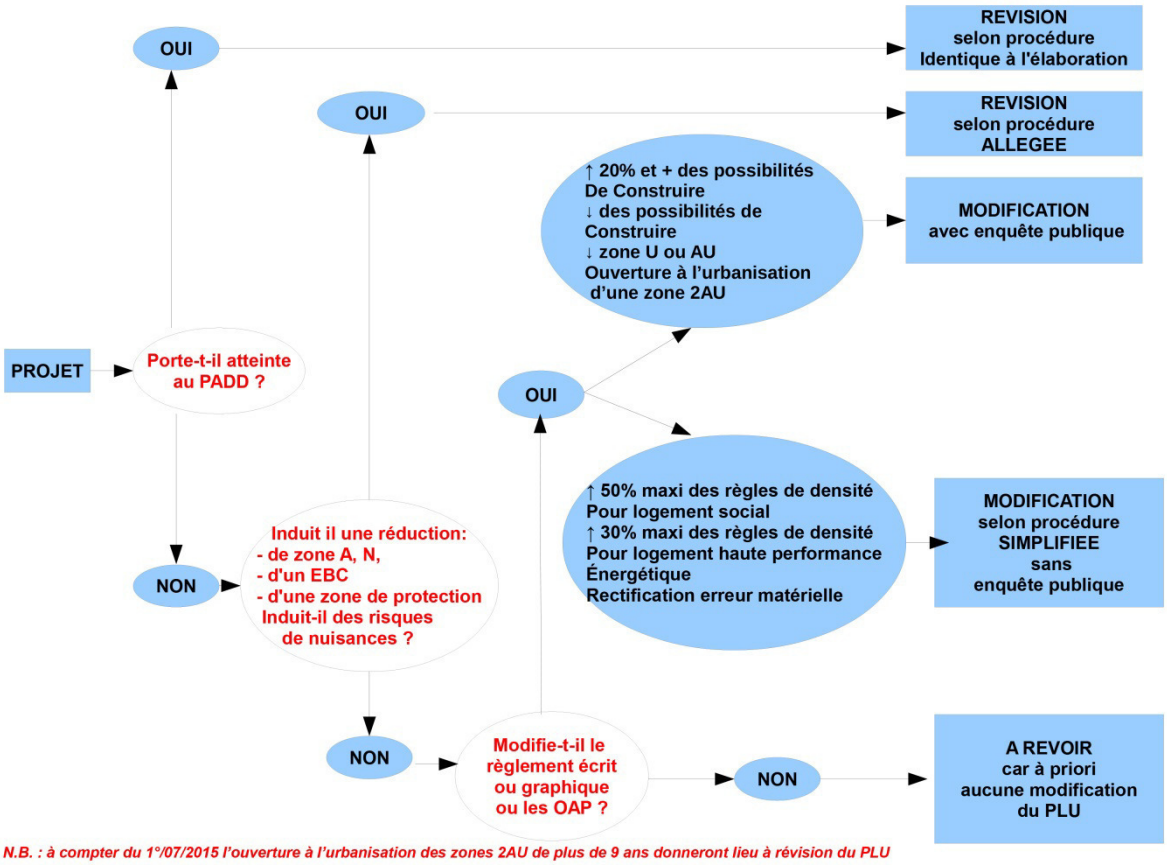
- prendre en compte la **modification du périmètre de protection du bâtiment dit « Le Manoir »** protégé au titre des monuments historiques,
- prendre en compte la **modification du périmètre de protection du portail de la ferme dite « du Château »** protégé au titre des monuments historiques.

C'est dans ce contexte qu'intervient donc la première procédure de modification simplifiée souhaitée par la commune.

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

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

Diagramme des nouvelles procédures



N.B. : à compter du 1°/07/2015 l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 ans donneront lieu à révision du PLU

b) La procédure de modification simplifiée

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

Les **modalités de la mise à disposition** ont été mises en place : un avis publié dans la presse, ainsi qu'un affichage en mairie.

Le **dossier a été mis à disposition du public en Mairie** – 17 rue du Manoir – 14630 Emiéville –, à compter du 20 juin 2016 pour une durée d'un mois, aux jours et heures habituels d'ouverture.

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

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Maire a présenté le bilan de la mise à disposition devant le conseil municipal, qui en a délibéré et qui a adopté la modification du PLU.

Cette modification simplifiée du P.L.U. vise :

- la **réécriture des dispositions de l'article 2 de la zone A et de la zone N** afin d'y encadrer plus strictement les occupations et constructions autorisées tel que prévue par la loi ALUR, et au-delà,

- la **prise en compte des nouvelles dispositions issues de la LAAF et de la loi dite « Macron »** permettant aux bâtiments d'habitation (occupés par des tiers non exploitants) situés en zone A et N – et ce, à la condition que le règlement des zones concernées le permette explicitement – d'évoluer et notamment de faire l'objet d'une extension dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (modification des articles A2, N2, N6, A10 et N10),

- la modification de l'article 3 de la zone U afin de **supprimer l'obligation de largeur minimale pour les voies** (fixée à 4 m dans le règlement en vigueur) et ainsi, de ne pas faire obstacle aux **projets de densification**,

- la **modification** des **orientations d'aménagement et de programmation** portant sur la zone AU (zone d'urbanisation future à effet immédiat) et établie à l'occasion de l'élaboration du PLU,

- la **modification** du **règlement de la zone AU** afin de tenir compte des évolutions intervenues depuis l'entrée en vigueur du document (loi ALUR, SCOT Caen-Métropole, PLH Entre Bois et Marais),

- la prise en compte de la modification **des périmètres de protection du bâtiment dit « Le Manoir » et du portail de la ferme dite « du château »**, tous deux protégés au titre des monuments historiques et reportés sur le plan des servitudes.

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

1.2 Les modifications apportées et leur justification

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (**ALUR**), la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (**LAAF**), ainsi que la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques **modifient le code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zone agricole, naturelle et forestière**.

1.2.1) La mise à jour des règlements des zones A et N

a) Les modifications de l'article 2 de la zone A et de la zone N

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié les articles L. 151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme pour y insérer **de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières**. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article.

En zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent en effet être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC).

Deux exceptions étaient prévues avant la loi ALUR :

- Dans ces zones A et N pouvaient être délimités des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités** (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles énumérées ci-dessus ;
- De plus, dans les zones A, le règlement pouvait **désigner les bâtiments agricoles** qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient **faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette possibilité n'était pas ouverte aux zones N.

La loi ALUR a encadré la première exception tandis que la loi d'avenir pour l'agriculture a étendu le champ d'application de la deuxième (voir ci-après), redéfinissant ainsi les possibilités d'évolution des constructions situées hors STECAL et en zones A et N des plans locaux d'urbanisme.

Les articles 2 des zones A et N sont donc modifiés (et homogénéisés) afin de tenir compte des dispositions introduites par la loi ALUR.

b) La prise en compte des possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation dans les zones A et N

La Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite « LAAF »), promulguée le 13 octobre 2014, est venue modifier et préciser les dispositions concernant les SCOT et les PLU, récemment actées par la Loi pour l'accès au logementet un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

L'un des objectifs de la LAAF est de **préserver les espaces agricoles**. Elle revient notamment sur les dispositions de la Loi ALUR concernant **la constructibilité en zones agricoles** (notamment en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, dits « STECAL ») .

La LAAF s'attache à traiter des questions de performance économique et agro-alimentaires (titre I), ainsi que de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le but d'encourager notamment l'installation des nouveaux exploitants en maîtrisant davantage le foncier agricole (titre II) .

Les titres III et IV sont consacrés à la politique de l'alimentation et des performances sanitaires ainsi qu'à l'enseignement, la formation et la recherche et développement agricoles et forestiers.

Depuis la loi ALUR, les communes ou EPCI couvert(e)s par un PLU peuvent créer en zone A et N des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) de manière **exceptionnelle** afin d'autoriser de nouvelles constructions.

En dehors des STECAL, la Loi ALUR précisait que **les constructions existantes pouvaient seulement faire l'objet d'adaptation ou de réfection**. Seuls les bâtiments en zone A, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. Les bâtiments en **zones N** pouvaient **uniquement faire l'objet d'un changement de destination** sous la même condition.

Désormais, avec la LAAF, **tous les bâtiments des zones A et N peuvent faire l'objet d'un changement de destination** à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site.

Il n'est donc **plus nécessaire de justifier d'un intérêt patrimonial ou architectural** pour autoriser le changement de destination des bâtiments situés en dehors des STECAL. Ces changements de destination en zone A sont soumis à l'**avis conforme de la CDPENAF** et les changements de destination en zone N sont soumis à l'avis conforme de la **CDNPF** (article L. 151-11 du code de l'urbanisme).

De plus, les **bâtiments d'habitation** compris dans les zones A et N peuvent, depuis la LAAF, **faire l'objet d'une extension à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère**. Ainsi, le critère « d'extension limitée » posé par la loi ALUR n'est plus exigé.

Les **autres bâtiments existants en zone A et N** en revanche ne peuvent faire l'objet d'une **extension que lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** et forestière.

Enfin, comme indiqué plus haut, la **loi Macron** a eu de son côté pour effet d'assouplir les conditions de constructibilité en zone agricole en rendant notamment possible **la réalisation d'annexes pour les habitations** occupés par des tiers et situés en zone.

Dès lors, le règlement du PLU devra fixer les **conditions de hauteur**, **d'implantation et de densité** des extensions, mais également des annexes, permettant ainsi d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les articles 2 des zones A et N sont donc modifiés (et homogénéisés), et leurs articles 6, 8, 9 et 10 complétés, afin de tenir compte des dispositions introduites par la loi LAAF sur la question des extensions des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes.

1.2.2) La modification de l'article 3 de la zone U

L'article 3 de la zone U « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées » prescrit une largeur minimale de 4 m pour les voies, devant ainsi permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Outre que la largeur communément admise est de **3 mètres** et non de **4 mètres**, il apparaît opportun que cette disposition soit regardée en rapport avec le dimensionnement de l'opération projetée ; les exigences des services de lutte contre l'incendie en matière d'accessibilité n'étant pas les mêmes, selon qu'il s'agit d'une construction individuelle isolée, ou d'une opération groupée portant sur une dizaine de bâtiments et/ou de logements.

Plus gênant, **cette disposition fait obstacle à la densification de la zone U** et au comblement de certaines dents creuses sur la commune, en rendant impossible leur urbanisation en raison de cette règle.

S'agissant de la zone U qui, par définition, ne compte aucun terrain nu de grande dimension susceptible d'accueillir une opération importante, **il est donc proposé d'assouplir cette disposition** en indiquant que les terrains, le cas échéant, doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, répondant aux impératifs des services de lutte contre l'incendie et à leurs precriptions en la matière.

1.2.3) La modification de l'orientation d'aménagement portant sur le secteur n°2 dit « Le Petit Bois »

Plusieurs **échanges** ayant eu lieu **avec des opérateurs sur les conditions d'urbanisation du terrain** et les dispositions du règlement ou des OAP s'y rapportant, la commune a depuis pris conscience de certaines difficultés, sur la base notamment d'esquisses et de principes d'aménagement qui ont pu lui être présentées.

L'objectif ici vise à **sécuriser *la* ou *les* autorisation(s) d'urbanisme** qui pourraient donc être déposées et examinées à l'aune de ces orientations d'aménagement.

a) L'assouplissement des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

L'orientation d'aménagement dispose qu'en matière de gestion des eaux pluviales, l'écoulement des eaux pluviales devra être neutre et le recours aux dispositifs individuels d'infiltration privilégié. La modification envisagée vise sur ce point à assouplir ces dispositions et à exiger leur prise en compte effective uniquement si la nature du terrain le permet (dans l'attente du résultat des études d'aptitude des sols qui pourront être réalisées) si la règlementation au titre de la loi sur l'eau ne s'y oppose pas bien entendu.

b) La modification du sens de circulation automobile

L'orientation d'aménagement définit **un sens de circulation** en indiquant les voies à créer à double sens de circulation et les voies à sens unique.

Au vu de la surface relativement réduite du terrain (1,3 ha) – qui *in fine*, n'accueillira qu'un quartier de taille modeste – et compte tenu du fait que le réseau viaire propre à l'opération projetée sera totalement indépendant du réseau viaire des autres quartiers d'habitat situés à proximité – limitant de fait, les éventuels désagréments pour leurs habitants –, il n'apparaît plus utile d'orienter le sens de circulation de l'opération à venir.

1.2.4) La modification des dispositions de la zone AU

a) La modification de l'article 13

L'article 13 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations » dispose que *« l'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ».*

La **zone AU** « Le Petit Bois » ayant été **définie sur les contours d'un ancien verger**, sur lequel subsiste encore néanmoins **un nombre non négligeable d'individus**, il est donc proposé de supprimer cette disposition afin de sécuriser *la* ou *les* procédure(s) à venir, l'implantation desdits individus rendant impossible la définition d'un parcellaire susceptible de les conserver dans leur intégralité, en les intégrant dans le futur plan de composition.

b) La modification de l'article 15

L'article 15 de la zone AU « *Recommandations aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales* » donne plusieurs indications concernant l'implantation des futures habitations en vue notamment de **favoriser l'ensoleillement des futures constructions**, mais **limiter les ombres portées** sur les habitations voisines.

L'article 15 dispose qu' « *à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, 75% des constructions devront présenter une façade principale orientée plein sud.* » En pratique, **cette disposition apparaît aujourd'hui difficile à appliquer** au motif que **la notion de « *façade principale* » est loin d'aller de soi** et renvoie à des acceptions, si ce n'est totalement contradictoires, pour le moins difficiles à concilier.

L'expression "façade principale" est parfois utilisée pour désigner le côté de la façade exposée au sud (acception *a priori* retenue pour la rédaction de l'article 15 en vigueur), quand dans d'autres cas, elle désigne la face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale : façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin (acception opposée à la première).

Il n'est pas rare également de définir la façade principale, par opposition aux façades latérales ou aux murs pignons, dans le cas de constructions comprenant une toiture à pente. Mais dans ce cas, quid des constructions en toiture terrasse ? Comment distinguer *la* ou *les* façade(s) principale(s) des façades latérales ?

Devant ces difficultés d'interprétation, et en ajoutant à cela que cette disposition s'avère difficile appliquer dès lors que la voie et le terrain ne sont pas orientés côté sud, **il est donc proposé d'assouplir la règle et de ne conserver que le schéma de principe visant à guider l'implantation des futurs bâtiments** en fonction de l'orientation du terrain.

Une **autre disposition** visant à **limiter les effets négatifs liés au phénomène d'ombre portée** est également définie à l'article 15. Outre que ces indications sont peu adaptées à l'ensoleillement caractéristique de la région (ensoleillement faible en hiver et en automne, trajectoire et inclinaison particulières du soleil l'été, limitant de fait les ombres portées), il apparaît aujourd'hui que **les dispositions relatives à l'éloignement des constructions les unes vis-à-vis des autres** (2 fois la hauteur totale de la construction) rendent difficile – pour ne pas dire impossible – leur articulation avec les règles de densité minimale définies par le PLH.

Aussi, tout en conservant l'objectif initial, cette disposition dans sa forme est-elle supprimée et remplacée par une autre disposition plus générale.

1.2.5) La prise en compte du risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique

Le PLU approuvé le 21 octobre 2015 a omis de prendre en compte **le risque de remontée et de débordement de la nappe phréatique** dans les **zones U** et **A**. Une erreur d'appréciation signalée par les services de l'Etat au titre du contrôle de légalité.

La procédure de modification simplifiée vise donc à réparer cette erreur et à signaler ce risque dans les deux zones susmentionnées.

1.2.6) La modification des périmètres de protection du bâtiment dit « Le Manoir » et du portail de la ferme dite « du château »

Le manoir et le portail de la ferme dite « du château » sont tous deux protégés au titre des **monuments historiques** et reportés sur le **plan des servitudes**.

Sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, un périmètre de protection modifié (PPM) a été établi pour chacun ces deux immeubles.

Valant **servitude d'utilité publique**, ces deux périmètres de protection modifié ont fait l'objet d'une **enquête publique conjointe** qui s'est déroulée du **3 juillet au 14 août 2015** dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU de la commune. Suite aux résultats de l'enquête publique et à l'avis favorable du commissaire-enquêteur, le conseil municipal a également rendu un avis favorable sur le projet de modification desdits périmètres le **21 octobre 2015**.

Deux **arrêtés préfectoraux** portant modification des périmètres de protection ont enfin été pris le **21 décembre 2015**.

La présente modification vise ainsi **modifier le plan des servitudes d'utilité publique** et à y **reporter les deux périmètres de protection** en question.

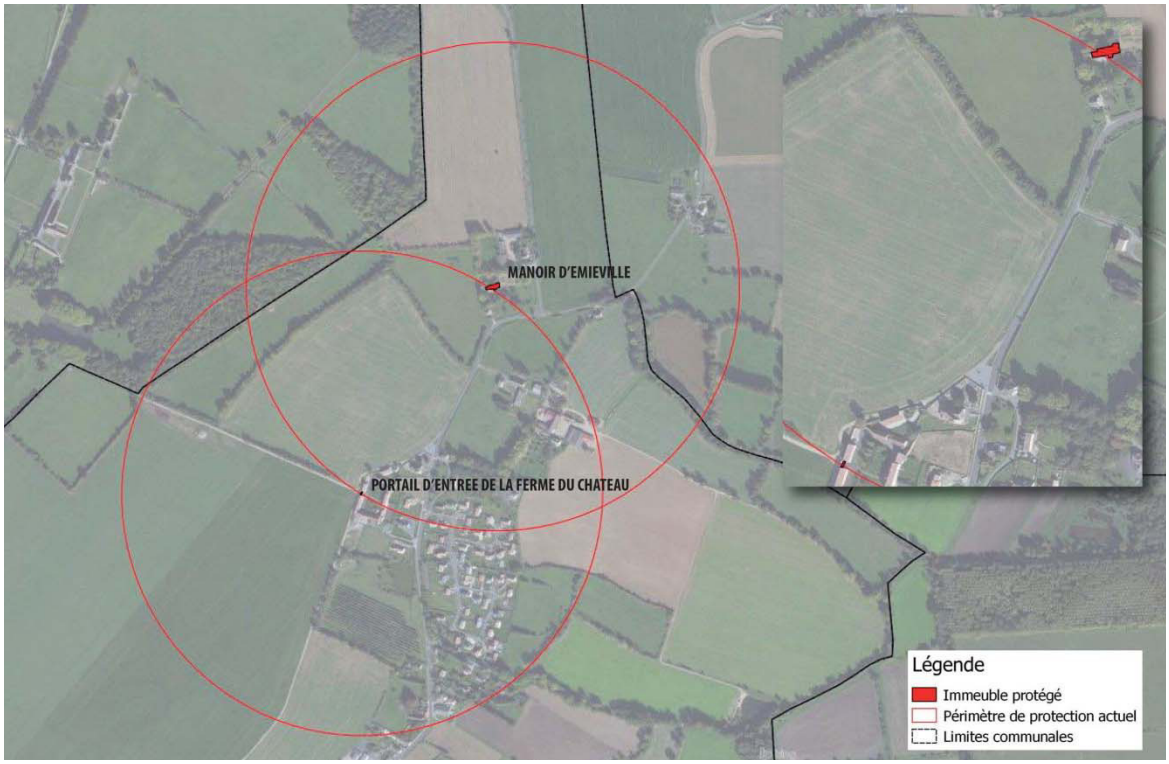


Figure 1 - Les Monuments Historiques protégés aujourd'hui

1.3 Les pièces modifiées

a) Le règlement écrit

- ***La zone A***

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
A2	**Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**	
	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions, ~~réhabilitations~~ et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ~~Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 f) du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.~~ ~~Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public.~~ ~~Sont admis, sur les bâtiments repérés par le figuré ci contre, les travaux de changement de destination, de restauration et d'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à la condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.~~ **Les Zones humides** Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie, sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies. **En secteur Ap** : les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	**Dans l'ensemble de la zone** Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie, sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de **remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions suivantes : - dans les secteurs où des débordements de la nappe sont observés, aucune construction n'est autorisée ; - dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol. **Dans la zone A, hors secteur Ap** **1 – Constructions nouvelles** **1.1 -** Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole. **1.2 -** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **1.3 -** Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux. **1.4 -** Les installations classées liées aux activités agricoles. **2 – Constructions existantes** 2.1- Les travaux d'aménagement et de remise

		en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site. 2.2- Sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche : - l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes à la condition : • que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, • que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m^2, l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m^2. - les annexes des constructions à usage d'habitation à la condition : • que la hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse, • que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe, • que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation. - les abris pour animaux (hors activité agricole) à la condition : • que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère soit inférieure ou égale à 4 m, • que leur emprise au sol soit limitée à 40 m^2, • qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 15 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent. - le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. **<u>Dans le secteur Ap</u>** Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Justification

Le paragraphe concernant les constructions autorisées sous conditions est totalement réécrit en opérant une distinction entre les constructions existantes et les constructions futures. Le règlement tient également compte des nouvelles dispositions offertes par la loi LAAF. Aujourd'hui, seules les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole sont autorisées. Désormais, le PLU autorise – en l'encadrant – l'extension des habitations existantes (et seulement celle des habitations) et leurs annexes, ainsi que le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

En outre, une distance minimale de 150 mètres entre l'exploitation agricole la plus proche et les bâtiments transformés en habitation et/ou les habitations faisant l'objet d'une extension est instaurée afin de préserver encore davantage les exploitations en place.

Il est également dorénavant fait expressément référence à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme pour désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous conditions.

Enfin, le risque de remontée et de débordement de la nappe phréatique est pris en compte.

A6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	Les constructions devront s'implanter : - soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies, - soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe. Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à 1 mètre minimum. Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité. **Cours d'eau** Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).	Les constructions devront s'implanter : - soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies, - soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe. Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à 1 mètre minimum. Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité. **Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.** **Cours d'eau** Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Justification

L'article 6 de la zone A avant modification tient déjà compte des nouvelles dispositions introduites par l'article L151-12 autorisant notamment l'**extension des bâtiments d'habitation dès lors que le règlement précise les conditions d'implantation**.

Toutefois, s'agissant par définition d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une dérogation vis-à-vis de la norme existante est rendue possible vis-à-vis de bâtiments existants dont le recul est aujourd'hui inférieur à la règle définie.

A8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	Non réglementé.	Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant D ≥ H/2 (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.

Justification

L'article 8 de la zone A est renseigné pour tenir compte des nouvelles dispositions introduites par l'article L. L151-12 autorisant l'**extension des bâtiments d'habitation dès lors que le règlement précise les conditions d'implantation**. L'article 8 n'étant pas renseigné dans le PLU en vigueur, la présente modification vise donc à compléter le règlement sur ce point.

A9	Emprise au sol des constructions	
	~~L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage de logement est limitée à 150 m².~~ ~~L'extension mesurée d'une construction existante ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction initiale.~~ Les bâtiments à usage d'activité agricole : non règlementé	Constructions à usage d'habitation Cf. article 2. Autres constructions Néant.

Justification

L'article 9 de la zone A est complété pour tenir compte des nouvelles dispositions de l'article L. L151-12 autorisant notamment l'**extension des bâtiments d'habitation dès lors que le règlement précise les conditions de densité**.

L'article 9 renvoie ainsi aux **dispositions de l'article 2**.

A10	Hauteur maximale des constructions	
	Les constructions ne devront pas dépasser 11 mètres au faîtage, 7 mètres à l'égout du toit. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial. Les bâtiments à usage d'activité agricole : non règlementé.	**Constructions à usage d'habitation** Cf. article 2. **Autres constructions** Non réglementé.

Justification

Les règles se rapportant aux constructions à usage d'habitation sont partiellement réécrites en tenant compte des dispositions de l'article L. L151-12. A l'instar de l'article précédent, l'article 10 renvoie directement aux **dispositions de l'article 2**.

Les modifications introduites, tout en respectant l'esprit de la loi, n'altèrent que légèrement la règle initiale. Ainsi, il n'est plus défini de hauteur à l'égout, mais juste indiqué que la hauteur au faîtage (de l'extension) doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. En outre, et indirectement, les nouvelles dispositions **rendent également possible des extensions s'inscrivant strictement dans le prolongement du gabarit de la construction existante.** Le règlement autorise donc toujours une certaine souplesse (sous conditions) par rapport aux dispositions initiales. Enfin, et toujours indirectement (par renvoi à l'article 2), l'article 10 réglemente dorénavant expressément la hauteur des annexes.

L'article 10 ne réglemente pas la hauteur des bâtiments agricoles afin de faciliter le développement agricole.

- ***La zone N***

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
N2	Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières	
	~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils se sont pas incompatibles avec la sensibilité environnementale (zone humide, cours d'eau, bois…) de l'unité foncière où ils sont implantées,~~ ~~Les affouillements et exhaussements du sol, les drainages uniquement liés :~~ ~~- à la conservation, la restauration ou la création des zones humides,~~ ~~- à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),~~ ~~- à la sécurité incendie,~~ ~~- à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.~~ ~~Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la mise en valeur d'un site dans la zone.~~ ~~Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.~~ ~~La démolition de tous types de construction.~~ **Les Zones humides :** Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. **Les zones inondables :** Sont admis en zone inondable : - la reconstruction après sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ; - des travaux d'entretien et de gestion cou-	**1 – Dispositions particulières** **1.1 - Les Zones humides** Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. **1.2 - Les zones inondables** Sont admis en zone inondable : - la reconstruction après sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ; - des travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée ; - des clôtures légères (piquets, grillage) ; - du déplacement ou de la reconstruction des clôtures sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues (exemple : mur remplacé par une clôture ajourée ou un grillage) ; - de la création ou de l'extension d'ouvrages de stockage et/ou de traitement des eaux - pluviales ; - des modelages de terrain afin d'aménager des aires de loisirs ou d'équipements légers s'ils préservent le champ d'expansion des crues par le maintien du volume d'eau stockable ; - des aménagements de chemins piétons, y compris avec apport de matériaux stabilisants, s'ils se font au niveau du sol naturel. **2 – Constructions nouvelles** **2.1 -** Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

	rants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée ; - des clôtures légères (piquets, grillage) ; - du déplacement ou de la reconstruction des clôtures sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues (exemple : mur remplacé par une clôture ajourée ou un grillage) ; - de la création ou de l'extension d'ouvrages de stockage et/ou de traitement des eaux - pluviales ; - des modelages de terrain afin d'aménager des aires de loisirs ou d'équipements légers s'ils préservent le champ d'expansion des crues par le maintien du volume d'eau stockable ; - des aménagements de chemins piétons, y compris avec apport de matériaux stabilisants, s'ils se font au niveau du sol naturel. ~~Sont admis, sur les bâtiments repérés par le figuré ci-contre, les travaux de changement de destination, de restauration et d'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à la condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.~~ ~~Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect,...).~~	**2.2 -** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **2.3 -** Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux. **2.4 -** Les installations classées liées aux activités agricoles. **3 – Constructions existantes** 3.1- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes et le cas échéant, le changement de destination des bâtiments visés par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole (sous réserve notamment que ces constructions se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 150 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée) ou la qualité paysagère du site. 3.2- Sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche : - l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes à la condition : • que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, • que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m^2, l'extension sera limitée à 60% jusqu'à concurrence de 130 m^2. - les annexes des constructions à usage d'habitation à la condition : • que la hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse, • que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble de la construction à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe, • que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation. - les abris pour animaux (hors activité agricole) à la condition : • que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère

		soit inférieure ou égale à 4 m, • que leur emprise au sol soit limitée à 40 m^2, • qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 15 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent. - le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Justification

Le règlement de l'article 2 de la zone N est modifié et partiellement réécrit pour tenir compte des nouvelles dispositions introduites par les lois ALUR et LAAF et ce, pour les mêmes raisons que celles évoquées à propos de la zone A. Au-delà, et conformément à l'esprit de la loi LAAF, le règlement de la zone N est harmonisé avec celui de la zone A.

N6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	Les constructions devront s'implanter : - soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies, - soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe. ~~Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, pourront être implantés à l'alignement ou à une distance minimale de un mètre.~~ ~~Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.~~ **Cours d'eau** Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).	Les constructions devront s'implanter : - soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies, - soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe. **Ces reculs sont réduits à 5 mètres pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments d'exploitation agricole, l'adaptation ou changement de destination à la réfection et à l'extension des constructions existantes.** **Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.** **Cours d'eau** Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

Justification

L'article 6 de la zone N avant modification tient déjà compte des nouvelles dispositions introduites par l'article L.151-12 autorisant notamment l'**extension des bâtiments d'habitation dès lors que le règlement précise les conditions d'implantation**.

Toutefois, s'agissant par définition d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une dérogation vis-à-vis de la norme existante est rendue possible vis-à-vis de bâtiments existants dont le recul est aujourd'hui inférieur à la règle définie. Une dérogation identique à celle exprimée à l'article 6 de la zone A.

Au-delà, et conformément à l'esprit de la loi LAAF, le règlement de la zone N est harmonisé avec celui de la zone A.

N8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	Non réglementé.	Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon à ce que soit aménagé entre elles un espace suffisant D ≥ H/2 (sans être inférieur à 4 m ; et ce, en tout point de la construction) pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation en termes de salubrité et de sécurité.
Justification L'article 8 de la zone N est renseigné pour tenir compte des nouvelles dispositions introduites par l'article L.151-12 autorisant l'**extension des bâtiments d'habitation dès lors que le règlement précise les conditions d'implantation**. L'article 8 n'étant pas renseigné dans le PLU en vigueur, la présente modification vise donc à compléter le règlement sur ce point. Au-delà, et conformément à l'esprit de la loi LAAF, le règlement de la zone N est harmonisé avec celui de la zone A.		

N9	Emprise au sol des constructions	
	~~L'emprise au sol des constructions, à l'échelle de l'ensemble des zones N, ne devra pas excéder 5% et chaque abri de jardin n'excèdera pas une 9 m2.~~	**Constructions à usage d'habitation** Cf. article 2. **Autres constructions** Non réglementé.
Justification L'article 9 de la zone N est modifié pour tenir compte des nouvelles dispositions introduites par l'article L.151-12 autorisant notamment l'**extension des bâtiments d'habitation dès lors que le règlement précise les conditions de densité**. En l'état, les dispositions de l'article 9 de la zone N n'étant pas suffisantes au vu des nouvelles exigences réglementaires, il est donc proposer de le réécrire totalement. Au-delà, et conformément à l'esprit de la loi LAAF, le règlement de la zone N est harmonisé avec celui de la zone A.		

N10	Hauteur maximale des constructions	
	~~Les constructions ne devront pas dépasser 11 mètres au faîtage, 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur totale des abris de jardin n'excèdera pas 4.50m.~~	**Constructions à usage d'habitation** Cf. article 2. **Autres constructions** Non réglementé.
Justification Les dispositions se rapportant aux constructions à usage d'habitation sont partiellement réécrites, sans toutefois altérer l'esprit initial de la règle. Ainsi, la hauteur maximale à l'égout est ramenée à **6 mètres** afin de tenir davantage compte		

des caractéristiques du bâti ancien présent dans la zone et de limiter l'impact paysager éventuel. En outre, un paragraphe vient compléter la règle générale afin de **rendre possible des extensions s'inscrivant strictement dans le prolongement du gabarit de la construction existante** et **dérogeant à la règle des 6 mètres à l'égout**. Une opération rendue difficile avec une hauteur maximale au faîtage fixée à 6 m. Le règlement autorise donc une certaine souplesse (sous conditions) par rapport à la norme visée. Enfin, l'article 10 réglemente dorénavant expressément la hauteur des annexes.

Au-delà, et conformément à l'esprit de la loi LAAF, le règlement de la zone N est harmonisé avec celui de la zone A.

- ***La zone U***

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
U2	**Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**	
	Les affouillements et exhaussements de sol, visés à l'article R421-23 f) du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.  La démolition de tous types de construction repérée au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, soit par le figuré ci-contre. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci. La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant initialement, pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.	Les affouillements et exhaussements de sol, visés à l'article R421-23 f) du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.  La démolition de tous types de construction repérée au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, soit par le figuré ci-contre. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci. La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant initialement, pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement. **Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions suivantes :** - **dans les secteurs où des débordements de la nappe sont observés, aucune construction n'est autorisée ;** - **dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol.**
Justification		
Le risque de remontée et de débordement de la nappe phréatique est dorénavant pris en compte.		

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
U3	**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**	
	(…) ~~Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 4,00 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.~~ (…)	(…) **Les terrains, le cas échéant, doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, répondant aux impératifs des services de lutte contre l'incendie et à leurs precriptions en la matière.** (…)
Justification L'article 3 de la zone U « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées » prescrit une largeur minimale de 4 m pour les voies, devant ainsi permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Outre que la largeur communément admise est de **3 mètres** et non de **4 mètres**, il apparaît opportun que cette disposition soit regardée en rapport avec le dimensionnement de l'opération projetée ; les exigences des services de lutte contre l'incendie en matière d'accessibilité n'étant pas les mêmes, selon qu'il s'agit d'une construction individuelle isolée, ou d'une opération groupée portant sur une dizaine de bâtiments et/ou de logements. Plus gênant, **cette disposition fait obstacle à la densification de la zone U** et au comblement de certaines dents creuses sur la commune, en rendant impossible leur urbanisation en raison de cette règle. S'agissant de la zone U qui, par définition, ne compte aucun terrain nu de grande dimension susceptible d'accueillir une opération importante, **il est donc proposé d'assouplir cette disposition** en indiquant que les terrains, le cas échéant, doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, répondant aux impératifs des services de lutte contre l'incendie et à leurs precriptions en la matière.		

- ***La zone AU***

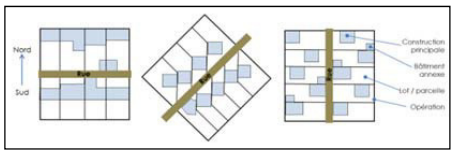
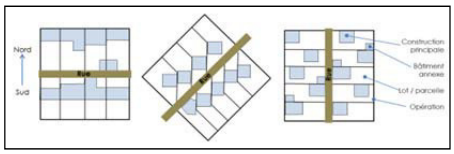
Article	PLU en vigueur	PLU modifié
AU13	**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**	
	Les aires de stationnement seront plantées ponctuellement d'arbre de haute tige seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs. ~~L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.~~ Tout terrain recevant une construction doit être planté et 20% de sa surface doit être constitué d'espace vert. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface. Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont	Les aires de stationnement seront plantées ponctuellement d'arbre de haute tige **ou** seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs. Tout terrain recevant une construction doit être planté et 20% de sa surface doit être constitué d'espace vert. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface. Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis…) sont

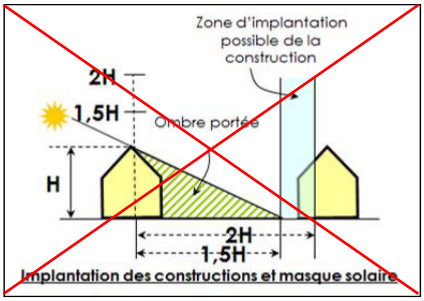
	interdites. Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux orientations d'aménagement et de programmation.	interdites. Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux orientations d'aménagement et de programmation.

Justification

La **zone AU** « Le Petit Bois » ayant été **définie sur les contours d'un ancien verger**, sur lequel subsiste encore néanmoins **un nombre non négligeable d'individus**, il est donc proposé de supprimer cette disposition afin de sécuriser *la* ou *les* procédure(s) à venir, l'implantation desdits individus rendant impossible la définition d'un parcellaire susceptible de les conserver dans leur intégralité, en les intégrant dans le futur plan de composition.

En outre, une erreur matérielle est également corrigée : « *Les aires de stationnement seront plantées ponctuellement d'arbre de haute tige* ***ou*** *seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives.* » Il s'agit bien évidemment de souscrire à l'un **ou** l'autre des deux dispositifs prescrits, en fonction notamment de l'importance de l'opération projetée : soit, des arbres de hautes tiges pour les opérations les plus importantes **ou** des haies/plantes arbustives pour les petits espaces de stationnement.

AU15	Recommandations aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales	
	~~A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, 75% des constructions devront présenter une façade principale orientée plein sud.~~ Les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, conformes à l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des voies de desserte et le découpage des lots devront être réfléchis de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes des schémas proposés ci-dessous.  ~~Pour les constructions à usage d'habitation, en plus des règles d'implantation des constructions figurants aux articles 6 et 7 du présent règlement, la réflexion traitant de l'implantation des constructions à l'échelle des projets (parcelle ou opération d'aménagement) visant à éviter les masques solaire devra intégrer le principe figurant au schéma ci-contre. A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, les règles d'implantation des constructions, propre à chacun des lots, devront figurer au plan masse.~~	Les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, conformes à l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des voies de desserte et le découpage des lots devront être réfléchis de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes des schémas proposés ci-dessous.  **Enfin, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.**



Implantation des constructions et masque solaire

Justification

L'article 15 dispose qu' « *à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, 75% des constructions devront présenter une façade principale orientée plein sud.* » En pratique, **cette disposition apparaît aujourd'hui difficile à appliquer** au motif que **la notion de « *façade principale* » est loin d'aller de soi** et renvoie à des acceptions, si ce n'est totalement contradictoires, pour le moins difficiles à concilier.

Devant ces difficultés d'interprétation, et en ajoutant à cela que cette disposition s'avère difficile appliquer dès lors que la voie et le terrain ne sont pas orientés côté sud, **il est donc proposé d'assouplir la règle et de ne conserver que le schéma de principe visant à guider l'implantation des futurs bâtiments** en fonction de l'orientation du terrain.

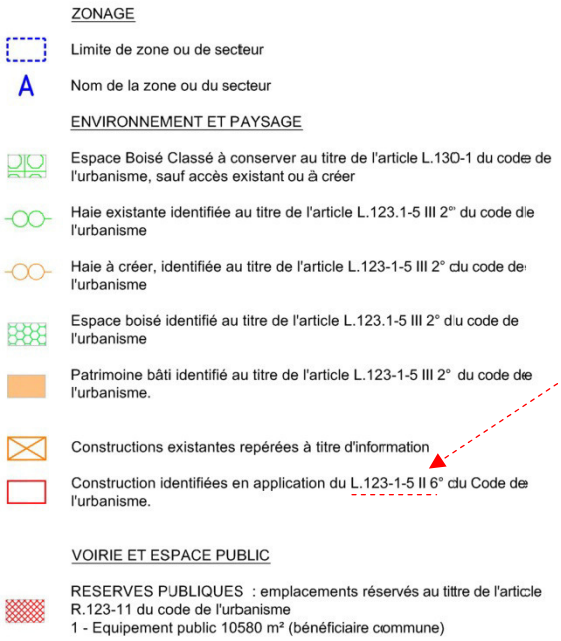
Une **autre disposition** visant à **limiter les effets négatifs liés au phénomène d'ombre portée** est également définie à l'article 15. Outre que ces indications sont peu adaptées à l'ensoleillement caractéristique de la région (ensoleillement faible en hiver et en automne, trajectoire et inclinaison particulières du soleil l'été, limitant de fait les ombres portées), il apparaît aujourd'hui que **les dispositions relatives à l'éloignement des constructions les unes vis-à-vis des autres** (2 fois la hauteur totale de la construction) rendent difficile – pour ne pas dire impossible – leur articulation avec les règles de densité minimale définies par le PLH.

Aussi, tout en conservant l'objectif initial, cette disposition dans sa forme est-elle supprimée et remplacée par une autre disposition plus générale.

b) Le règlement graphique

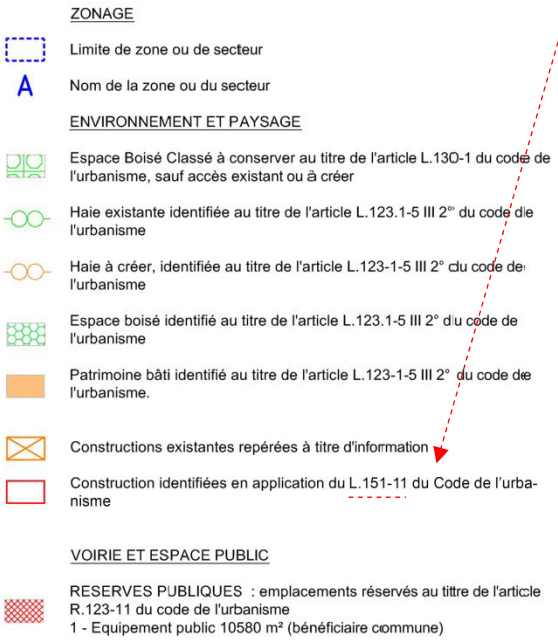
La mise jour de la légende

Le règlement de la zone A et N faisant dorénavant référence à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme – en lieu et place de l'ancien article L. 123-1-5 II 6°, modifié par l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme - autorisant notamment le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement, la légende du règlement graphique est donc mise à jour.



Légende règlement graphique en vigueur

L'article L.151-11 se substitue à l'ancien article L.123-1-5 II 6°



Légende règlement graphique en vigueur

C) Les orientations d'aménagement et de programmation

La procédure de modification porte également sur les orientations d'aménagement définies pour le **Secteur n°2 – Le Petit Bois** classé en zone AU.

Ces modifications tiennent ainsi compte de grandes orientations programmatiques, ainsi que de principes d'aménagement, ayant évolué depuis l'entrée en vigueur du PLU et aujourd'hui validés par la commune.

- ***Les orientations littéraires***

N° de page	Section

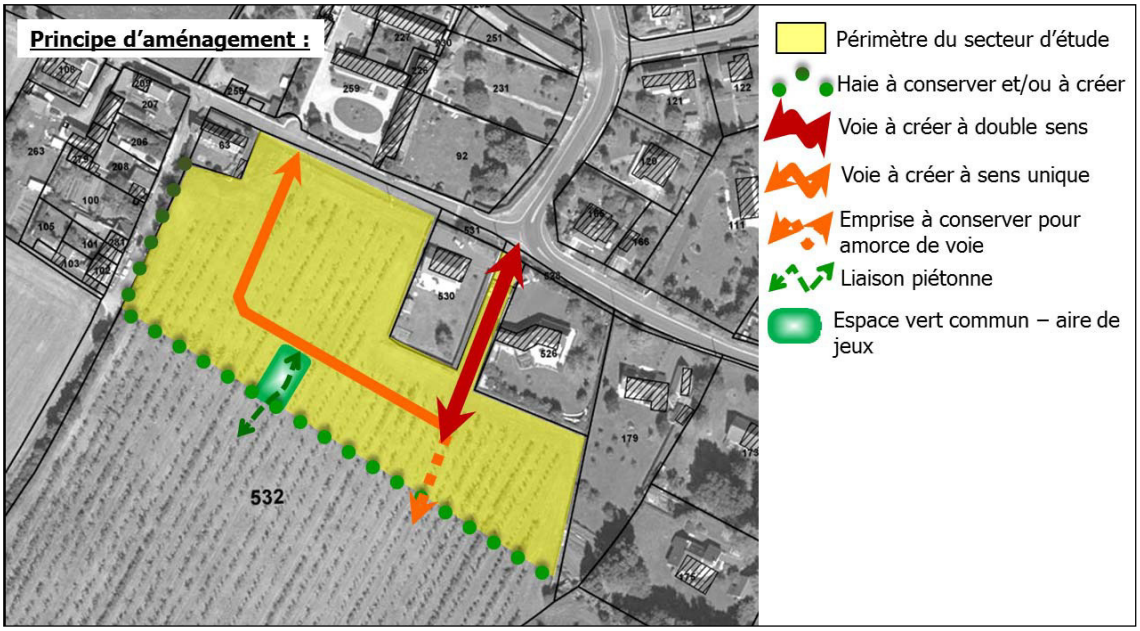
4	Gestion des eaux pluviales	
	PLU en vigueur	PLU modifié
	L'écoulement des eaux pluviales devra être neutre. Le recours aux dispositifs individuels d'infiltration devra être privilégié.	L'écoulement des eaux pluviales devra être neutre. Le recours aux dispositifs individuels d'infiltration devra être privilégié **si la nature du terrain le permet et si la règlementation au titre de la loi sur l'eau ne s'y oppose pas.**
Justification L'orientation d'aménagement dispose qu'en matière de gestion des eaux pluviales, l'écoulement des eaux pluviales devra être neutre et le recours aux dispositifs individuels d'infiltration privilégié. La modification envisagée vise sur ce point à assouplir ces dispositions et à exiger leur prise en compte effective uniquement si la nature du terrain le permet (dans l'attente du résultat des études d'aptitude des sols qui pourront être réalisées) si la règlementation au titre de la loi sur l'eau ne s'y oppose pas bien entendu.		

- ***Les orientations graphiques***

L'orientation d'aménagement définit **un sens de circulation** en indiquant les voies à créer à double sens de circulation et les voies à sens unique. **Ce sens de circulation est supprimé**.

Au vu de la surface relativement réduite du terrain (1,3 ha) – qui *in fine*, n'accueillira qu'un quartier de taille modeste – et compte tenu du fait que le réseau viaire propre à l'opération projetée sera totalement indépendant du réseau viaire des autres quartiers d'habitat situés à proximité – limitant de fait, les éventuels désagréments pour leurs habitants –, il n'apparaît plus utile d'orienter le sens de circulation de l'opération à venir.

Le schéma « principe d'aménagement » est donc modifié en conséquence et remplace le schéma du document en vigueur.



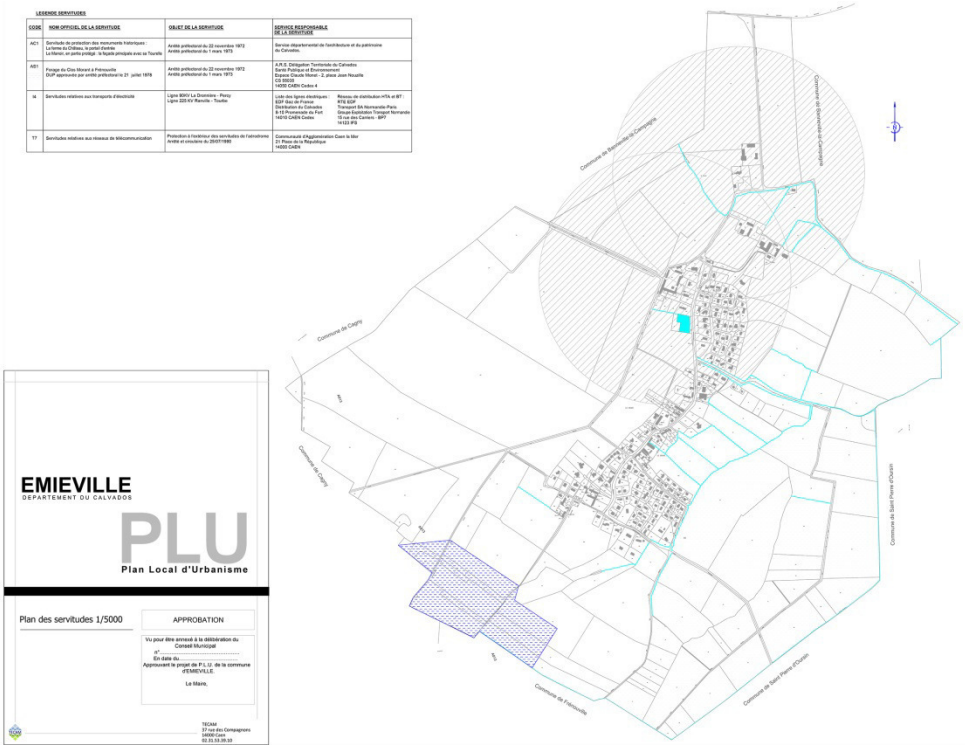
Principe d'aménagement – OAP PLU en vigueur



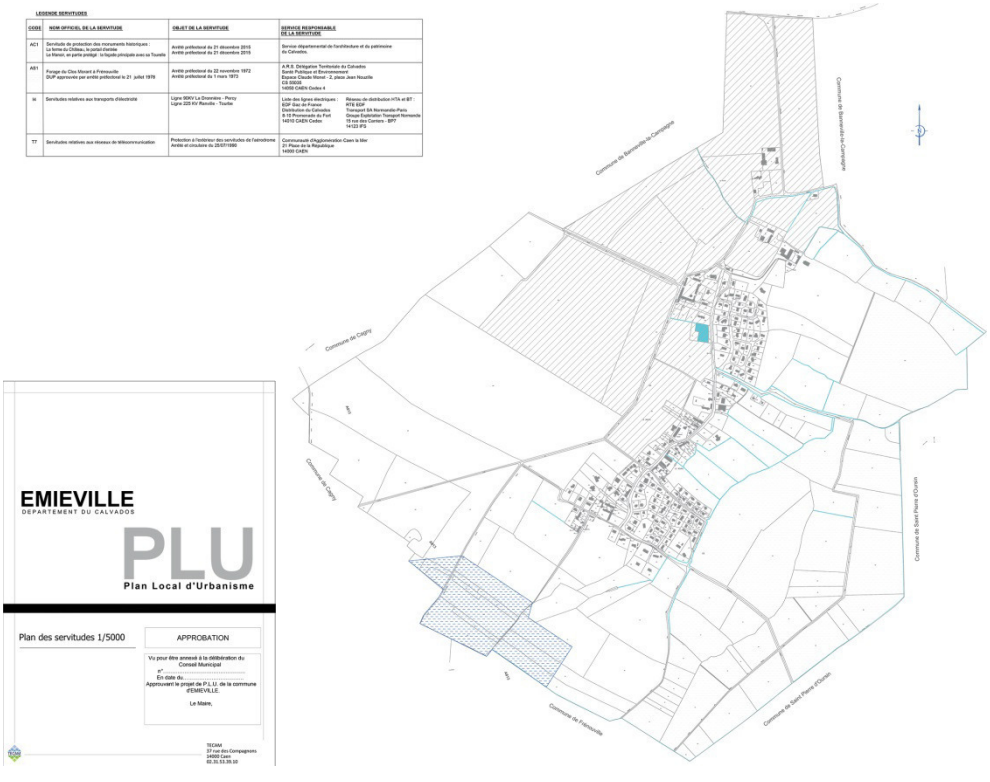
Principe d'aménagement – OAP PLU modifié

d) Le plan des servitudes

Le **plan des servitudes d'utilité publique** est **mis à jour** et intègre dorénavant les périmètres de protection modifiés relatifs au bâtiment dit « Le Manoir » et au portail de la ferme dite « du château ».



Plan des servitudes d'utilité publique en vigueur



Plan des servitudes d'utilité publique modifié

2 RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTEES ET DES PIECES MODIFIEES

PIECE	OBJET
Règlement écrit	• Article 2 : U, A, N • Article 3 : U • Article 6 : A, N • Article 8 : A, N • Article 9 : A, N • Article 10 : A, N • Article 13 : AU • Article 15 : AU
Règlement graphique	Mise à jour de la légende (référence à l'article L.151-11)
Orientation d'Aménagement	Le paragraphe suivant est modifié : - gestion des eaux pluviales L'orientation graphique est modifiée : - suppression du sens de circulation
Plan des servitudes	Prise en compte des deux Périmètres de Protection Modifiés : - le Manoir - le portail de la ferme dite « du château »

Le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 est annexé au dossier de P.L.U.

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

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

L'orientation d'aménagement modifiée se substitue à l'orientation d'aménagement du P.L.U. en vigueur.

Le plan des servitudes modifié se substitue au plan des servitudes du P.L.U. en vigueur.







DEPARTEMENT DU CALVADOS

Commune d'Emiéville

Plan Local d'Urbanisme



1 ▶ Rapport de présentation

Approbation du P.L.U.	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n°…… En date du…… Le Maire,	

TECAM

47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35300 FOUGERES

Tel : 02.99.99.99.49
Fax: 02.99.99.38.11

Avertissement

Le présent document est **un rapport de présentation provisoire** présentant le diagnostic socio-économique ainsi que l'analyse de l'état initial de l'environnement et de la consommation de l'espace par le développement urbain.
Ce document constitue le premier chapitre du rapport de présentation qui, en application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme comportera au final l'ensemble des éléments suivants :
« Le rapport de présentation :
1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;
2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1. »

Sommaire

1- POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DE LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT. 3

1.1-La Directive territoriale d'aménagement **3**
1.2- Le Schéma de Cohérence Territoriale **4**
1.3- La Communauté de Communes Entre bois et marais **13**

2- PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE 16

2.1- Les territoires voisins et limitrophes **16**
2.2- Accès, desserte et mobilité **17**
2.3- Les équipements publics **19**
2.4- Bilan et réserve de capacité **20**
2.5- Bilan du P.O.S. **22**

3- DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 25

3.1- Démographie **25**
3.2- Economie **28**
3.3- Habitat et constructions neuves **38**

4- DIAGNOSTIC URBANISTIQUE 42

4.1- L'organisation urbaine et ses évolutions **42**
4.2- L'organisation viaire **49**

5- ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT 53

5.1- Le site **53**
5.2- L'occupation du sol **59**
5.3- Le contexte paysager **60**
5.4- Inventaire écologique **63**
5.5- La trame verte et bleue **67**
5.6- Le patrimoine historique et bâti **69**

6- SERVITUDES ET CONTRAINTES 70

6.1- Les servitudes d'utilité publique à prendre en compte **70**
6.2- Les risques naturels **72**
6.3- Les nuisances sonores **77**

7- LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS 79

8- LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 81

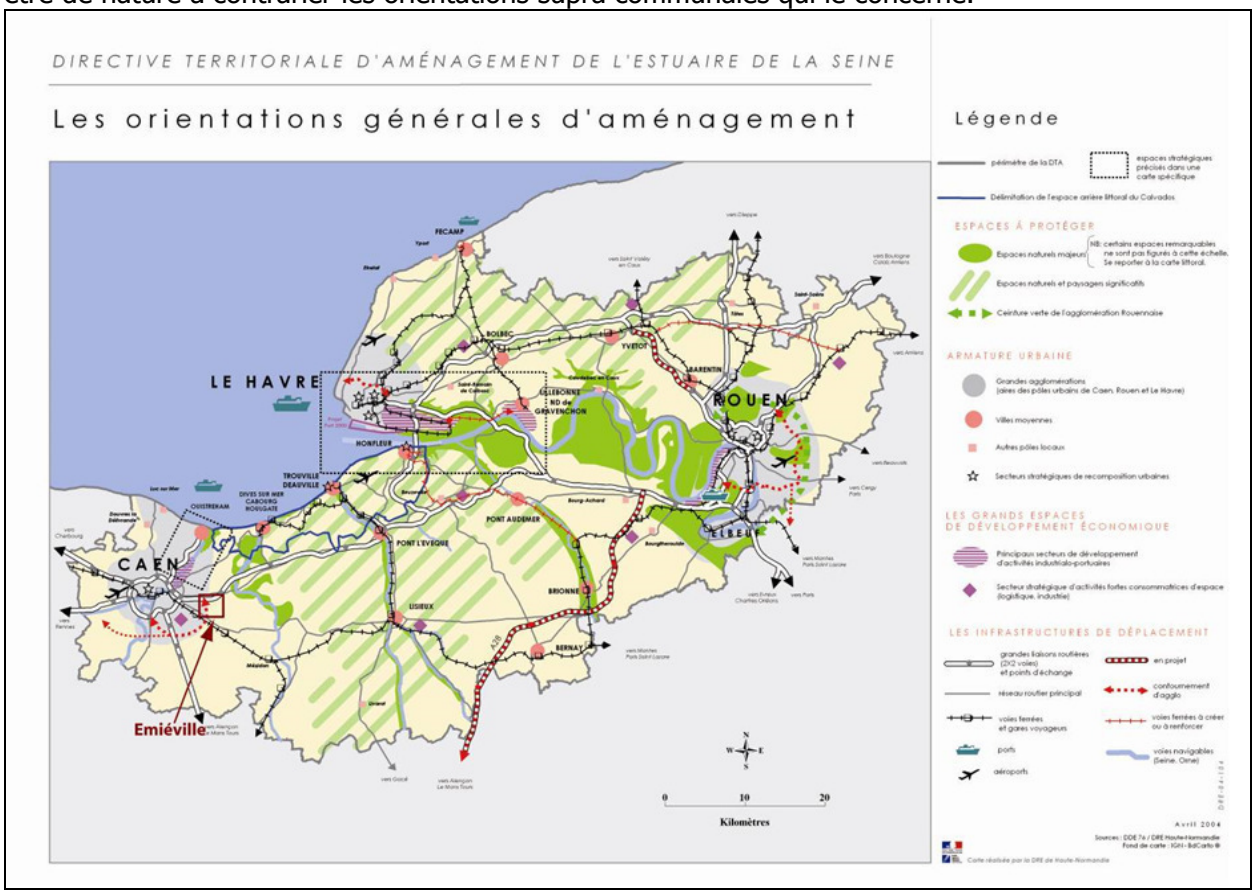
8.1- Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables **81**
8.2- Justification des motifs de la délimitation des zones et des règles qui lui sont applicables. **85**
8.3- Justification des motifs de définitions des orientations d'aménagement et de programmation **99**
8.4- L'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement **101**
8.5- Analyse des superficies **103**
8.6- Compatibilité des dispositions du P.L.U. avec les documents supra-communaux **106**

1- POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DE LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT.

1.1-La Directive territoriale d'aménagement

Emiéville s'inscrit dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine. La commune qui se trouve en limite du pôle urbain de Caen, est concernée par le principe de **contournement sud** de l'agglomération caennaise et dans une certaine mesure par le projet de **zone logistique** situé à proximité.

En raison du **lien de compatibilité établi entre les différents documents d'urbanisme**, les principes de la directive sont déclinés dans le SCOT. Le P.L.U. à son échelle également, ne doit pas être de nature à contrarier les orientations supra communales qui le concerne.



1.2- Le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune d'Emiéville est comprise dans le périmètre du S.C.O.T. Caen-Métropole qui s'étend sur l'ensemble du bassin de vie de la capitale régionale.



Son aire de compétence comprend :

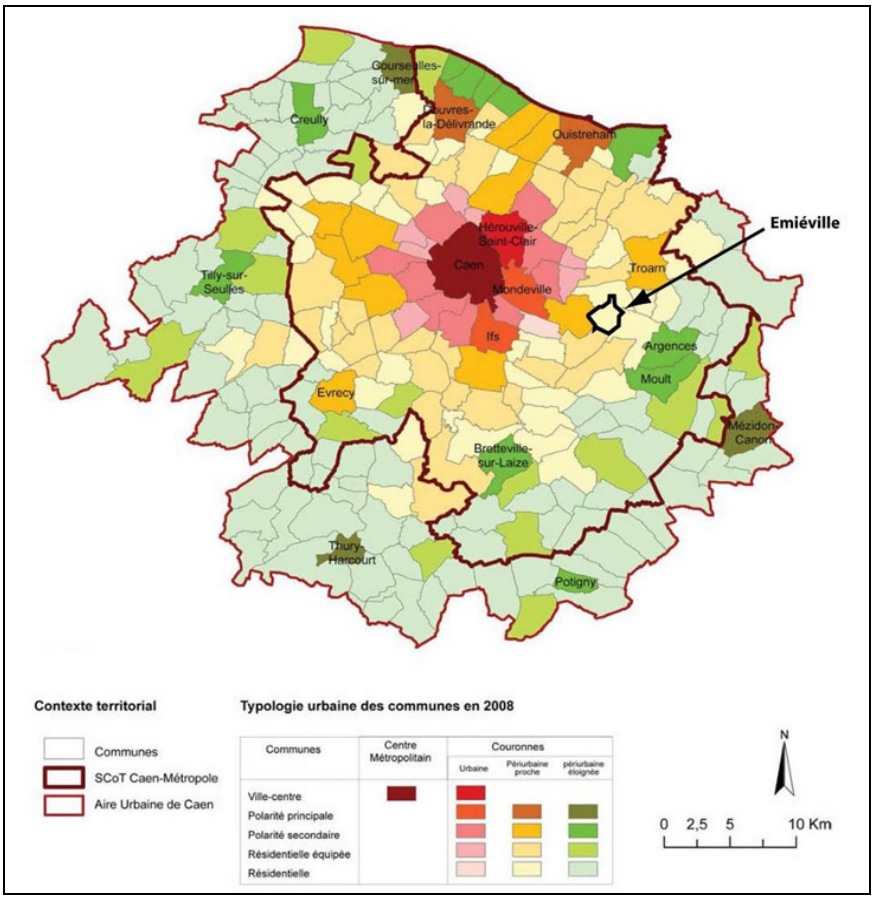
- La Communauté d'Agglomération Caen la mer;
- 9 Communautés de Communes, dont « Entre Bois et Marais » à laquelle appartient Emiéville;

Le territoire de Caen-Métropole regroupe en définitive **143 communes pour 340 236 habitants** (INSEE 2012), soit plus de la moitié de la population du Calvados (58%).

Les travaux préparatoires du SCOT ont débouché sur un ensemble d'orientations et de principes qui intéressent directement le territoire d'Emiéville.

1.2.1- POSITION DE LA COMMUNE ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Au sein de l'armature urbaine du S.C.O.T, Emiéville se situe dans la couronne périurbaine proche. Commune essentiellement résidentielle, elle appartient, en termes de typologie, à l'espace rural.



Source AUCAM

Elle compte à ce titre, parmi les 84 communes les moins peuplées du territoire. Elle appartient à l'espace dans lequel se concentrent **les activités agricoles productives** et la majeure partie des **sites d'intérêt écologique**.
Les grandes orientations qui portent sur ces territoires induisent donc un mode de développement en adéquation avec ce positionnement territorial.

Proche du centre urbain métropolitain et de trois pôles identifiés par le SCOT (Frénouville; Cagny; Troarn), Emiéville apparaît à ce titre fortement polarisée. Dans cette perspective, elle est amenée à poursuivre **un développement aussi modéré qu'économe**.

A l'instar des autres communes de l'espace rural, Emiéville n'aura donc pas vocation à accueillir des **services ou des équipements** autres que ceux **nécessaires aux besoins de sa propre population** (services de proximité), sauf s'ils sont reconnus d'intérêt communautaire par l'E.P.C.I.

Son **extension devra être rigoureusement proportionnée à sa taille** actuelle et devra éviter autant que possible d'entraver l'activité agricole.

En outre, la commune devra justifier la nécessité de se développer sur les sites de la Trame verte et bleue de Caen-Métropole, si telle est l'option retenue.

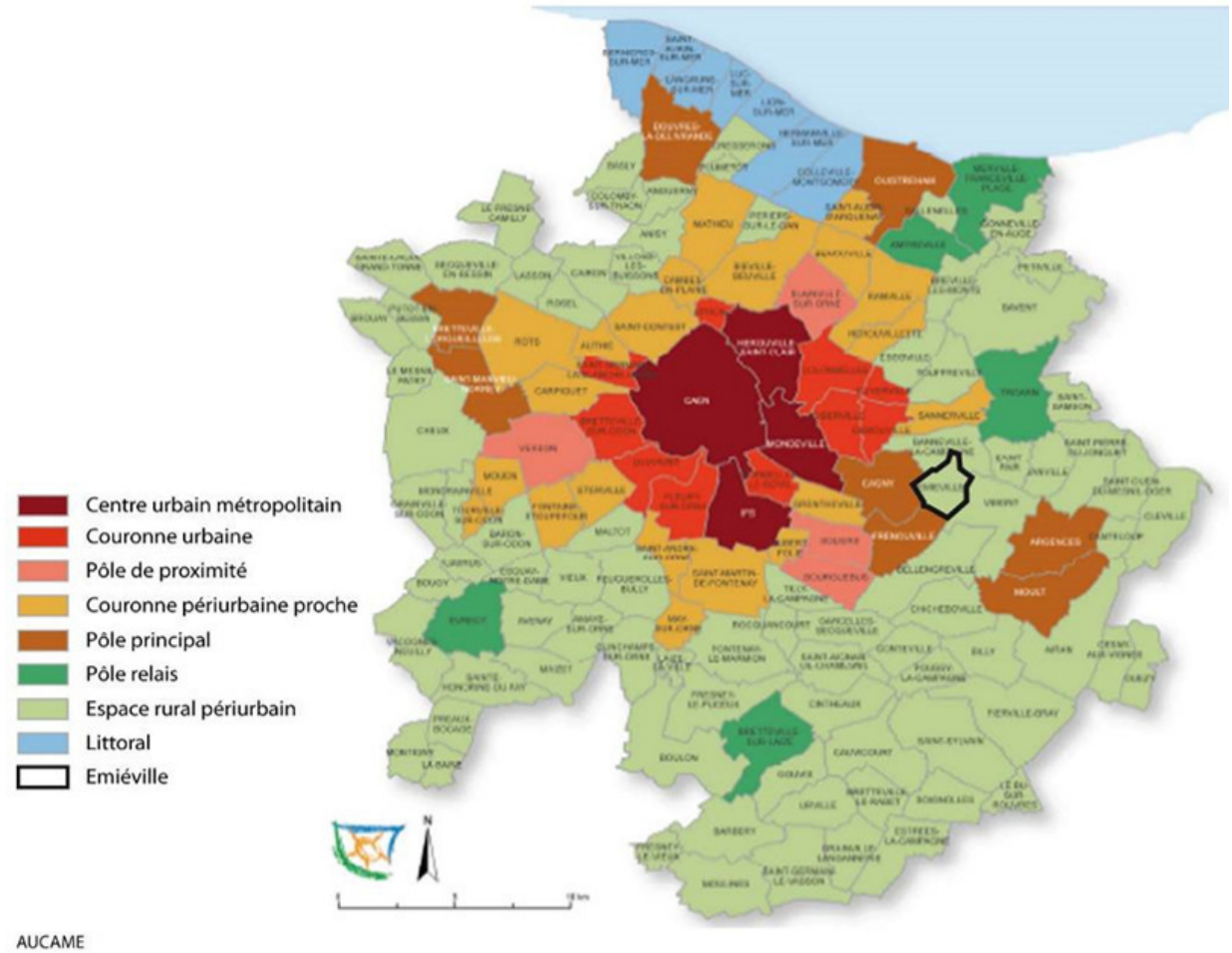
Tenue d'assimiler les orientations du schéma à sa stratégie de développement et plus particulièrement à son projet communal – traduit dans le P.A.D.D. – Emiéville devra inscrire ses **perspectives de développement et d'aménagement** dans les orientations suivantes :

- Un renouvellement urbain marginal,
- Une construction neuve limitée,
- Un développement économique résidentiel.

Elles sont concrètement, traduites dans le D.O.G. (Document d'Orientations Générales) du S.C.O.T., selon « une approche graduée » :

- les **principes d'aménagement et d'urbanisme** correspondent aux grands objectifs du SCoT,
- les **préconisations** renvoient aux recommandations du SCoT pour « bien faire »,
- les prescriptions quant à elles, s'imposent au PLU.

ARMATURE DE CAEN-METROPOLE



Thématique	Conditions d'application	Règles
Enveloppe Foncière	En l'absence de PLH ou PLU communautaire →	Pour une durée de 20 ans : nb logt X 0.025 = surface des zones d'urbanisations futures des PLU, avec un minimum de 2 hectares
Règles de densité	En l'absence de PLH ou PLU communautaire →	Opération portant sur terrain de plus d'1 ha : une densité minimale moyenne nette de 12 logements/ha. (hors voirie)
Règles de mixité urbaine	Non réglementé	
Règles de mixité sociale dans l'habitat	Recommandation→ Recommandation→	Élaboration d'un PLH à l'échelle de chaque intercommunalité 10% de Logements Locatifs Sociaux pour les opérations portant sur plus de 20 logements.
Activités économiques	Prescription→	Proscrire la création de zones d'activités en dehors des espaces urbanisés sauf si la zone est reconnue d'intérêt communautaire et s'il est justifié que les besoins ne peuvent pas être satisfaits par des zones d'activités situées en continuité de l'existant.
Activités commerciales	Prescription→	En zone urbanisée ou à défaut en continuité de celle-ci Définir des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement.
Équipements et services publics	Principe →	Équipements nécessaires aux besoins de la population communale

Clef de répartition théorique de l'enveloppe allouée par le S.C.O.T.

	Typologie	Enveloppe foncière* à 20 ans (ha)
Banneville-la-Campagne	Espace rural	2
Emiéville	Espace rural	4.87
Escoville	Espace rural	6.8
Janville	Espace rural	4.2
Saint-Pair	Espace rural	2.2
Saint Pierre-du-Jonquet	Espace rural	2
Saint-Samson	Espace rural	3.2
Touffréville	Espace rural	3.5
Troarn	Pôle relais	28.2
Enveloppe SCoT (estimée)		56

***** Par « enveloppe foncière », il faut entendre les zones naturelles ouvertes à l'urbanisation. La densification de la zone urbaine, le comblement des dents creuses, les changements de vocation ne sont pas concernés…

Notons que la Communauté de Communes Entre Bois et Marais s'est dotée d'un PLH qui réglemente la programmation d'habitation comme suit pour la période 2013-2018 :

THEMATIQUES	CONDITIONS D'APPLICATION	REGLE
Production de logements	Construire 50 logements par an	Pour les deux communes périurbaines, une production de 12 log. annuel minimum, soit 6 logements par an pour Emiéville.
Assurer une gestion économie de l'espace	Communes périurbaines : densité de 14 logements par hectares et une part de logements collectifs intermédiaire de 25%.	Prévoir dans les lotissements une mixité dans la taille des parcelles Permettre la mutabilité des espaces urbains et du bâti existant
Favoriser la production d'une offre de logements aidés	En communes périurbaines, 15% de logements aidés →	Cette règle sera réévaluée dès 2016, en fonction de la politique de dotation et d'agrément en matière de LLS. Cette évolution envisagée la rend difficilement la retranscription de cet objectif au P.L.U.

1.2.2- LA TRAME VERTE ET BLEUE

En France, la **« Trame verte et bleue »** désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement. C'est l'outil majeur d'aménagement pour ce qui concerne la restauration écologique du territoire en France.
Ce projet introduit pour la première fois dans le droit français la **notion de continuité écologique**. Il a été en 2009, traduit et énoncé dans une proposition de loi (dite *Loi Grenelle II*). Divers documents, projets d'orientation et guides méthodologiques font l'objet en 2008 et 2009 de consultations et d'améliorations. Sa mise en œuvre se déroulera sur plusieurs années et fait partie d'un **ensemble de mesures pour la biodiversité**, introduites ou précisées dans la loi Grenelle II (qui propose aussi une **certification de la qualité environnementale des exploitations agricoles**, renforce la **protection des zones humides et de la qualité des eaux** et admet – au travers d'une stratégie nationale de la mer – l'importance de la biodiversité marine dont la France est l'un des premiers responsables en termes de surface maritime (outre-mer) et de nombre d'espèces ou d'habitats concernés.

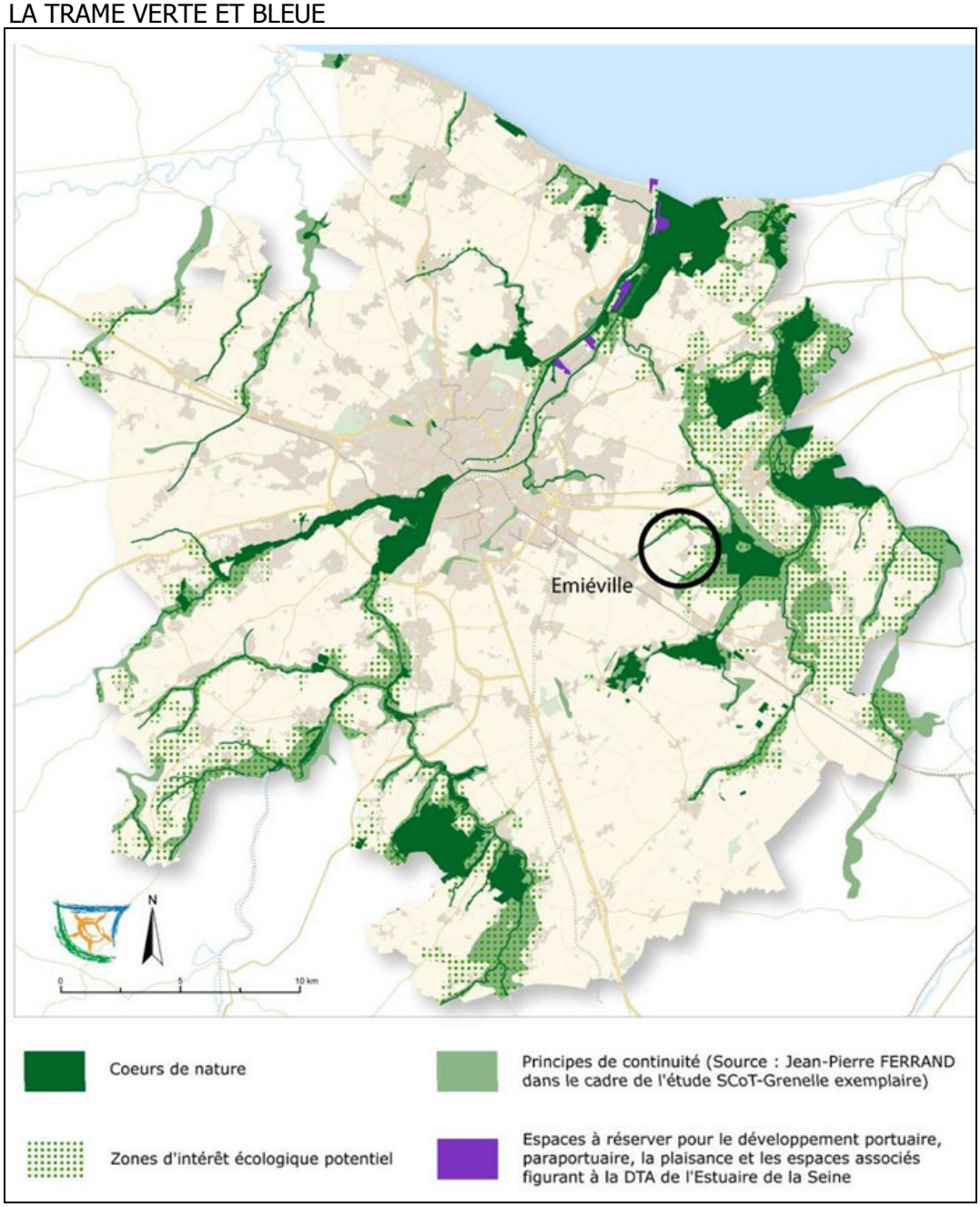
La trame verte et bleue du SCOT est divisée en plusieurs strates, dont les contours devront/pourront être précisés à l'occasion de la révision des documents d'urbanisme. Elle regroupe donc :

- **les cœurs de nature** qui correspondent : aux zones Natura 2000 ; aux Réserves Naturelles ; · aux Espaces Naturels Sensibles du Calvados et aux cours d'eau, notamment ceux classés au titre de la loi de 1919 et de l'article L232-6 du Code de l'Environnement.
- **les principes de continuité** qui sont constitués par au moins un milieu structurant. Ils correspondent aux espaces de liaison entre les coeurs de nature et les autres milieux.
- Les zones d'intérêt écologique potentiel

Les coeurs de nature identifiés dans la trame verte et bleue devront être protégés de toutes nouvelles urbanisations.

Le PLU devra **préserver la continuité de la trame** par un zonage approprié au contexte local, sur une largeur d'un minimum de 10 m, en cohérence avec les protections instituées par les communes limitrophes également concernées par la trame.

LA TRAME VERTE ET BLEUE



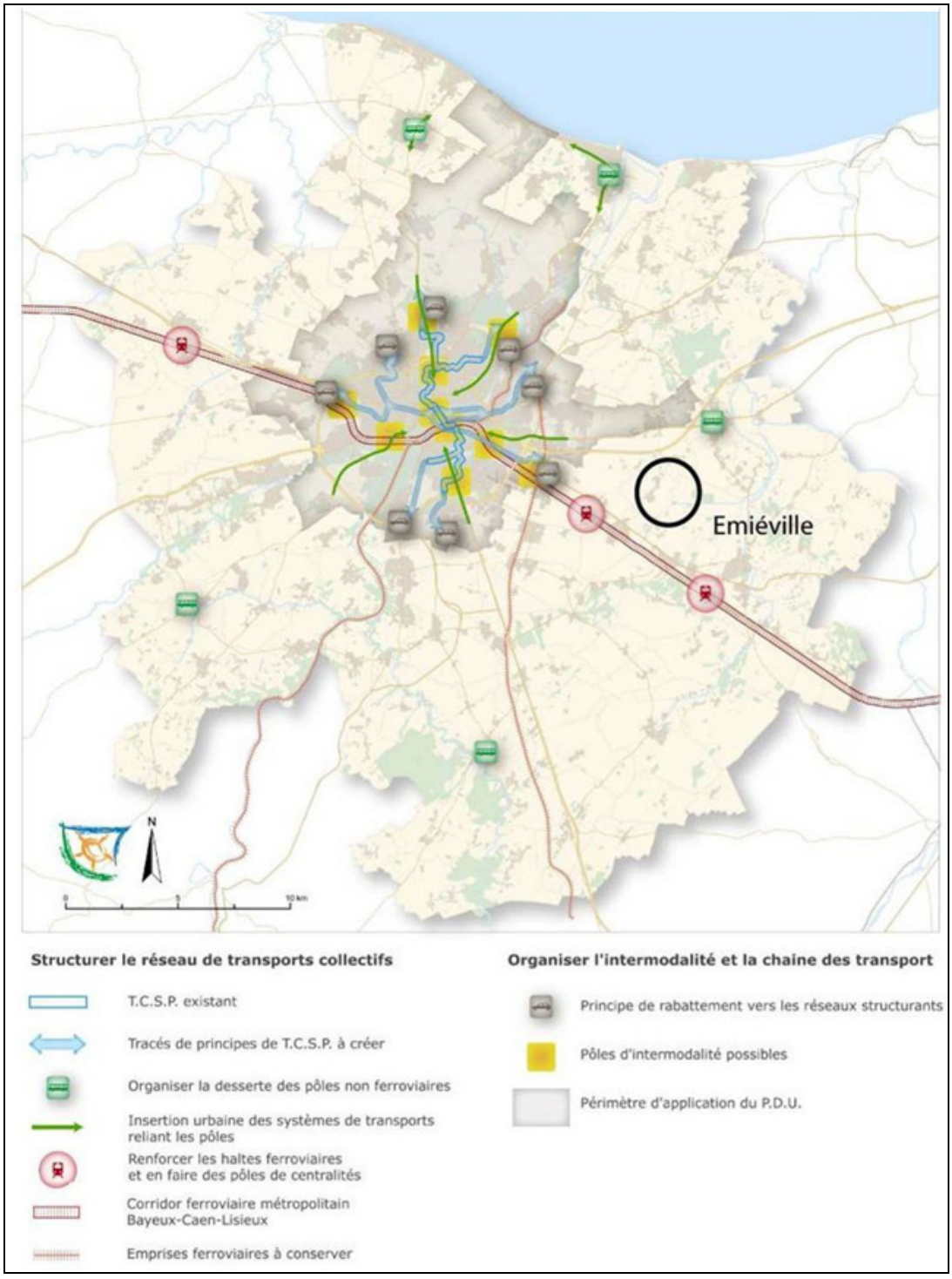
Les cours d'eau, chevelus et zones humides devront être protégés par des moyens adaptés.
Les infrastructures et les réseaux sont autorisés dans la trame, ainsi que les équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales. Toutefois ces aménagements seront conçus et implantés de manière à maintenir les continuités qui assurent le libre passage de la faune et celui des visiteurs. Au besoin, elles peuvent prendre la forme de passages inférieurs ou supérieurs.

1.2.3- LES PROJETS D'ENVERGURE METROPOLITAINE

Le territoire d'Emiéville et son projet doivent également tenir compte de quatre orientations du S.Co.T.

- Le renforcement de la **Halte ferroviaire de Cagny**. Elle vise à développer de nouveaux quartiers urbains dans l'environnement immédiat (rayon de 500m) de ce point d'arrêt, qui pourra être le cas échéant déplacé.

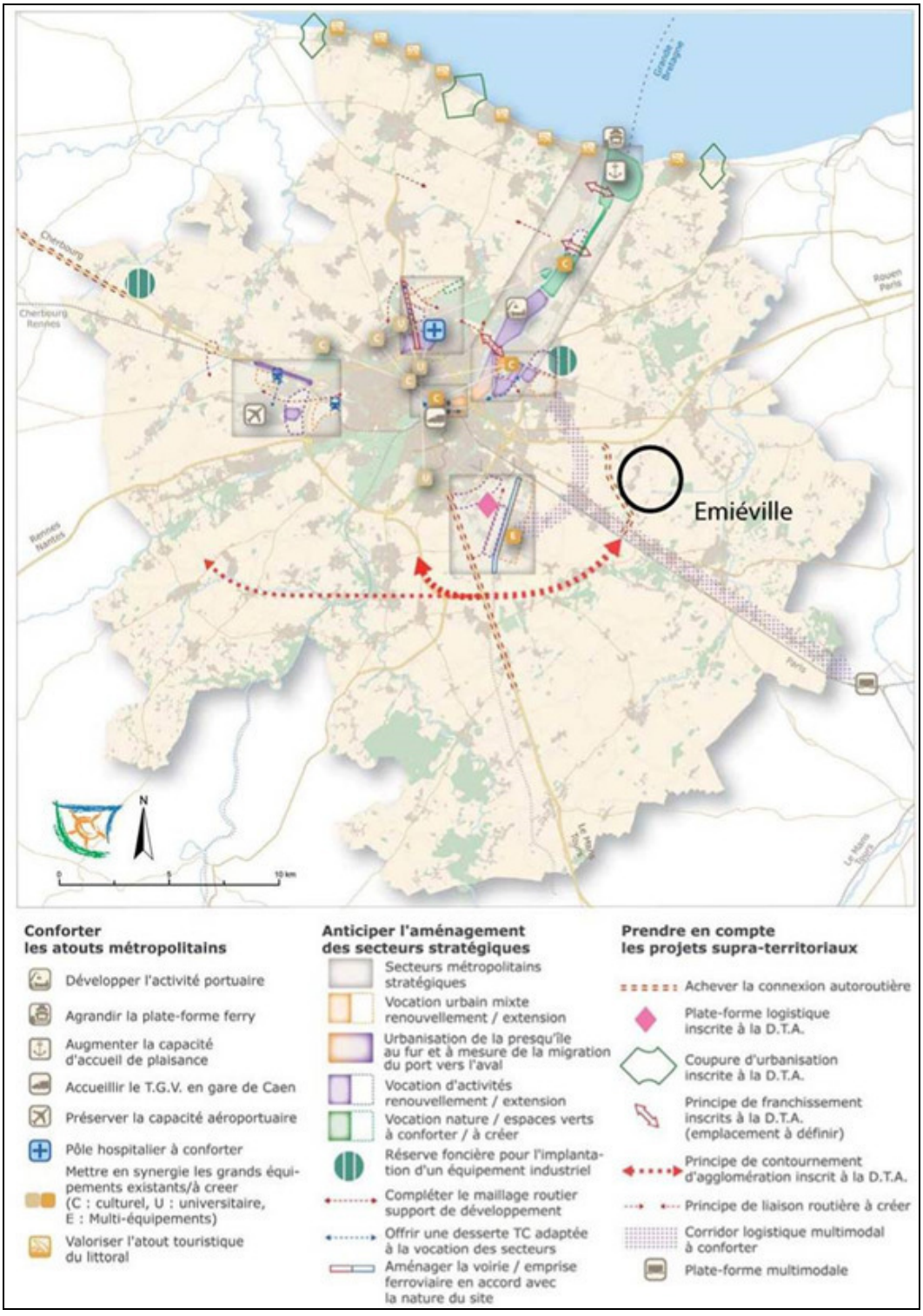
AMBITIONS METROPOLITAINES



- La zone logistique figurant dans la DTA qui constitue un potentiel de développement économique extrarégional.
- Le contournement sud de l'agglomération, également inscrit à la DTA, a pour objectif de réorienter une partie des flux de transit de l'A 13 vers l'A 88 et 84.

Notons enfin l'existence du barreau récemment réalisé entre la RD613 et l'A13.

AMBITIONS METROPOLITAINES



La connexion entre l'A13 à hauteur de Banneville-la-Campagne et la RD 613 au niveau de Frénouville constitue en partie une réponse aux importantes difficultés de circulation observées sur la RD 613 et à faciliter de la sorte l'accès à Caen.

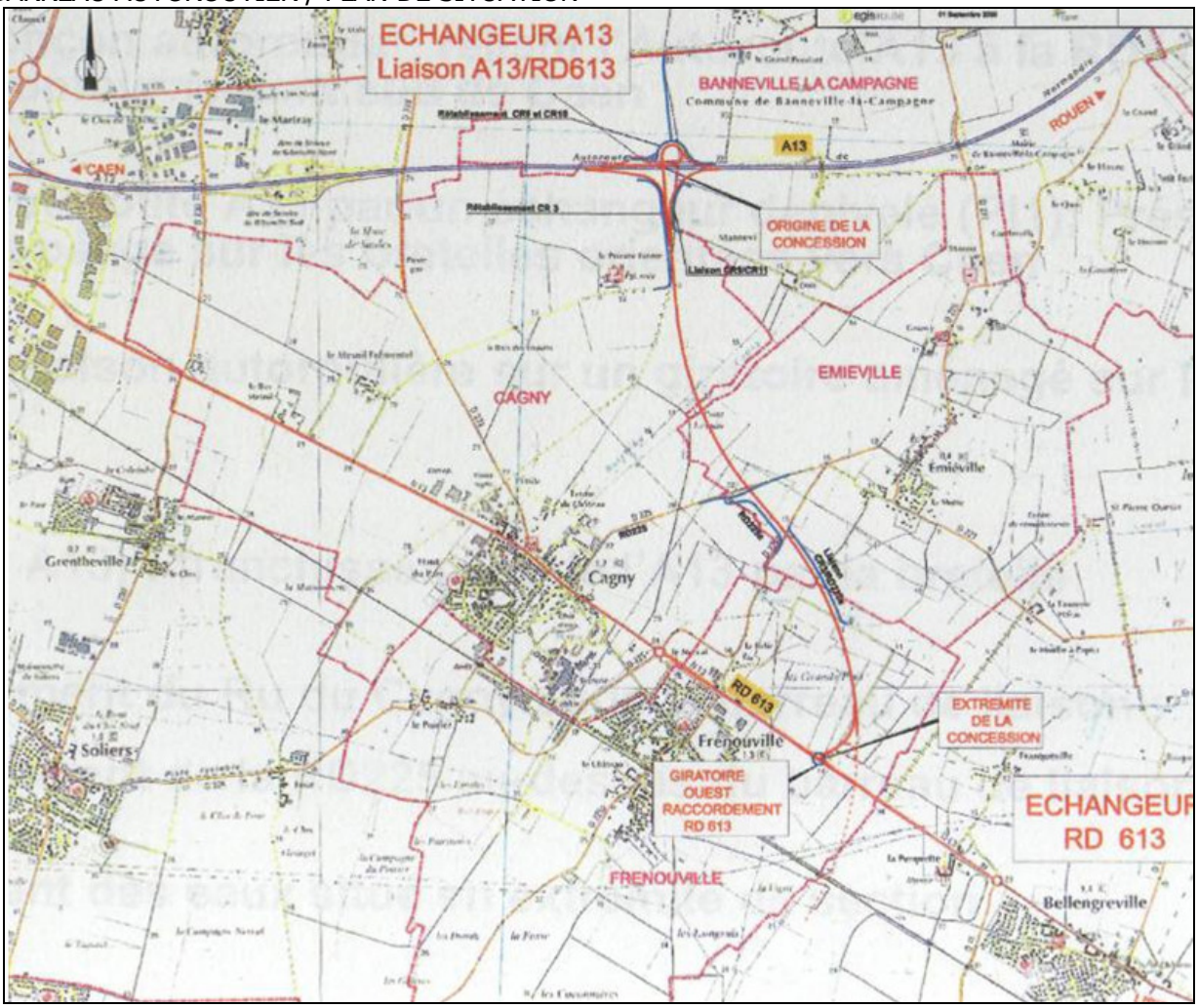
Au nord, un échangeur permet aujourd'hui d'assurer l'ensemble des mouvements en direction de Paris et Caen. Au sud, le raccordement à la RD 613 s'opère au moyen d'un giratoire qui permet l'accès à une zone d'activité commerciale.

Trois ouvrages d'art sont également envisagés, le premier pour assurer les échanges avec l'A13, le deuxième pour permettre le rétablissement des RD 225 et 225a coupées par le tracé, le troisième pour rétablir le ruisseau de Cagny et préserver le passage de la faune le long des berges.

Enfin, la réalisation d'ouvrages hydrauliques et d'un bassin de traitement des rejets garantira la préservation des eaux souterraines et superficielles.

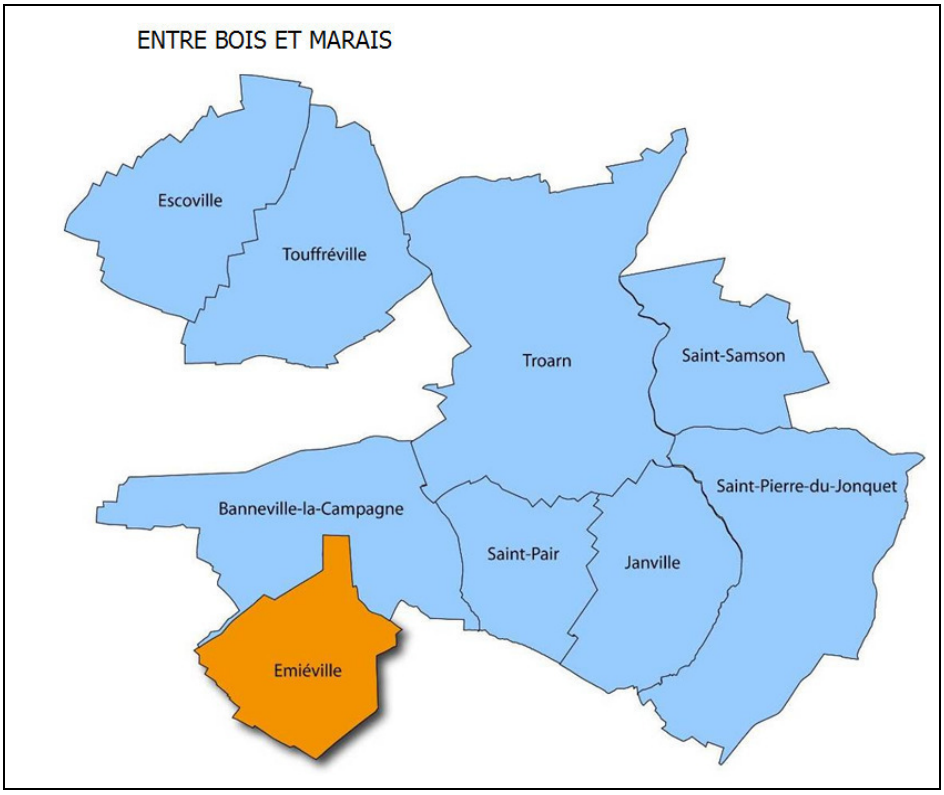
Afin de réduire l'impact du tracé sur le marais de Frénouville et garantir l'intégration de la liaison, le projet s'appuie sur des aménagements paysagers ayant pour objectif de reconstituer les haies bocagères et les trames boisées. (Source SAPN communiqué de presse 20 septembre 2010)

BARREAU AUTOROUTIER / PLAN DE SITUATION



Ce projet donne lieu à une procédure d'aménagement foncier

1.3- La Communauté de Communes Entre bois et marais



Située à l'Est de l'agglomération caennaise, la Communauté de Communes « Entre Bois et Marais» est apparue en janvier 2003. Elle regroupe depuis lors, neuf communes : Troarn, Saint-Pair, Janville, Saint-Pierre-du-Jonquet, **Emiéville**, Banneville-la-Campagne, Touffreville, Escoville et Saint-Samson.

En 2007, le territoire communautaire regroupe 6 444 habitants, A la même époque la part de la population d'Emiéville est de 6.7% alors que celle de Troarn s'élève à 57.5%.

1.3.1- LES COMPETENCES DE L'EPCI

Les compétences de la Communauté de Communes portent précisément sur :

1. L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE :

► Elaboration et suivi d'un SCOT et d'un Schéma de secteur.
► Elaboration, approbation et suivi d'une charte de pays dans le cadre de la procédure de contractualisation avec l'Etat et la Région.
► Mise en œuvre d'études et d'actions contractuelles dans le cadre de politiques partenariales.
► Exercice du droit de préemption urbain et acquisitions foncières d'intérêt communautaire pour des opérations relevant d'une des compétences de la communauté de communes notamment pour les zones d'activités et les chemins de randonnées..
► Etude de la mise en place d'un service d'instruction des permis de construire et autres autorisations administratives d'occupations des sols.

2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

► Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques d'intérêt communautaire (nouvelles zones et extensions).
► Réalisation et gestion d'ateliers relais.
► Politique touristique communautaire notamment par la participation à l'office du tourisme de Troarn et de son canton.
► Actions en faveur de l'aide au retour à l'emploi notamment par le biais de la cellule emploi.
► Développement des nouvelles technologies d'information et de communication notamment pour promouvoir le territoire.

3. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

► Gestion du service d'assainissement non collectif et collectif.
► Etude portant sur l'organisation intercommunale en matière de gestion d'eau et de la collecte et du traitement des déchets aménagés et assimilés.
► Etude portant sur les problématiques liées à l'environnement à la valorisation des marais et à la lutte contre les inondations.
► Chemins de randonnée :
- Création et mise en valeur des chemins de randonnées existants notamment par le biais d'actions d'insertion sociale.
- Réalisation d'un topo-guide.
- Réalisation d'ouvrages permettant un meilleure utilisation des chemins de randonnées existants.

4. POLITIQUE DU LOGEMENT ET DU CADRE DE VIE

► Mise à disposition de moyens pour la mise en place, la création et la gestion de Relais d'Assistantes Maternelles.

5. CREATION OU AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DE VOIRIE D'INTERET COMMUNAUTAIRE

► Curage des fossés, élagage et fauchage sur l'ensemble des voies relevant de la responsabilité des communes.
► Signalisation verticale et horizontale (investissement et fonctionnement) à l'exception des feux tricolores.
► Etudes pour l'aménagement de pistes cyclables constituant un maillage intercommunal.

6- CONSTRUCTIONS, ENTRETIEN ET FONCTIONNEMENT D'EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET D'ENSEIGNEMENT.

► Constructions, entretien et fonctionnement des équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire, ainsi que des cantines et garderies périscolaires.
► Gestion du transport scolaire des enfants des écoles maternelles et primaires
► Subventionnement des écoles de musique associatives situées sur le territoire communautaire.
► Actions en faveur de la jeunesse d'intérêt communautaire, dont les centres aérés et le contrat temps libre.
► Création et gestion de nouveaux équipements sportifs, culturels et de loisirs d'intérêt communautaire.
► Création et gestion du centre de loisir de Touffréville, d'une salle de spectacle d'intérêt communautaire et d'une salle de sport intercommunale.
►Organisation de manifestations d'intérêt communautaire.

1.3.2- LES PROJETS ET REALISATIONS EN COURS

- La réalisation d'un nouveau gymnase à Troarn (réalisée),
- La réalisation d'une étude de faisabilité de la base de loisirs sur le site des étangs à Touffreville,
- L'extension de l'école maternelle de Troarn (réalisée),
- La mise aux normes du service de restauration des écoles (projet),
- L'aménagement d'une nouvelle zone d'activités auprès de l'échangeur autoroutier de Troarn. (en cours)

1.3.3- LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DEFINI POUR LA PERIODE 2013-2018

Le P.L.H. est un document stratégique de programmation et de mise en œuvre de la politique local de l'habitat souhaité par la communauté de communes « entre Bois et Marais ». Il a pour objectif de définir une politique cohérente en matière d'habitat afin de répondre aux besoins en logements et en hébergements sur le territoire.

Les objectifs du P.L.H. sont déclinés par type d'espace, définis à l'appui de l'armature urbaine figurant au SCoT. Cette armature est basée sur le niveau de concentration des fonctions urbaines, sur le poids de population et sur le degré d'accessibilité. **Emiéville est ainsi considérée « commune périurbaine ».**

Les trois orientations du P.L.H. sont les suivantes :

- Orientation 1 : Accompagner le développement de la communauté de communes tout en anticipant les besoins futurs.
- Orientation 2 : Favoriser un développement solidaire du territoire qui réponde aux besoins des habitants.
- Orientations 3 : Garantir la réussite de la politique local de l'habitat communautaire.

Ces trois orientations sont déclinées en 11 actions pouvant être ainsi résumé pour le territoire d'Emiéville :

Action	Objectif pour les Communes périurbaines	Application pour Emiéville
1-Construire 50 logements/an	12 logements /an	Soit 6 logements/an.
2-Assurer une gestion économe de l'espace	14 logements / hectare Au moins 25% de logement collectifs et/ou intermédiaires	14 logements / hectare Au moins 25% de logement collectifs et/ou intermédiaires
4-Favoriser la production d'une offre de logements aidés	Communes périurbaines : 15% Les objectifs pourront être réévalués dès 2016 en fonction de la politique de dotation et d'agrément en matière de LLS.	Pas de retranscription règlementaire, les obligations devant évoluer en 2016, soit dans deux ans.
11-Mobiliser les documents d'urbanisme pour la mise en œuvre du P.L.H.	Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme aux objectifs du P.L.H.	Retranscription des objectifs ci-dessus dans les diverses pièces du P.L.U.

ENJEUX ET OBJECTIFS IDENTIFIES

Depuis janvier 2011 la communauté de communes détient la compétence liée à l'élaboration de documents de planification communautaire. Le programme local de l'habitat (P.L.H.), défini à cette échelle pour la période 2013-2018, prévoit une production de 50 logements/an sur cette période.

Le P.L.U. de la commune d'Emiéville devra être compatible avec cet objectif de production de logements, à ajuster à la durée de vie moyenne estimée du P.L.U., soit dix ans.

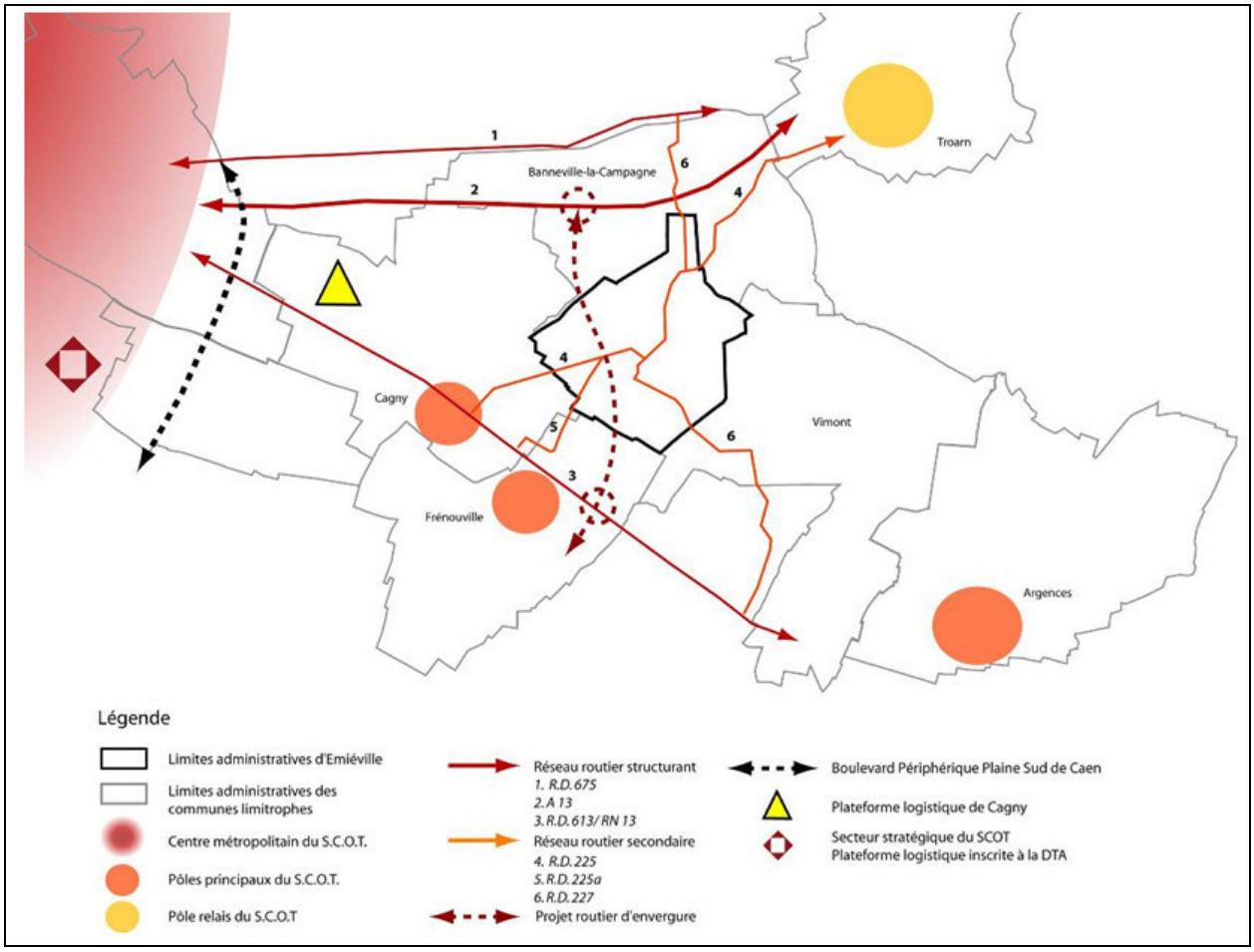
2- PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

2.1- Les territoires voisins et limitrophes

2.1.1- LES TERRITOIRES D'INFLUENCE

Le territoire d'Emiéville accueille 486 personnes, il s'étend sur 392 ha pour une densité moyenne de 89 habitants au km².
Il est limitrophe des communes de :

- Banneville-la-Campagne au nord,
- **Cagny** à l'ouest,
- Frénouville au sud,
- **Vimont** à l'est



Banneville et Vimont ont un niveau de population qui n'excède pas 650 habitants (2008). Alors que Cagny (1 490) et Frénouville (1 644), concentrent davantage de population. En tant que pôles principaux du S.C.O.T, ces territoires sont destinés à maintenir voire à renforcer leur effet polarisant, notamment sur Emiéville.

Bien qu'ils ne soient pas limitrophes d'Emiéville, le centre métropolitain ainsi que le pôle de Troarn exercent, grâce à leur accessibilité, une attraction forte vis à vis de la population d'Emiéville (emplois, services…).

2.1.2- LES PROJETS DES TERRITOIRES VOISINS

- La plateforme logistique de Cagny

Il s'agit d'un autre projet bien distinct de la plateforme logistique inscrite dans la DTA et dans le SCOT. Il correspond au **centre logistique régional** de la marque Décathlon situé à Cagny, le long de l'ancienne route de Paris. Les travaux ont débuté au début de l'année 2008 : Un bâtiment de 32 800 m² est dorénavant implanté sur un terrain de 17 hectares.

Cette plate-forme logistique approvisionne 22 magasins Décathlon répartis en Normandie, en Bretagne Nord et dans les départements de la Mayenne et de la Sarthe.

- Le Boulevard Périphérique de la Plaine Sud

Le tracé de cet axe qui traverse entre autres les communes de Mondeville et de Grentheville vise à réorganiser les flux du périphérique de Caen.

Ces projets contribueront à modifier l'organisation et le fonctionnement du quadrant est de l'agglomération. Le P.L.U. doit d'ores et déjà tenir compte de la nouvelle configuration à venir.

2.2- Accès, desserte et mobilité

2.2.1- LES LIAISONS ROUTIERES

Outre l'A13, cinq voies structurent le territoire communautaire :
Il s'agit d'est en ouest :

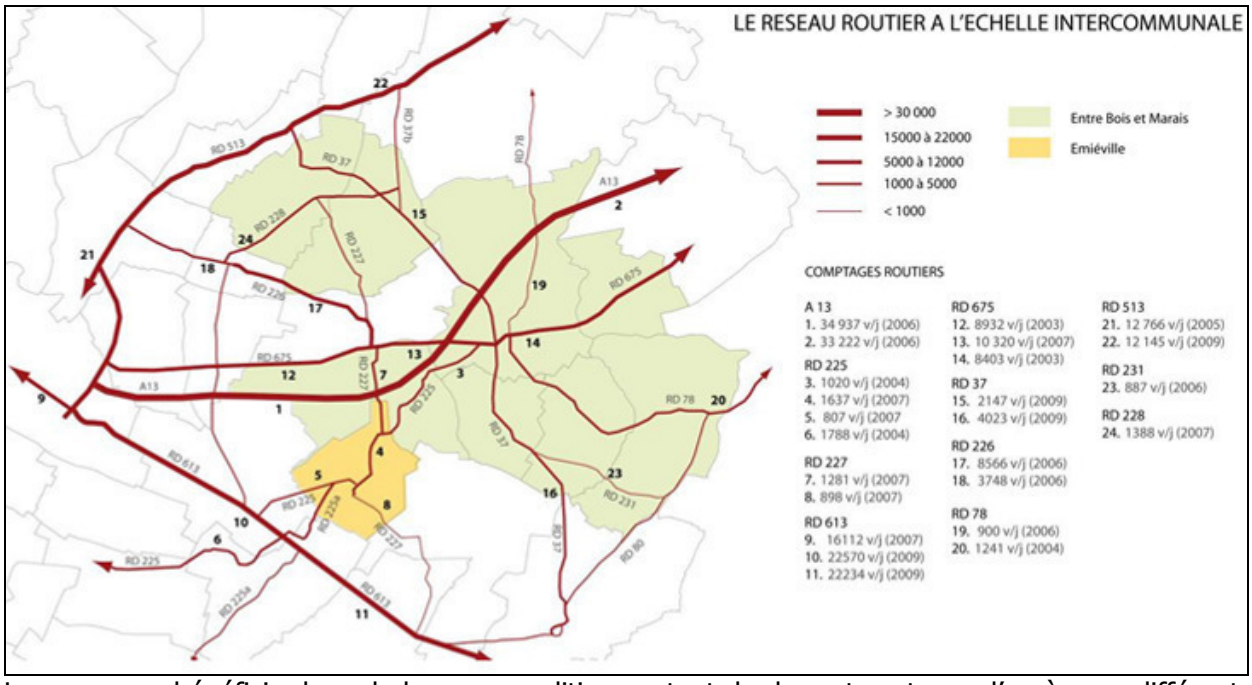
- De la RD 513 : 12 450 véhicules par jour (v/j) en moyenne,
- De la RD 675 : 9 200 v/j en moyenne
- De La RD 613 : entre 16 000 et 22 500 v/j

Il s'agit du nord au sud :

- De la RD 226 : de 3 700 à 8 500 v/j
- De la RD 37 : de 2 000 à 4 000 v/j

La commune est quant à elle proche de 3 axes majeurs de circulation : la RD 675 au nord; la RD 613 au sud et l'A13 qui traverse le territoire de Banneville-la-Campagne et affleure quasiment la limite nord d'Emiéville.

La commune est accessible depuis les RD 225 et 227. Elles assurent toutes deux la liaison nord/sud entre les RD 675 et 613.
- La RD 225 traverse la commune selon un axe nord/ sud-ouest et rejoint la RD 675 à hauteur de Troarn et la RD 613 à hauteur de Cagny.
- La RD 227 irrigue le territoire d'Emiéville du nord au sud-est. Elle rejoint la RD 675 à hauteur de Banneville-la-Campagne et la RD 613 à hauteur de Bellengreville.



La commune bénéficie donc de bonnes conditions autant de dessertes et que d'accès aux différents pôles du SCOT.

Voies de secondes catégories, les RD 225, 225a et 227 qui irriguent Emiéville permettent de connecter son territoire au réseau structurant (RD 613 et 675), lequel donne accès au centre urbain métropolitain et aux pôles principaux du S.C.O.T (Frénouville et Argences).

De même, les RD 225 et 227 relient directement le territoire au pôle principal de Cagny et au pôle relais de Troarn.

Proche du centre métropolitain, entouré de plusieurs territoires stratégiques, Emiéville se trouve dans un secteur attractif, lui-même conforté par le SCOT.
Par ailleurs, l'accessibilité de ces différents territoires renforce leur effet polarisant.

2.2.2- LE CLASSEMENT DU RESEAU

Dans le cadre de la hiérarchisation départementale, les RD227; 225 et 225a qui concernent directement la commune, appartiennent au réseau secondaire du département.

2.2.3- LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Emiéville qui n'est pas directement desservie par le réseau des bus verts est à ce titre, tributaire des communes limitrophes.

- Liaison Caen/Troarn/Pont-l'Evêque, **la ligne 36** assure en outre le ramassage scolaire. Elle effectue 3 arrêts à Sannerville et 4 arrêts à Troarn.
- Liaison Caen/ Argences/ Méry-Corbon/ Mézidon-Canon, **la ligne 16** assure également le ramassage scolaire. Elle effectue 3 arrêts à Cagny et 4 arrêts à Frénouville.

2.2.4- LA MOBILITE DES HABITANTS D'EMIEVILLE

Nous disposons de très peu d'informations sur cette question de la mobilité et quand ces dernières existent, elles datent pour la plupart du recensement réalisé par l'INSEE en 1999.

La part des **actifs occupés travaillant sur la commune** est aujourd'hui fortement **à la baisse** : 10.8% en 1999, contre 4.7% en 2007. De ce fait, la part des ménages équipés d'*une* ou de *plusieurs* automobile(s), déjà élevée, tend à augmenter : 94.5% en 2007, contre 90.4% en 1999. De même, la part des ménages disposant de deux voitures ou plus est à la hausse: 64.1% en 2007 contre 57.4% en 1999.

ENJEUX ET OBJECTIFS IDENTIFIES

Au regard des possibilités de développement relativement limitées (telles que définies par le S.C.O.T), la commune n'aura pas vocation à tirer largement profit de son attrait résidentiel.

Le projet défini dans le cadre du P.L.U. devra davantage viser une amélioration de l'existant : déplacements; cadre de vie….

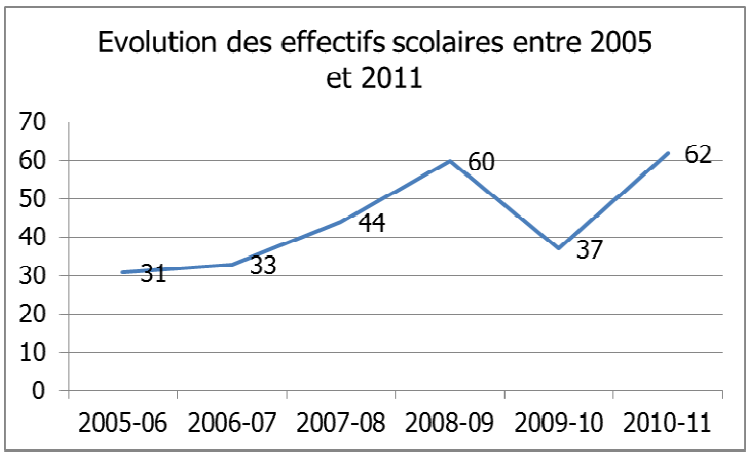
2.3- Les équipements publics

Globalement, la commune présente, en matière d'équipements publics, un niveau cohérent avec celui de sa population. Elle reste néanmoins dépendante de l'offre des communes voisines.

Outre l'église et la mairie, la commune accueille aujourd'hui une école maternelle d'intérêt communautaire, derrière laquelle se trouvent également une salle polyvalente et un terrain de sport (basket / handball).

Organisés autour d'une place commune, ces équipements ont vocation à générer une nouvelle polarité et à rétablir le centre de gravité du territoire : l'ancienne centralité de l'église étant aujourd'hui trop excentrée au regard du développement communal.

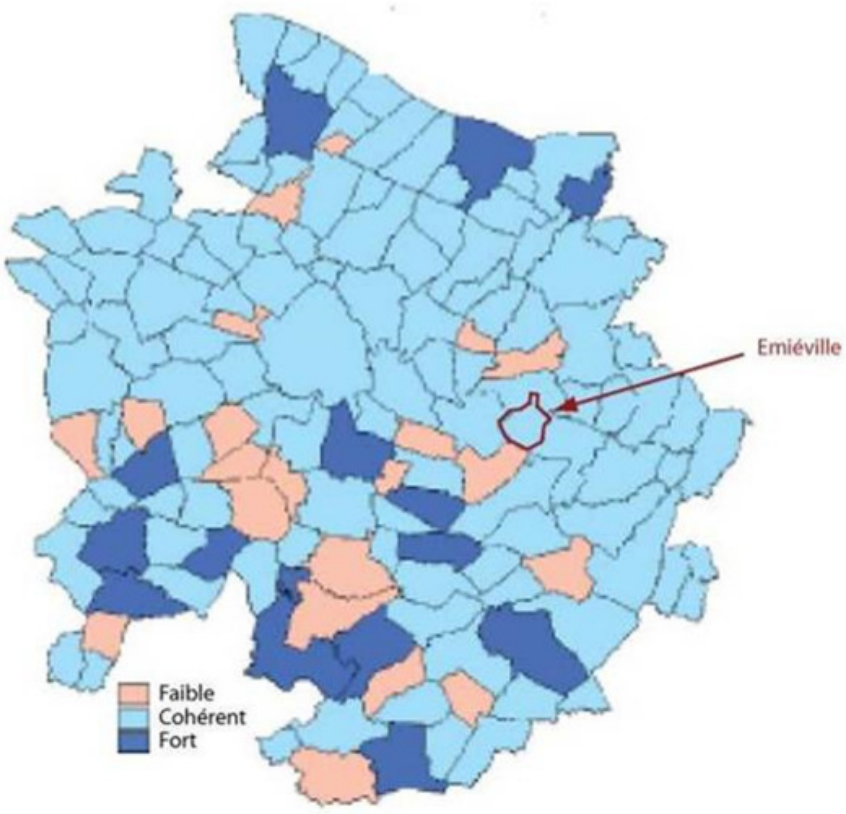
Cette place constitue aujourd'hui un espace central reconnu des habitants et dont la polarité pourrait être encore renforcée grâce notamment à un travail de valorisation et d'ouverture visuelle (voir plus loin).



L'évolution des effectifs est bien entendu largement tributaire des flux migratoires et du rythme de construction sous-jacent comme on peut l'observer sur ces dernières années scolaires.

ENJEUX :
Maintenir l'équipement scolaire
Gérer sur la durée l'enveloppe foncière du SCOT afin de ne pas faire peser sur l'équipement une alternance de pics et de creux

NIVEAU D'EQUIPEMENT DES COMMUNES DU SCOT AU REGARD DE LEUR POPULATION



Extrait du diagnostic du SCOT Caen-Métropole, AUCAME

2.4- Bilan et réserve de capacité

2.4.1- LA RESSOURCE EN EAU

A) Volumes consommés

Outre Emiéville, **le syndicat du Clos Morant** regroupe les communes de Banneville-la-Campagne, Cagny et Frénouville.
La ressource en eau provient pour une part d'un captage géré par le groupement et situé sur le territoire de Frénouville. Pour l'autre, elle est importée de Sannerville afin de remédier à des dysfonctionnements occasionnels.

Besoin en eau en m^3 (année de référence 2009)

Population desservie	Nombre d'abonnés	Volume produit	Volume importé	Volume mis en distribution	Volume vendu
3 687	1 474	169 654	29	169 683	154 619

En 2009, le syndicat a desservi 3 687 habitants au total. Il compte 39 abonnés supplémentaires au regard de l'année précédente.
En 2009, la population desservie a consommé 154 619 m^3 soit une augmentation de 3.6% par rapport à 2008, pour une moyenne de 115 litres par habitants et par jour. Sur le total des abonnés, 198 résident à Emiéville soit 13.5%.

Compte tenu des fuites (pour partie inévitables) et des besoins en eau du service (purge du réseau, poteaux incendie, lavages des réservoirs) le réseau de 46 km présente un rendement de 91%. Celui-ci est en progression par rapport à 2008, où il était de 87.8%.

B) Qualité de l'eau

L'eau distribuée est de bonne qualité, autant sur le plan bactériologique que physico-chimique. Les analyses effectuées par les services de la DDASS attestent à ce titre un taux de conformité optimal de 100%.

C) Perspectives et projets

Depuis décembre 2010, le Clos Morant a rejoint le « RESEAU » (Syndicat Mixte de Production d'Eau potable de la Région de Caen). Pour alimenter l'agglomération de Caen, ce groupement a envisagé la création de cinq forages, dont l'un était prévu à Emiéville. Suite aux investigations menées, il s'est avéré que l'exploitation de cette nappe phréatique présentait un risque d'épuisement, de ce fait, le projet a été abandonné (Cf. arrêté préfectoral relative à la protection du forage de Frénouville).

2.4.2- LE SYSTEME D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

A) Dispositifs et capacité

En matière d'assainissement Emiéville adhère avec Cagny et Frénouville au **Syndicat du Clos Morant**.
Les eaux usées sont traitées par la station située à **Frénouville**. L'ouvrage présente une capacité nominale de **4 600 équivalent/habitant** et traite les effluents provenant de 1 371 habitations.

La quantité de boue issue de l'ouvrage de traitement augmente en 2009. A cette date elle s'élève à 57 tonnes de matière sèche contre 44.5 en 2008.

Le réseau de type séparatif, s'étend sur 18 km et compte 5 postes de refoulement.

L'eau traitée est d'abord recueillie dans un fossé avant d'être rejetée dans La Petite Rivière.

B) Perspectives et projets

L'ouvrage de traitement qui atteint aujourd'hui sa capacité maximale, ne peut plus faire face aux futurs besoins des communes membres, qui sont pour certaines destinées à un développement important.

La solution envisagée serait de recourir au syndicat d'assainissement de Val es Dunes qui intègrerait les communes de Cagny et Frénouville et deviendrait prestataire de service pour Emiéville.
A ce titre, une convention a été soumise à l'avis du préfet.

2.5- Bilan du P.O.S.

2.5.1- RECAPITULATIF DU P.O.S.

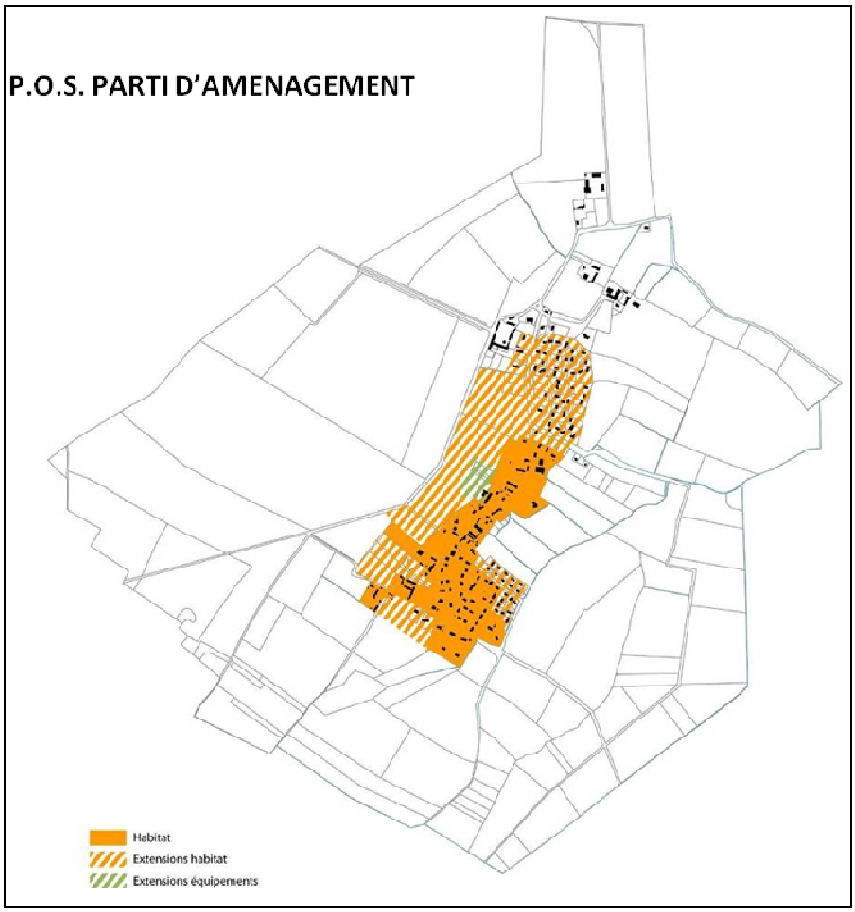
Historique du Plan	Date d'approbation
P.O.S. initial	17 janvier 1983
Modification n°1	21 décembre 1985
Révision n°1	31 août 1992
Modification n°2	14 janvier 2000

Le document en vigueur a été approuvé en 1992. Sa dernière modification date du 14 janvier 2000.

2.5.2- LES OBJECTIFS DU PLAN EN VIGUEUR

Le P.O.S. révisé en 1992 poursuivait les 4 objectifs suivants:

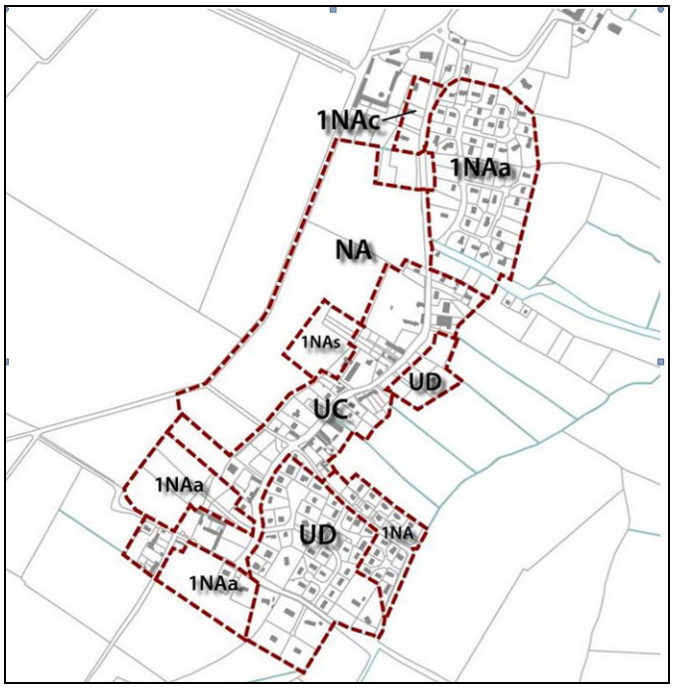
- Développer le bourg par extensions, selon un rythme adapté à l'importance de la commune et à sa situation géographique.
- Réaliser des espaces publics centraux (place…) en vue de rompre la logique linéaire de village rue et d'établir une centralité.
- Protéger l'activité et l'espace agricole en évitant d'urbaniser les secteurs à cet égard stratégiques.
- Protéger les paysages en préservant les espaces boisés et en veillant à la qualité du traitement végétal des zones d'urbanisation.
- Développer l'assainissement collectif grâce à l'extension de la station d'épuration intercommunale.



Pour accompagner le développement de la commune, le P.O.S. révisé prévoyait concrètement:

- La réalisation d'une place face à la mairie
- L'implantation d'un groupe d'habitations (HLM) équipé de commerces à proximité de l'espace public évoqué précédemment
- La création d'une salle polyvalente dédiée aux activités culturelles et sportives et à l'accueil d'une cantine scolaire
- Des terrains de sport
- La réalisation d'un aménagement en vue d'améliorer la sécurité au niveau du calvaire (croisement des RD 225 et 227).
- L'amélioration de la visibilité sur la voie communale n°1 au niveau du lieu-dit de la Motte

Extrait du plan de zonage du POS en vigueur
Modification n°2



UC	Bâti ancien
UD	Extensions sous forme de lotissement
1NA 1NA 1NAa 1NAb 1NAc	Extensions dédiées à l'habitat minimum parcellaire = 600m² Minimum parcellaire = 1000m² Minimum parcellaire = 1200 m² Minimum parcellaire = 2800 m²
1NAs	Extension réservée aux équipements sportifs
NA	Zone d'extension bloquée

Le P.O.S. révisé ciblait une population de 500 habitants à son échéance, soit 150 personnes supplémentaires. Cet objectif a été fixé au regard des possibilités d'accueil des zones urbanisées (UC et UD) et de l'ouverture immédiate à l'urbanisation d'environ 9.8 ha. (voir ci-après)

D'une capacité de 14 ha, le secteur d'extension ouest était destiné au rééquilibrage du bourg. Classé en zone NA, il est aujourd'hui toujours bloqué. Ce secteur n'a pas été intégré aux objectifs de croissance démographique.

2.5.3- LES RESULTATS DU P.O.S. REVISE

L'objectif de population est aujourd'hui quasiment atteint alors que l'enveloppe foncière définie dans le P.O.S. n'est pas totalement consommée. Sur les 9.8 hectares prévus, 7.6 hectares sont aujourd'hui urbanisés.

Deux zones urbanisables au sud et à l'ouest, ne sont à ce jour pas consommées et sont donc restées à l'état naturel. De même sur l'ensemble des projets envisagés pour soutenir l'urbanisation, un terrain de sport et la salle polyvalente sont réalisés à ce jour. L'accueil d'un petit groupe de

logements locatifs HLM et de commerces a été abandonné dans le cadre de la deuxième modification du P.O.S. approuvée le 14 janvier 2000.

A ce jour, le P.O.S. offre encore des possibilités de développement et d'urbanisation. Des problèmes de rétentions foncières semblent avoir freiné l'évolution telle que planifiée par le document d'urbanisme.

Le P.O.S. a toutefois permis d'accueillir 207 habitants supplémentaires entre 1990 et 2011 (date des dernières données de l'INSEE) pour une population totale de 563 personnes en 2011.
Malgré la période de fléchissement (1990-1999), la croissance démographique reste importante (2,7% de croissance annuelle entre 1990 et 2011).
Le recul démographique a donc été largement compensé grâce au rythme de construction.

Pour relier les noyaux de la commune et épaissir le bourg, le P.O.S. a établi une logique ambitieuse de développement. Mais des problèmes de rétentions foncières ont centré les extensions aux extrémités du bourg. Il en résulte aujourd'hui un étirement plus prononcé de la zone agglomérée.
A ce jour, le P.O.S n'a donc pas abouti à la cohésion et à l'épaississement initialement prévu.

2.5.4- BILAN DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE DANS LE CADRE DE L'APPLICATION DU POS

La mise en œuvre du P.O.S. a généré la consommation d'espace suivante, à ce jour (1992 – 2014) :

Zone	surface	Nombre de logements	Densité (logement/hectare)
Zone Nord-est	5,2 ha	52	6
Zone Sud-ouest	1,0 ha	12	5
Zone Sud-est	1,4 ha	19	12
Total	7,6 ha	83	7

Les espaces qui ont été consommés dans le cadre de la mise en œuvre du POS étaient des prairies pour la plupart. La zone Nord-est était une ancienne piste de course. Ainsi, le développement urbain a abouti à la consommation annuelle de 0.54 hectares.

ENJEUX ET OBJECTIFS IDENTIFIES

Depuis le Grenelle 2 notamment, les documents d'urbanisme et de planification doivent se fonder sur une utilisation économe de l'espace.
Dans cette optique, le SCOT fixe des limites en matière de développement. A son échelle, le P.L.U. devra également suivre cette nouvelle logique.

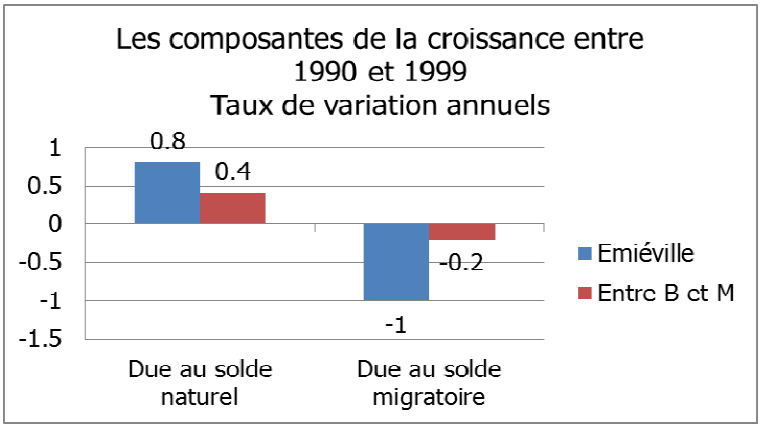
3- DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

3.1- Démographie

3.1.1- LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET SES COMPOSANTES (SOURCE : RGP/RRP INSEE)

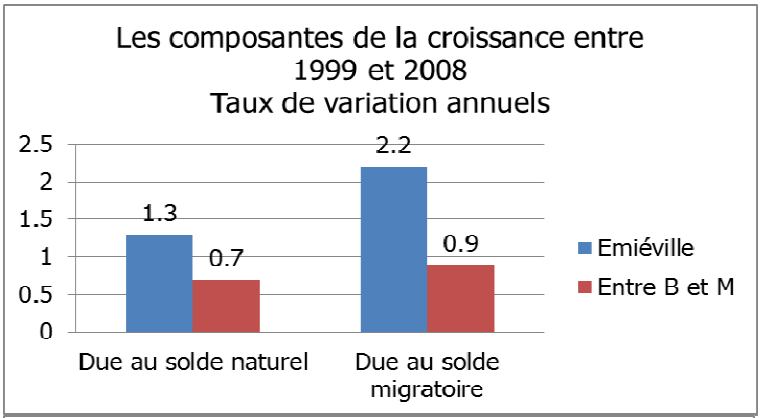
A) La croissance démographique entre 1990 et 1999

En 1999, Emiéville accueillait 349 habitants contre 356 en 1990. La population a donc reculé de quasiment 2%, alors que celle de la communauté de communes « Entre bois et marais » affichait une progression de plus de 2%.

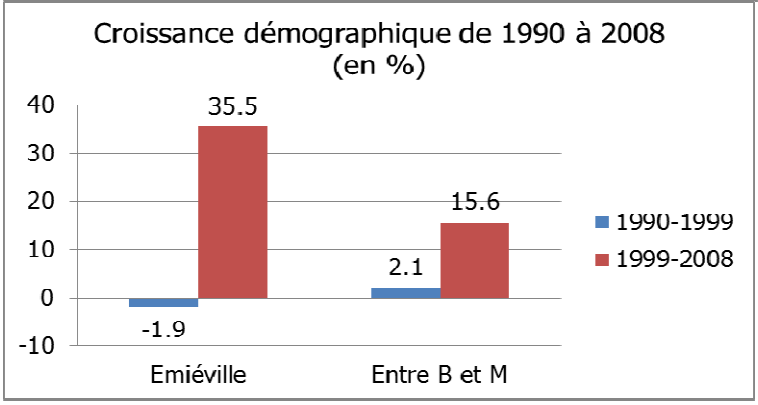


Au regard de leur solde naturel positif et de leurs mouvements migratoires négatifs, les deux territoires sont à cette époque structurellement proches. Toutefois, si l'excédent naturel garantissait à la communauté de communes une croissance démographique modérée, à Emiéville, le solde naturel insuffisant n'a pas permis de compenser le déficit migratoire.

B) La croissance démographique entre 1999 et 2010



En 2008, la commune comptait 473 habitants et 548 en 2010. Elle a gagné 199 personnes par rapport à 1999 pour une évolution de 57%. Cette période marque donc une relance très significative de la croissance démographique.
Avec une progression de quasiment 15%, la communauté de communes Entre bois et marais connaît quant à elle une accélération plus modérée de la croissance.



A l'instar du groupement, l'évolution de la courbe démographique d'Emiéville repose sur des mouvements naturels et migratoires positifs. D'ailleurs, ce **dernier indicateur qui affiche une nette progression par rapport à la période précédente semble indiquer une reprise de la construction.**

3.1.2- LA STRUCTURATION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGE

A) L'indice jeunesse (évolution 1990-2007)

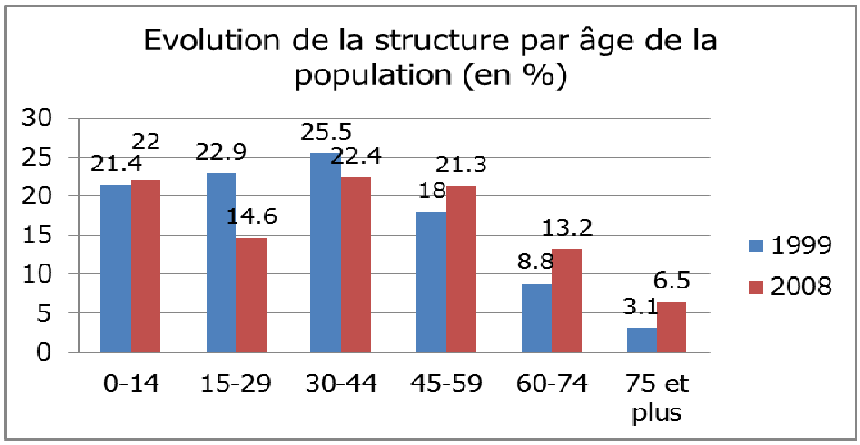
Pour rappel, l'indice jeunesse correspond au rapport sur un territoire donné entre la population des moins de 20 ans et la population des plus de 60 ans. Un territoire étant considéré comme structurellement vieillissant lorsque cet indicateur affiche une valeur inférieure à 1.

Emiéville	Entre B et M	Calvados	France
2.7	1.4	1.25	1.15

En 2007 l'indice de jeunesse de la population communale tend à se maintenir par rapport à 1999 : il était à cette époque de 2.7 contre, 2.5 en 2007. Cet indice plutôt élevé, témoigne d'une **population communale structurellement jeune.**
Cette caractéristique apparaît d'autant plus marquée que l'indice dépasse assez nettement les valeurs de références établies à l'échelle nationale, départementale et communautaire.

Emiéville semble donc tirer profit de son positionnement dans la couronne périurbaine proche de l'agglomération, fortement attractive vis à vis des jeunes parents.

B) Les évolutions de la structure par âge de la population



Malgré un indice de jeunesse très favorable, on observe dernièrement un glissement au profit des tranches d'âge plus âgées.

L'accessibilité du parc de résidences principales (marché de seconde main, construction neuve) pour les jeunes ménages apparaît ici d'autant plus importante qu'elle représente un facteur d'attractivité auprès de la catégorie la plus disposée à renouveler la population (jeunes parents).
Toutefois, la commune ne pourra agir que sur le marché de la construction neuve dont l'accessibilité pose la question du coût de sortie des opérations et de leur prix de vente.

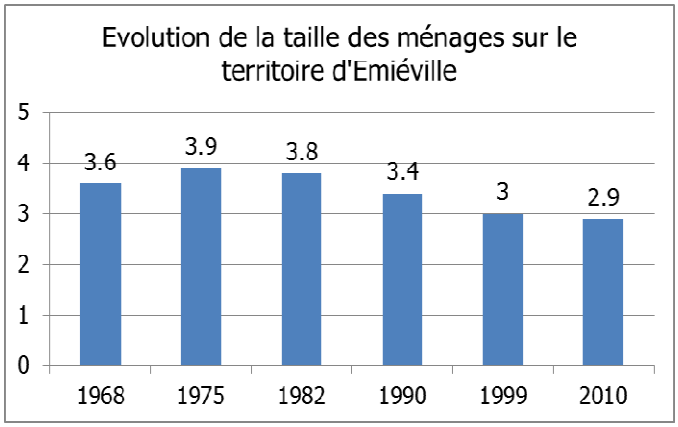
3.1.3- L'EVOLUTION DES MENAGES

Les **ménages constituant la valeur de référence** – bien plus que les individus eux-mêmes – dans toute **étude portant sur l'habitat et l'urbanisme** (**1 ménage = 1 logement**), il nous semble important ici de nous arrêter quelques instants sur cette question.

Le **« desserrement des ménages »** est un phénomène majeur dans l'évolution de la société française. Il se caractérise par une diminution continue du nombre moyen d'occupant par résidence principale.*

C'est une conséquence des évolutions sociologiques communes à l'ensemble de la population française (séparations-divorces, célibat, reprise de la décohabitation), le nombre des ménages augmente plus vite que la population.

Ce phénomène induit en définitive, une demande accrue en termes de logements qui parallèlement génèrent de moins en moins d'habitants.

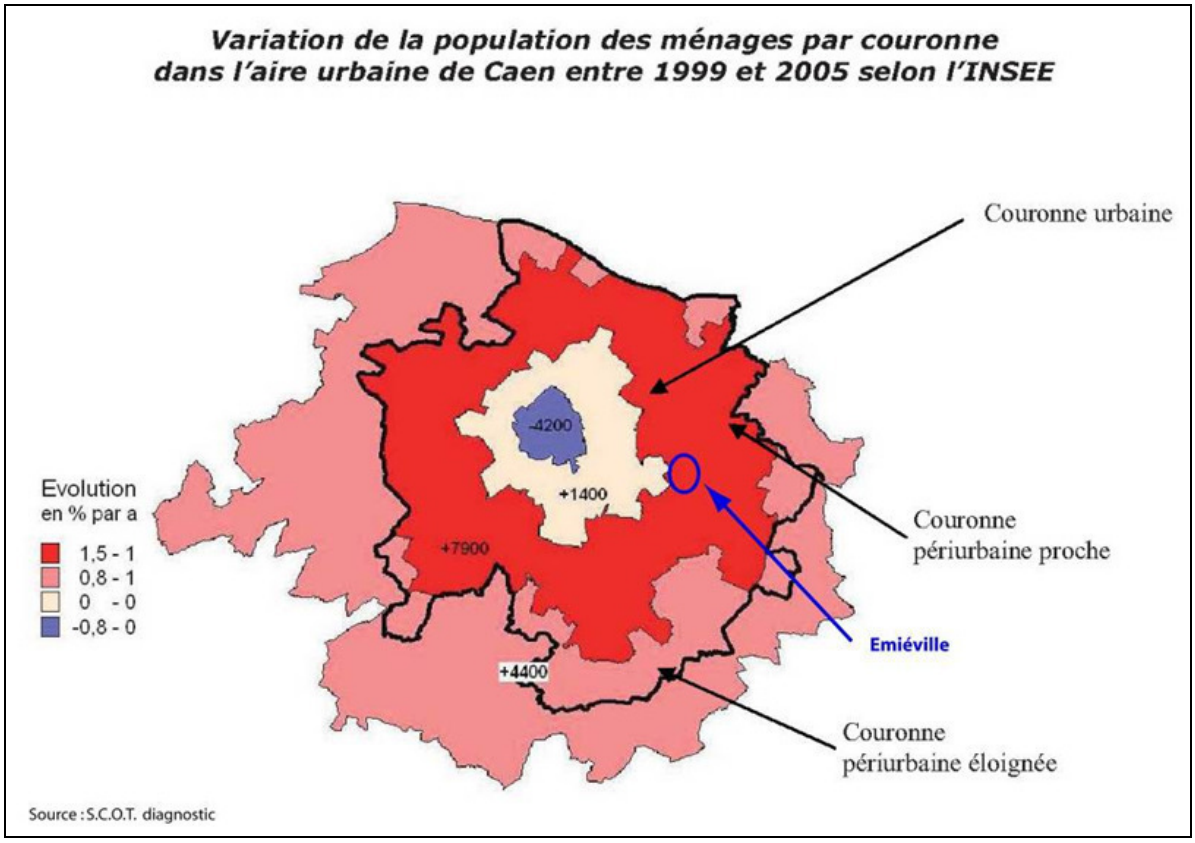


Emiéville n'échappe pas à ce phénomène puisque un ménage était en moyenne constitué de plus de 3.5 personnes en 1968, contre moins de 3 en 2007.

Le desserrement apparaît toutefois moins marqué sur le territoire d'Emiéville qu'aux **échelles communautaires (2.7) départementales et nationales (2.3).**

Dans une logique de périurbanisation**, le taux de croissance des ménages augmente du centre vers la périphérie.** Appréhendé notamment à l'échelle du SCOT Caen-Métropole, ce phénomène concerne également la commune d'Emiéville.

Ces différences ne sont pas seulement liées aux contextes démographiques ou sociétaux, mais peuvent également traduire **un «manque» de disponibilités immobilières** sur les espaces centraux freinant ici la décohabitation.



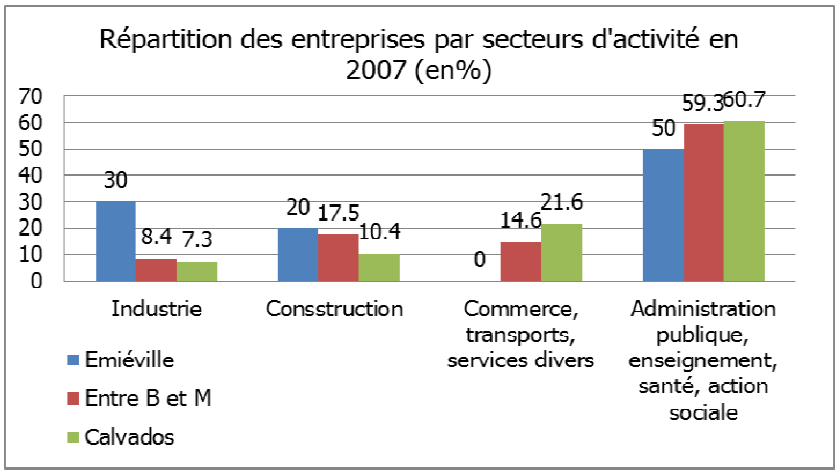
3.2- Economie

3.2.1- L'APPAREIL PRODUCTIF LOCAL (SOURCE : FICHIER CLAP 2007)

A) Entreprises et établissements par grands secteurs d'activités en 2012

L'activité économique semble être fragilisée. En effet, entre 2006 et 2012, trois entreprises ont cessé leur activité.

Nombre d'entreprises par secteur d'activité	2006	2012
Industrie	3	3
Construction	2	3
Commerce, transport, services divers	5	1
Total	10	7



Aujourd'hui, la commune accueille 2 établissements industriels : une entreprise de chaudronnerie et une entreprise de plasturgie. En termes de services, elle compte un plombier et une entreprise multiservices.

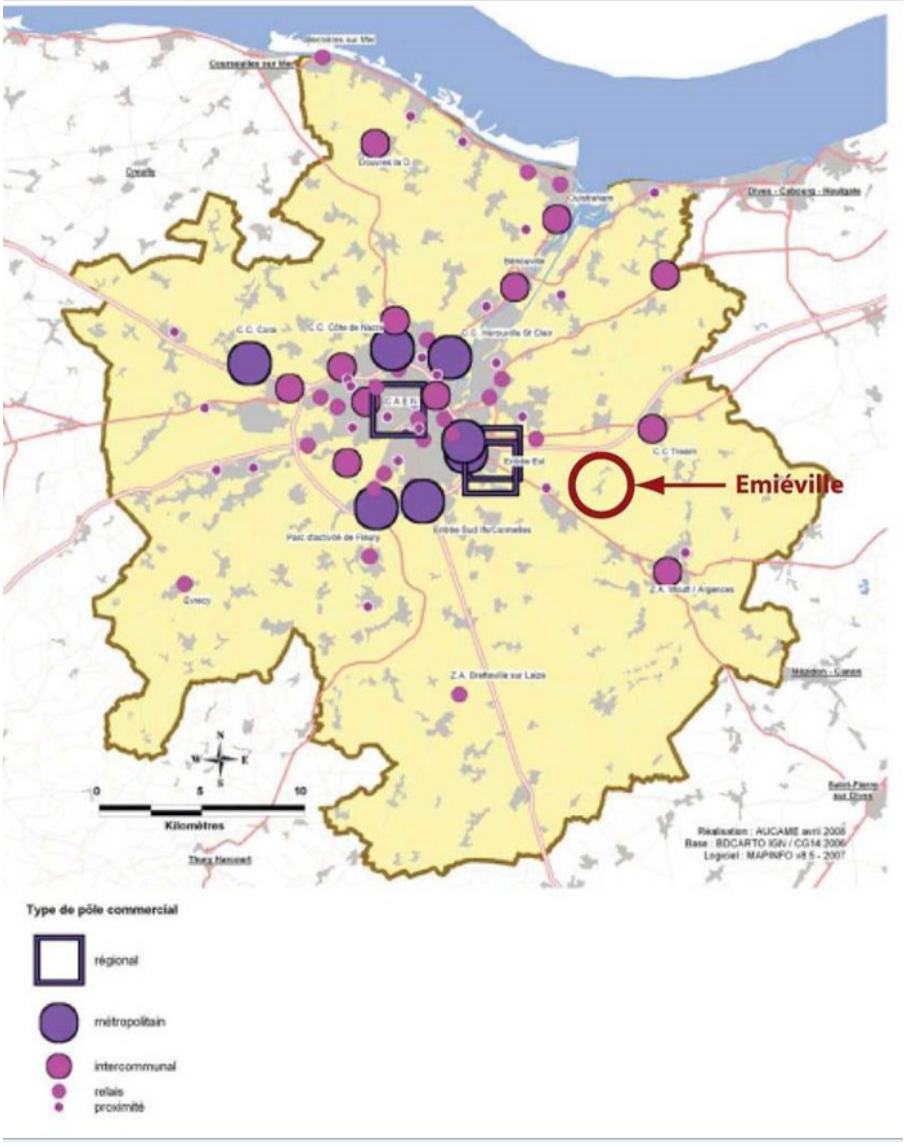
A l'instar de la communauté de communes et du département, les services dominent l'appareil productif d'Emiéville. Mais, la position des secteurs industriel et commercial dans la structure communale démarque quelque peu la commune des territoires de référence. Le premier secteur est bien représenté à Emiéville alors que le second y est inexistant.

Emiéville qui ne compte aucun commerce est tributaire des appareils commerciaux voisins.

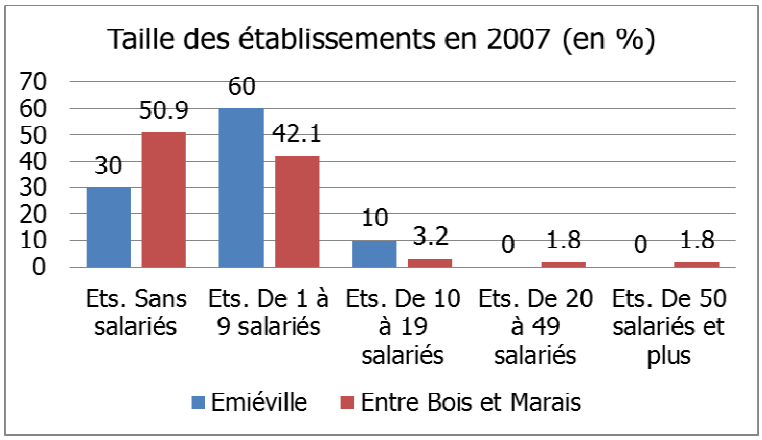
Toutefois, elle bénéficie, à proximité, de nombreuses offres au rayonnement plus ou moins large :

- L'est de l'agglomération caennaise est doté de plusieurs pôles commerciaux d'envergure régionale et métropolitaine.
- Les appareils commerciaux de Troarn et Argences sont de dimension communautaire.
- Celui de Cagny propose une offre de proximité.

LES PÔLES COMMERCIAUX SELON LEUR FONCTION



B) La taille des établissements en 2007

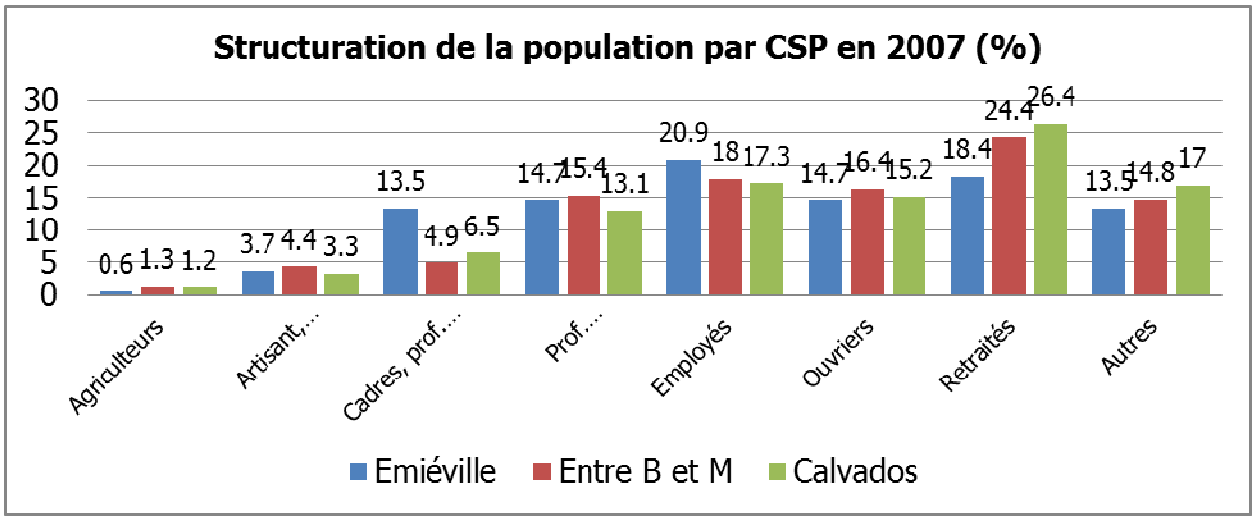


Les établissements implantés à Emiéville comptent en majorité de 1 à 9 salariés alors que les entreprises sans salariés dominent à l'échelle communautaire. L'appareil productif communal semble donc générer de l'emploi (évidemment moins que la population occupée de la commune). Il compte en l'occurrence 6 établissements de 1 à 9 salariés et 1 entreprise employant de 10 à 19 personnes.

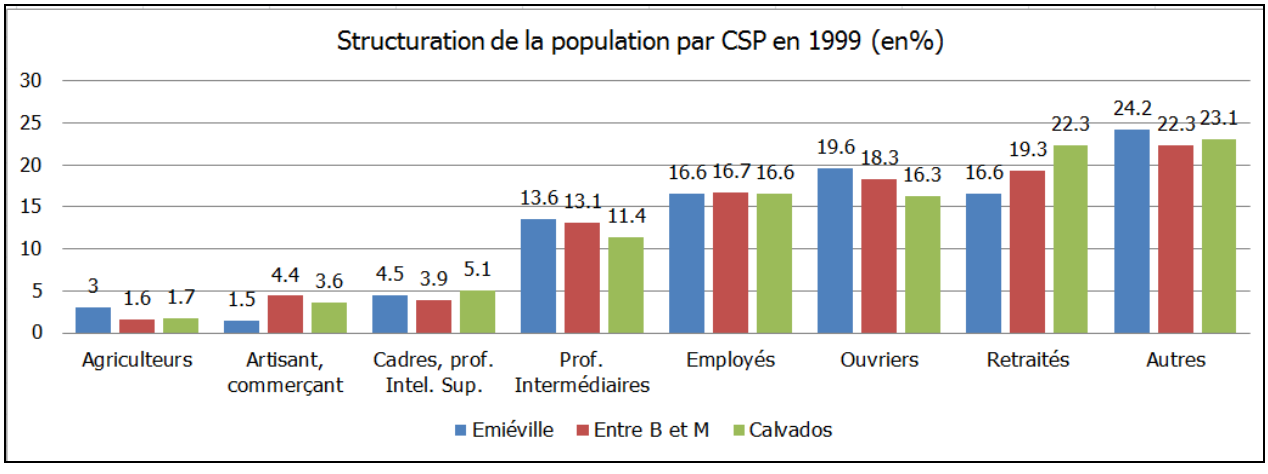
3.2.2- EMPLOI ET CHOMAGE SUR LA COMMUNE

A) Évolutions de la structure de la population active par CSP (source : Dares-STMT 1999-2007)

La **structuration de la population active communale par Catégorie Socio-Professionnelle** reste globalement proche de celle de l'E.P.C.I. et de celle du département. Les employés en tête, sont suivis des ouvriers et des professions intermédiaires. Les catégories des cadres/ professions intellectuelles supérieures et des retraités occupent toutefois une position particulière.

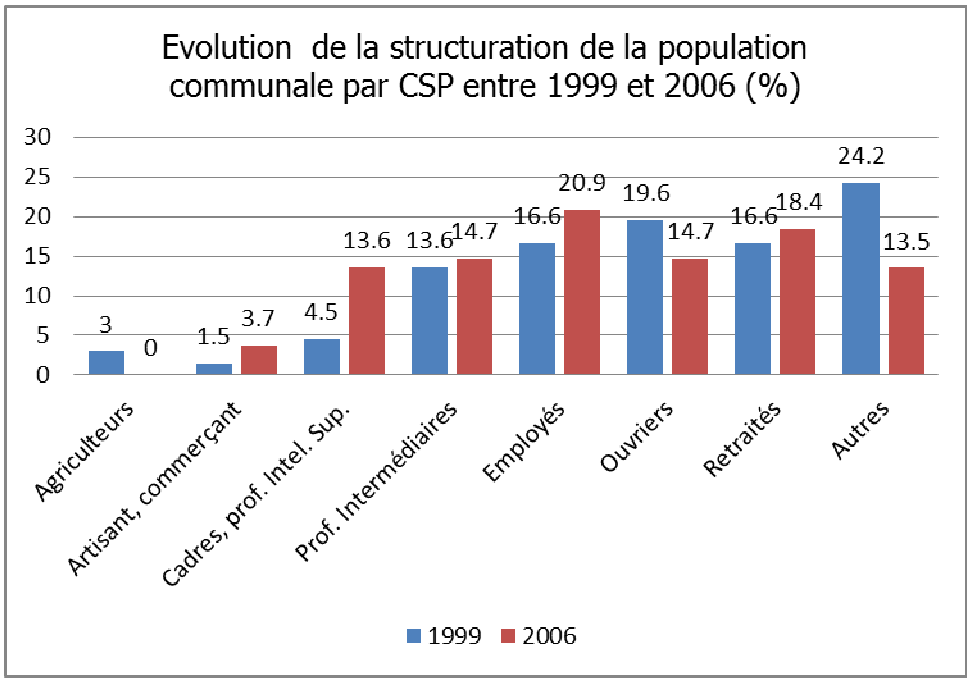


En comparaison avec les territoires de référence, les cadres / professions intellectuelles supérieures sont en effet plus présents à Emiéville. En 2007, cette catégorie constitue, au niveau communal, 13.5% de la population de 15 ans ou plus contre 4.9% à l'échelle du groupement et 6.5% au niveau du département. A l'inverse les retraités sont moins représentés à l'échelle communale alors qu'ils occupent la part la plus importante sur les territoires de référence.
Emiéville semble donc accueillir d'avantage d'actifs, comptant une part non négligeable de cadres / professions intellectuelles supérieures.



Entre 1999 et 2006, la commune ne suit pas exactement la tendance observée à l'échelle du groupement et du département, laquelle signale une progression significative des retraités et une légère évolution, voire un maintien, des autres catégories.

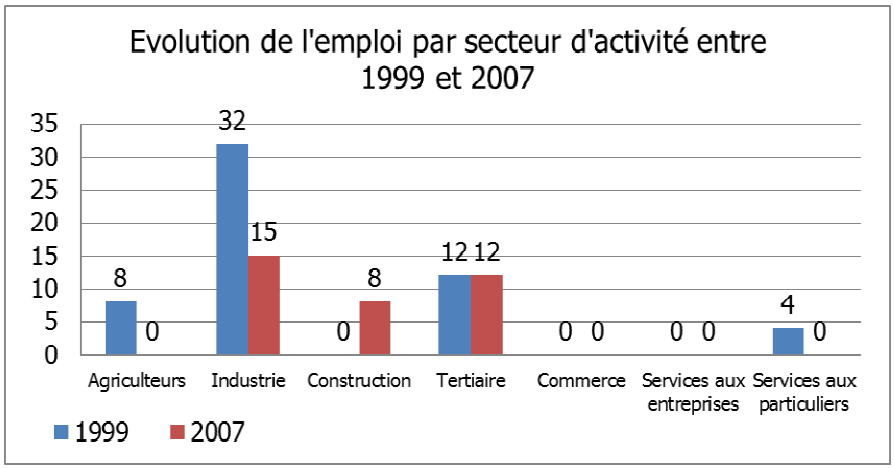
A Emiéville au contraire, les cadres /professions intellectuelles supérieures marquent la plus forte progression, tandis que les retraités tendent à se maintenir.



Les agriculteurs suivent également une évolution particulière. En 1999, ils étaient plus présents sur la commune que sur les territoires de référence. En 2006, Emiéville n'accueille plus d'agriculteur alors que cette catégorie s'est maintenue aux niveaux communautaire et départemental.

Globalement, on observe sur le territoire d'Emiéville **un glissement en faveur des cadres et des employés au détriment des ouvriers**. Un phénomène qui pourrait être imputé à l'effet de gamme des logements.

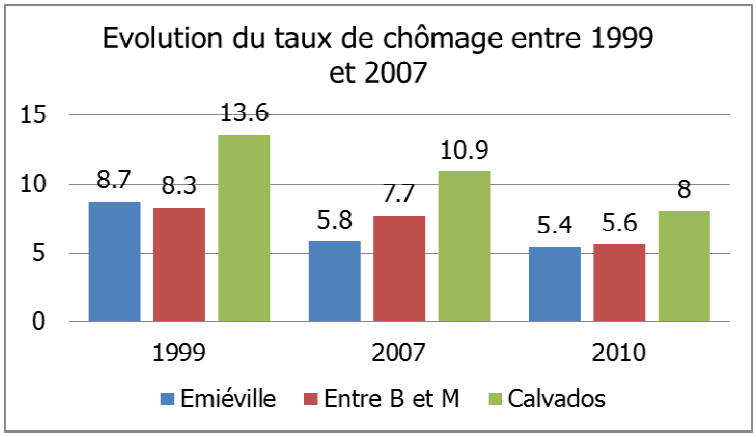
B) Évolutions de l'emploi par secteurs d'activité (source : fichier CLAP 2006)



En 1999, la commune comptait 42 emplois sur son territoire contre 35 en 2006, soit une baisse de 16.5%. Si l'industrie reste encore le principal employeur, suivi de près par le tertiaire et la construction, elle voit son nombre d'emplois quasiment divisé par deux entre 1999 et 2007.

A cette date, l'agriculture et les services aux particuliers qui recrutaient encore en 1999 ont disparu, tandis que ceux liés à la construction sont apparus.

C) Évolutions du taux de chômage (source : DARES-STMT 1999- 2006)



Depuis 1999, le taux de chômage tend globalement à diminuer sur l'ensemble des zones d'étude. Toutefois, celui de la commune présente une diminution proche de la tendance départementale. Le taux perd en effet 2.9 points à Emiéville contre 2.7 dans le Calvados. La commune se démarque plus visiblement de son groupement qui affiche en la matière une baisse beaucoup plus modérée (-0.6 point). Ainsi, le taux de chômage communal, qui était auparavant similaire à celui de la communauté de communes, est devenu aujourd'hui structurellement plus faible.

3.2.3- ÉCONOMIE AGRICOLE

La commune se situe dans la plaine agricole de Caen Falaise. Il s'agit d'une table calcaire plus ou moins couverte de Limons qui se compose de petits plateaux au relief faible ne dépassant pas 100m.

Le territoire comptait 5 exploitations en 1988, occupant **298 hectares de S.A.U.**. En 2000, 3 exploitations étaient recensées pour 414 hectares de Surface Agricole Utile. ***(RGA 2000),*** enfin en 2010, la commune ne comptait plus que 2 sièges d'exploitation agricole, utilisant une SAU de 178 ha.

Le recensement général de l'agriculture de 2010

Nombre d'exploitations (professionnelles)	2
Nombre de sièges	2
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	2
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	0
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, ETP)	2
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	178
Terres labourables (ha)	365
Superficie toujours en herbe	nc
Nombre total de vaches	
Rappel : nombre d'exploitations en 1988	5

En 2000, les actifs familiaux sur les exploitations représentaient 6 personnes, contre 7 en 1988.

En 2012, il ne reste plus qu'un siège d'exploitation agricole sur le territoire d'Emiéville (localisation carte occupation du sol point 5.2)

Le territoire communal n'est concerné par aucun plan d'épandage. La limite ouest de la commune est toutefois proche d'une zone d'épandage commençant après le ruisseau de Cagny. Un autre plan se trouve derrière l'A13 à proximité de la partie nord de la commune.

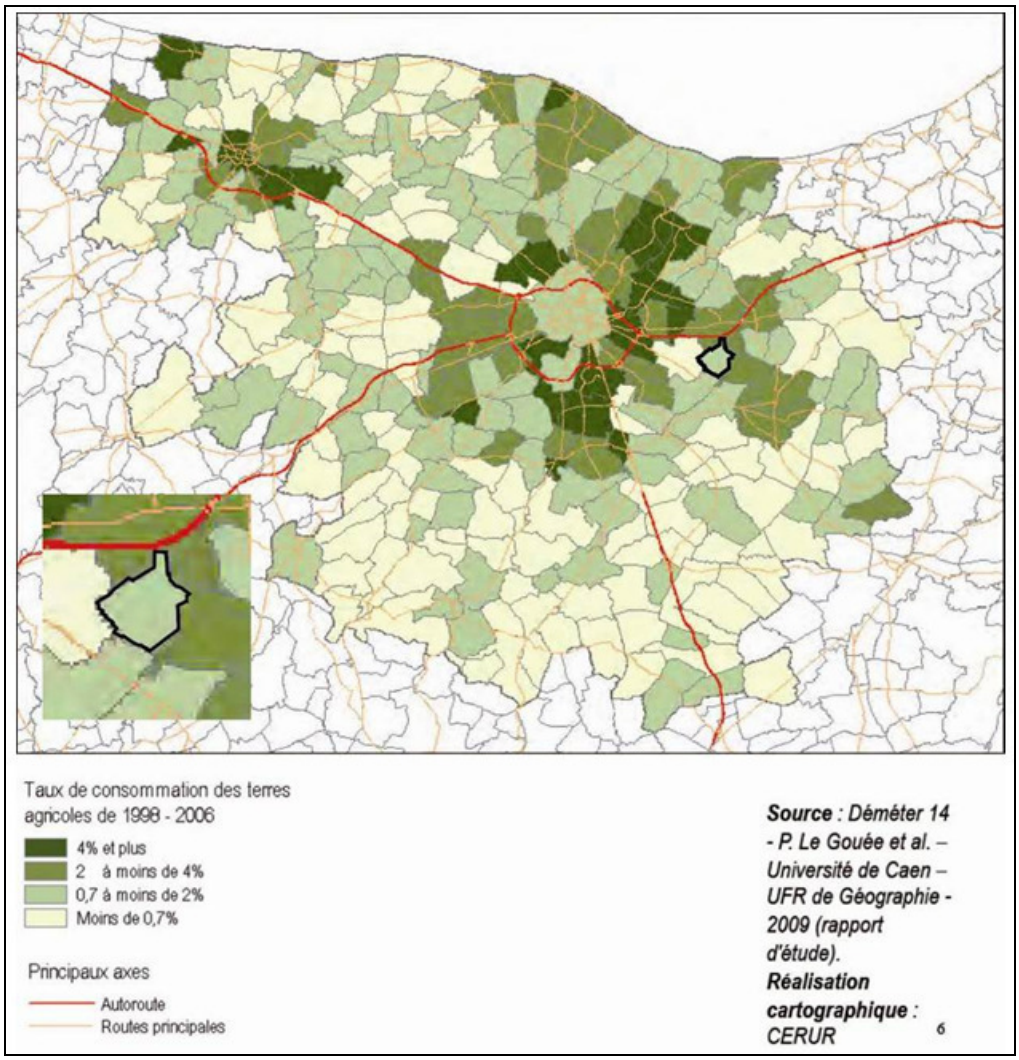
D'après les informations figurant au porter à connaissance de l'Etat :

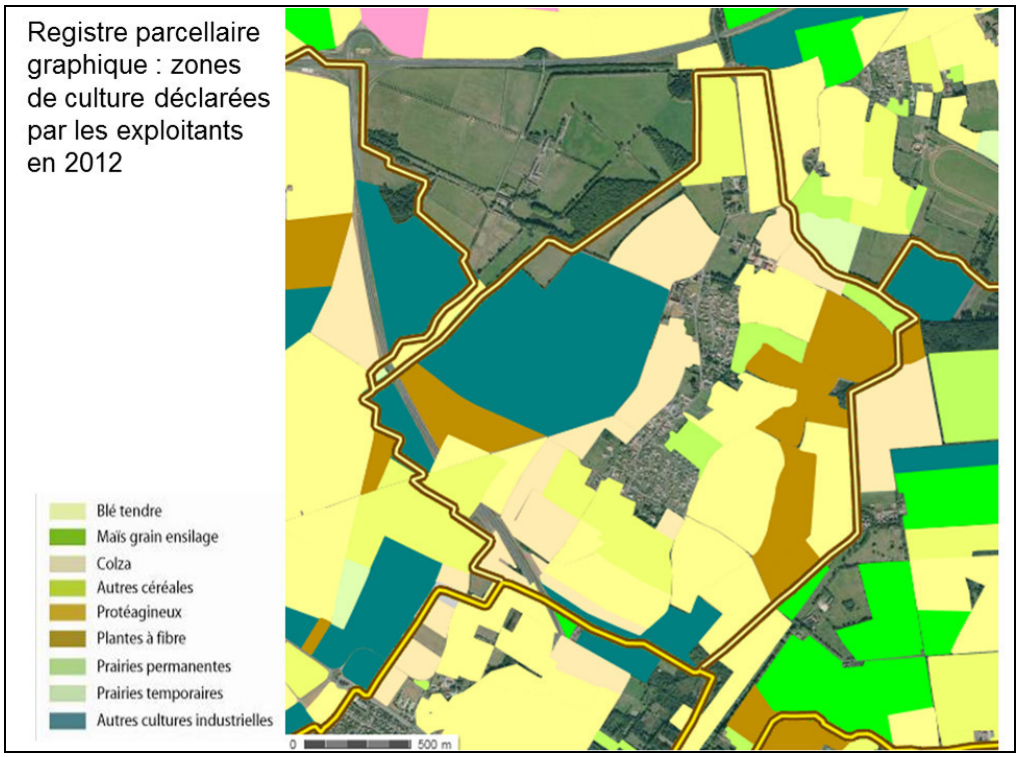
- SAU 2006 : 299 ha et deux exploitations agricoles et 10 exploitants cultivant les terres de la commune
- SAU 2009 = 310,49 ha 77,7% du territoire communal
- D'après le RGA de 2010, la SAU communale, cultivée par les deux sièges d'exploitation en activité sur la commune, ne s'élèverait qu'à 178 ha. Les terres restantes sont cultivées par des exploitations voisines.

	2010	2006 (données de la DDAF, issues de l'opération d'aménagement foncier)
Nombre de siège d'exploitation	2	2
Nombre d'exploitants cultivant des terres sur la commune	Non communiqué	10
SAU communale déclarée	Non communiqué	299 ha
Surface de prairies naturelles (en ha)	Non communiqué	9
Orientation technico-économique de la commune	Cultures générales (autres grandes cultures)	Non communiqué

Entre 1998 et 2006, 6 ha de la surface agricole ont été consommés, soit 1,52% d'urbanisation des terres agricoles.

Les prairies ont une valeur écologique importante d'où l'intérêt de préserver les espaces de pâtures.
Les surfaces cultivées font objet d'un suivi particulier en raison d'un haut potentiel agronomique.
Les surfaces fourragères se situent à distance raisonnable afin de limiter les déplacements d'engins agricoles longs et les coûts de production.


Taux de consommation des terres agricoles de 1998 - 2006
4% et plus
2 à moins de 4%
0,7 à moins de 2%
Moins de 0,7%
Principaux axes
Autoroute
Routes principales
Source : Déméter 14 - P. Le Gouée et al. – Université de Caen – UFR de Géographie - 2009 (rapport d'étude).
Réalisation cartographique : CERUR
6


Registre parcellaire graphique : zones de culture déclarées par les exploitants en 2012
Blé tendre
Maïs grain ensilage
Colza
Autres céréales
Protéagineux
Plantes à fibre
Prairies permanentes
Prairies temporaires
Autres cultures industrielles
0
500 m

Les secteurs de très hautes productivités : les potentialités du milieu naturel sont excellentes, sans aménagements particuliers. Les très bonnes potentialités du milieu naturel sont améliorées par des investissements de valorisation.

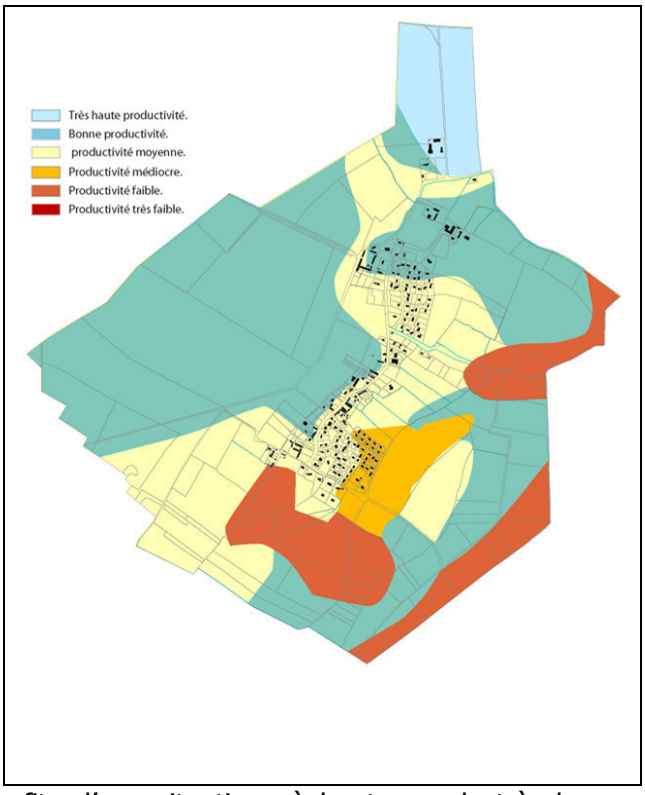
Les secteurs de bonne productivité : très bonnes potentialités du milieu naturel malgré quelques contraintes. Les potentialités moyennes sont valorisées par des investissements divers.

Les secteurs de productivité moyenne : la présence de contraintes importantes limite la productivité de façon notable. Des améliorations sont nécessaires, drainage, irrigation.

Les secteurs de productivité médiocre, malgré les améliorations : la présence de contraintes importantes limite le choix des cultures.

Les secteurs de productivité faible : contraintes naturelles très limitantes, les améliorations sont techniquement difficiles. Les terres sont sous-exploitées pour des raisons économiques et de structure.

Les secteurs de productivité très faible : des améliorations sont soit possibles, soit d'une rentabilité très réduite.



Ainsi, d'après la carte ci-dessus, la commune profite d'une situation où les terres de très bonne productivité ont été épargnées par le développement urbain.

Le POS en date de 1992, offrait un potentiel urbanisable de quasiment 23 ha. Depuis lors, seulement 7,6 ha ont été urbanisés. Le sens de développement préférentiellement orienté vers l'est a permis de limiter un prélèvement sur les meilleures terres en termes de potentialité et de productivité.

Toutefois, à l'avenir, la difficulté sera de concilier la préservation des espaces agricoles, et les risques, notamment d'inondation, pour le choix des zones d'urbanisation future.

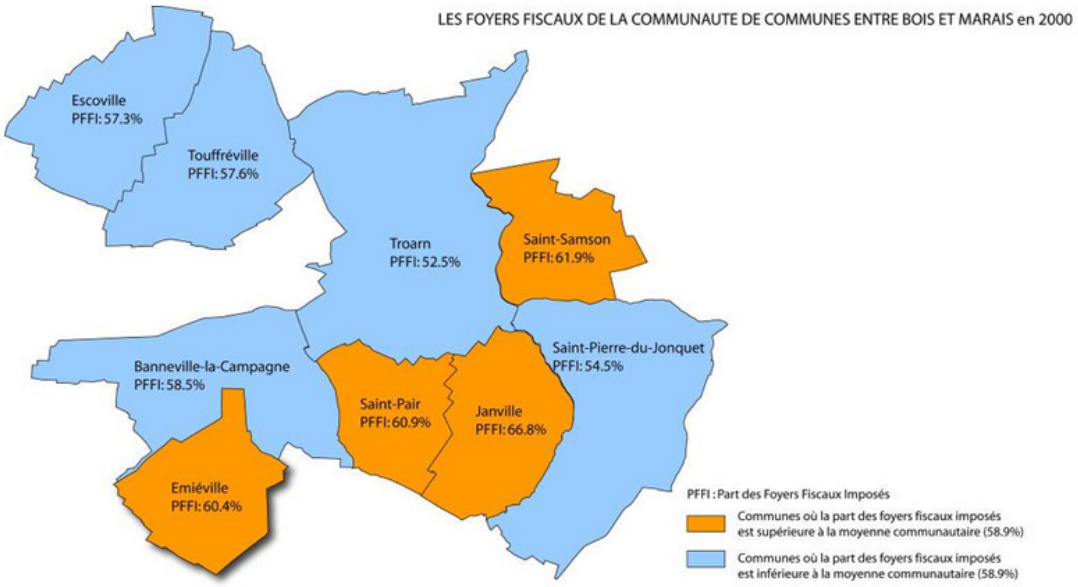
3.2.3- Revenus et niveaux de ressources des menages entre 2000 et 2009 (source : Direction Generale des Impots)

A) Part des foyers fiscaux imposés en 2000

En la matière, l'E.P.C.I. ne présente pas de grandes disparités entre les différentes communes qu'il regroupe. L'écart séparant celles ayant la part de foyers fiscaux imposés la plus élevée (Janville 66.8) de celles ayant la part la moins élevée du groupement (Troarn 52.5) atteint 14.3 points**.**

Globalement La part des foyers fiscaux imposables du groupement de l'ordre de 58.9% dépasse celle du département (50,2%). Dans ce contexte, la part des foyers fiscaux imposés d'Emiéville (60.4%) s'établit à un niveau relativement élevé.

Cette tendance se traduit bien entendu en termes de revenus des ménages : le niveau enregistré à l'échelle de la commune comme à celle du groupement, est nettement supérieur à celui du département.



	2000		
	Calvados	Entre B et M	Emiéville
Revenu imposable moyen des ménages imposés	18 028 €	21 260 €	22 515 €
Revenu imposable moyen (ensemble des ménages)	22 031 €	14 932 €	16 755 €

A Emiéville plus particulièrement, le revenu imposable moyen des ménages imposés s'élève à 22 515€, soit un écart important de l'ordre 4 487€ avec celui du Calvados.

La comparaison des années 2000 et 2009 laisse apparaître quelques évolutions, tant pour la commune d'Emiéville que pour l'ensemble de l'intercommunalité.

Avertissement La comparaison des données de la Direction Générale des Impôts entre l'année 2009 et l'année 2000 présente toutefois un risque de biais, notamment en raison de l'apparition de la notion de revenu fiscal de référence dès 2004 ; dès lors, l'exercice de comparaison s'avère délicat puisque ne reposant pas sur les mêmes fondamentaux.

Sans entrer dans le détail du calcul (complexe), précisons ici que le revenu fiscal de référence correspond :

- au montant des revenus imposables, auquel il convient d'ajouter,
- les produits d'assurance vie déclarés,
- les placements soumis aux prélèvements libératoires.

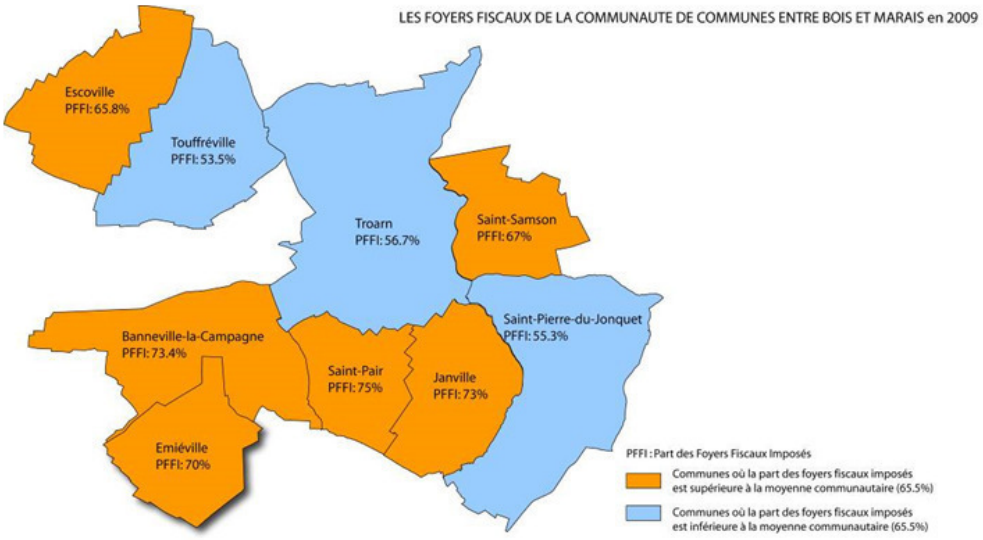
Cette précision déterminante étant apportée, il est toutefois possible de tirer quelques enseignements intéressants… toute proportion gardée par ailleurs.

B) Part des foyers fiscaux imposés en 2009

La moyenne du groupement augmente et gagne 6.6 points entre 2000 et 2009. Parallèlement, les écarts se creusent : 21,5 points séparent la commune affichant le plus fort taux de ménages imposés (Saint-Pair 75%) et celle affichant le taux le plus faible (Touffréville 53.5%) … contre un écart de 14.3 points environ en 2000.

La part des foyers fiscaux imposables du département était quant à elle de 52,4% à la même date.

En 2009, Emiéville compte 70% de foyers fiscaux imposés. Elle poursuit donc sa progression et creuse davantage l'écart avec la moyenne du groupement de l'ordre de 65.5%.



	2009		
	Calvados	Entre B et M	Emiéville
Revenu fiscal de référence des ménages imposés	33 327€	32 798 €	33 881 €
Revenu fiscal de référence	22 244 €	24 198 €	26 966 €

En revanche, en termes de revenus la tendance semble ici s'inverser. Si le revenu moyen des ménages imposés de la commune reste supérieur aux valeurs de l'EPCI et du Calvados, les écarts qui séparent Emiéville de ces territoires tendent à se resserrer en 2008.

3.3- Habitat et constructions neuves

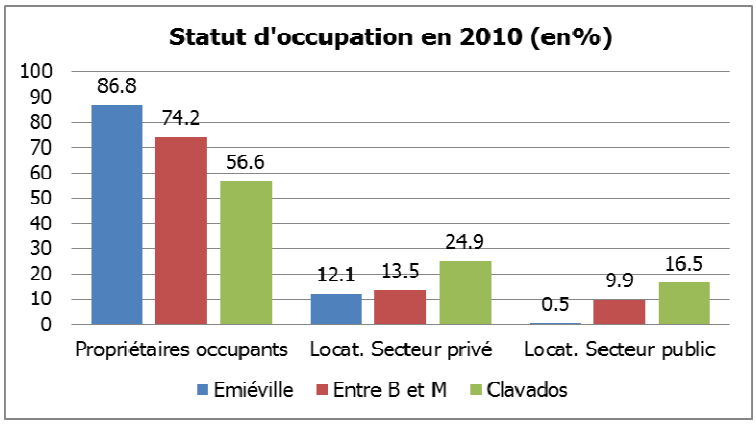
3.3.1- La composition et evolutions du parc de logements entre 1990 et 2007 (source : RGP, RRP INSEE, SITADEL)

En 2007, Emiéville compte 156 logements contre 107 en 1990. Le **parc de la commune a donc progressé de 49 unités**; soit, **une évolution de 45.7% environ**, contre 34.5% à l'échelle de la Communauté de Communes. Entre 2007 et 2010, le parc s'est enrichi de 39 logements, soit une production annuelle moyenne de 13 logements par an.

En 2007, le parc communal compte 1 logement vacant contre 2 en 1990. A l'inverse, il gagne 2 résidences secondaires en 2007. En 2010, le nombre de logements vacants est passé à 5 unités, représentant 2,5% du parc de logements. Cette proportion met en évidence le fait que le marché de l'immobilier fonctionne à flux tendu.

3.3.2- Le statut d'occupation des menages occupants du parc des residences principales (source : RGP, RRP INSEE, SITADEL)

En 2010 le parc de la commune compte une très nette majorité de propriétaires occupants (86,8%), affichant un écart de plus de 12.6 points avec la Communauté de Communes et de plus de 30.2 points avec l'ensemble du département.



La part de locataires du secteur privé (12,1%), est en baisse. En effet, entre 2007 et 2010, la production de logements a presque uniquement profité à la production de logements occupés par leurs propriétaires. Cette tendance est aussi vraie à l'échelle de la communauté de communes et du département du Calvados.

Quant à la proportion de locataires du secteur public, quasi nulle sur le territoire d'Emiéville, elle apparaît très nettement inférieure aux valeurs de référence.

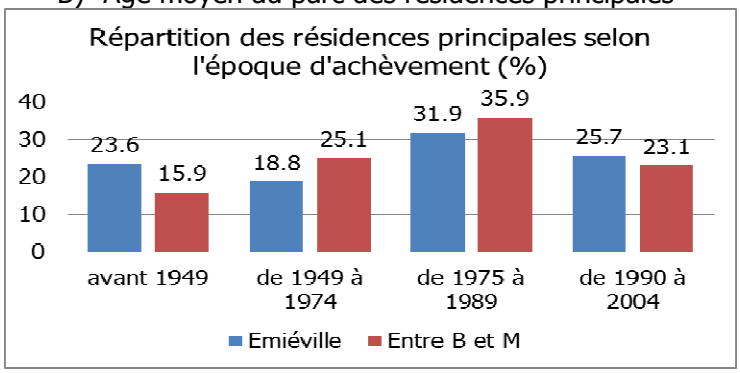
3.3.3- LES CARACTERISTIQUES DU PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES (SOURCE : RGP, RRP INSEE, SITADEL)

A) Indicateurs de confort

Etant donné un âge moyen relativement récent, le parc des résidences principales d'Emiéville, présente en 2006, **un niveau de confort relativement élevé** (à l'instar de la communauté de communes):

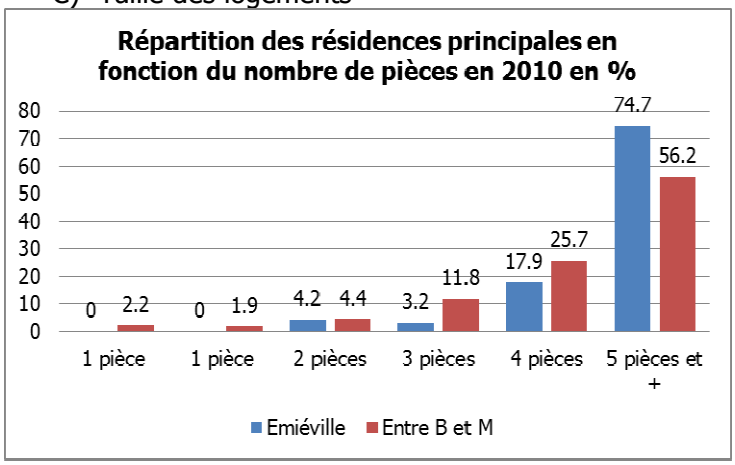
- **95.2% des résidences principales disposent d'une salle de bain** équipée d'une douche ou d'une baignoire, contre 97,2% à l'échelle communautaire,
- **93% de ces mêmes résidences principales sont équipées d'un chauffage** central collectif, d'un chauffage central individuel ou d'un chauffage individuel électrique, contre 88.5% à l'échelle intercommunale.

B) Age moyen du parc des résidences principales



L'effort de construction fourni à travers les différentes époques apparaît relativement continu. Toutefois et au même titre que le groupement, la commune compte une proportion plus importante de logements construits entre 1975 et 1989. Emiéville a néanmoins conservé une part non négligeable de logements antérieurs à 1949 (23.6%)

C) Taille des logements



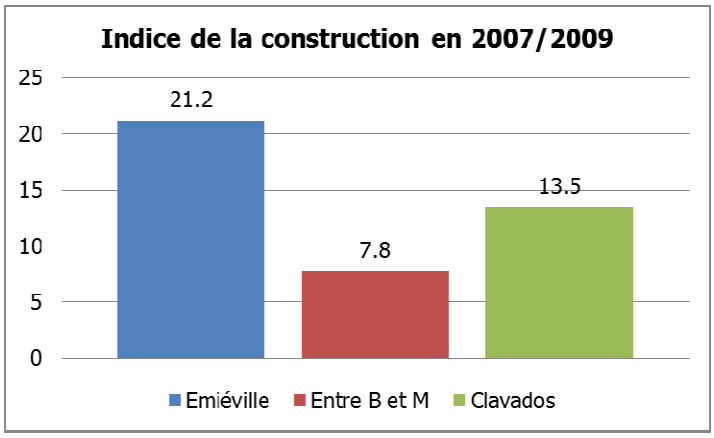
En 2007, le parc d'Emiéville est constitué à 90.6% de maisons. Il s'agit de grands logements de 5 pièces et plus en moyenne, à l'instar de ce que l'on relève sur la plupart des communes résidentielles de ce type.

Emiéville présente à cet égard le profil typique des communes périurbaines de l'agglomération caennaise, lesquelles accueillent plutôt de grands logements individuels.

3.3.4- LA CONSTRUCTION NEUVE 1999-2009 (SOURCE : RGP, RRP INSEE, SITADEL)

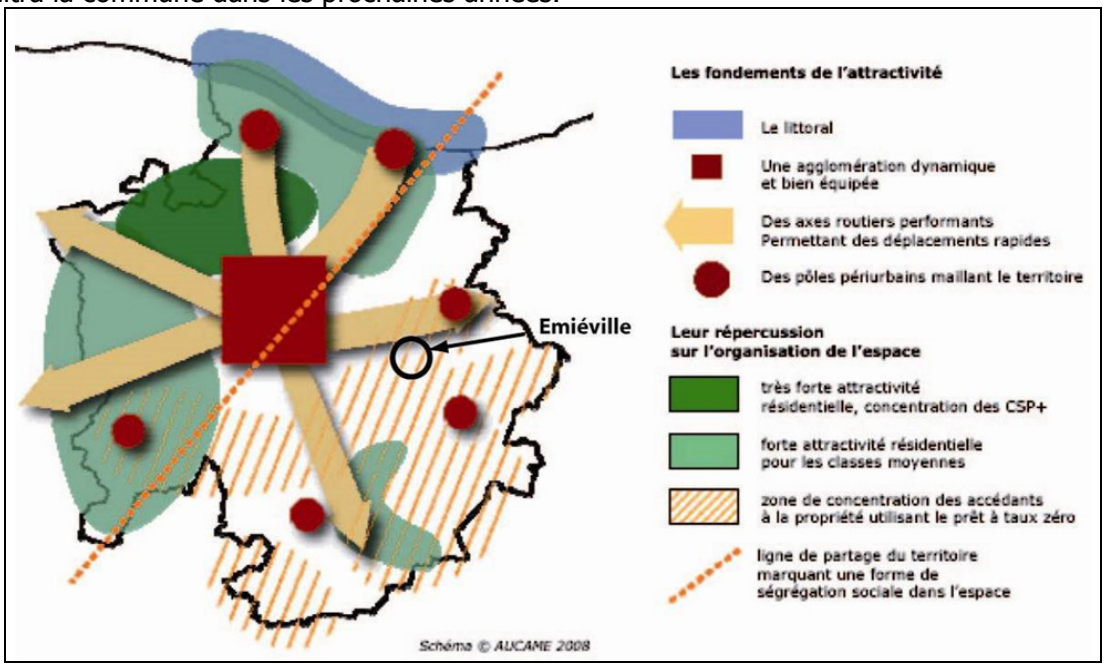
Il convient de noter qu'une poussée de l'indice de la construction est observée **au niveau départemental entre les périodes 90-99 et 99-2007.** Avec plus de 90 000 logements réalisés

sur cette même période, l'indice de la construction du Calvados s'établit aujourd'hui aux alentours de 13,5 logements pour 1 000 habitants**, c**ontre 4.9 sur la période précédente.



Emiéville semble avoir profité de cette tendance. Avec 93 logements construits entre 2000 et 2009 (source commune), l'indice de construction d'Emiéville se situe aujourd'hui,à **21.2 logements pour 1 000 habitants** contre 7.8 pour la communauté de communes (source Sitadel) **et 2.8 environs entre 1990 et 1999.**

Cet indice relativement élevé interroge la décélération du rythme de constructions neuves que connaîtra la commune dans les prochaines années.



Entre 1999 et 2006, le nombre total de prêts à taux zéro accordés à Emiéville était compris entre 50 et 99 pour 1 000 habitants. Soit un taux relativement important au regard des 183,5 logements construits pour 1 000 habitants sur le territoire d'Emiéville et sur la même période (Il s'agit d'un indicateur de forte proportion de primo accédants.)

A noter qu' Emiéville n'est pas éligible dans le cadre du PTZ renforcé.

ENJEUX ET OBJECTIFS IDENTIFIES

Comment gérer la décélération de la croissance liée aux objectifs du S.C.O.T.

3.3.5- LES BESOINS EN LOGEMENT (SOURCE : RGP, RRP INSEE, ***SITADEL)***

A) Rappel de quelques notions et mécanismes

Les nouveaux logements créés sur un territoire donné répondent à la satisfaction de trois grands besoins :

- Le renouvellement du parc ancien ;
- Le desserrement des ménages ;
- La croissance démographique.

Or, ces nouveaux logements peuvent s'obtenir de trois façons :
Par le changement d'affectation des résidences secondaires qui peuvent à un instant "T" basculer dans le parc des résidences principales ;
Par la remise sur le marché d'anciens logements vacants ;
Par la construction neuve.

Nota bene En outre, une résidence secondaire qui bascule dans le parc des résidences principales peut générer deux (voire au-delà) logements supplémentaires par le jeu des scissions de grands logements ; il en va de même pour les anciens logements vacants.

L'inverse est également vrai, le basculement de résidences secondaires ou la remise sur le marché d'anciens logements vacants peut très bien, à l'issue du mécanisme, générer moins de logements ; et ce, par le jeu de la fusion entre plusieurs petits logements.

Dès lors, le " Point Mort " d'une commune en matière de logements correspond au nombre moyen annuel de logements nécessaires pour maintenir le nombre d'habitants à l'identique.

Une modélisation qui revient à admettre ici que tous les logements construits sur un territoire donné, pendant une période donnée, ne contribuent pas tous à accueillir de nouvelles populations ou encore à accroître la population du territoire en question.

Il se calcule de la façon suivante :

" PM = Besoins RP + Besoins Desserrement + variation RS + variation LV "

Le Point Mort correspond au nombre de logements nécessaires pour renouveler une partie du parc ancien et répondre aux besoins de desserrement des ménages, tout en déduisant le nombre de résidences secondaires et de logements vacants pouvant éventuellement gonfler le stock des résidences principales… auquel cas, ces derniers peuvent tout à fait répondre (partiellement, voire totalement) aux deux premiers besoins.

B) La modélisation du point mort sur les périodes 1990-1999 et 1999-2008

	1990-1999	1999-2010
Renouvellement du parc	-0.1	3
Desserrement des ménages	1.3	0.7
Variation RS	0	0
Variation LV	0	0.5
Point Mort	1.2	1.75
Croissance démographique	-0.2	6.8
Construction neuve	1	6.8

ENJEUX ET OBJECTIFS IDENTIFIES

La construction de 1,75 logements par an est nécessaire pour maintenir la population d'Emiéville à son niveau actuel.

4- DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

4.1- L'organisation urbaine et ses évolutions

4.1.1- LES GRANDES ETAPES DE L'URBANISATION

Cinq noyaux distincts constituent le tissu historique de la commune (voir cadastre napoléonien page 53) : A. Le manoir, B. Une ferme traditionnelle C. L'église, D. Le bourg, E. La Motte.

La zone urbaine s'est développée plus spécifiquement à partir de trois unités : le secteur de l'église; celui du bourg et celui de la Motte.

- Au nord, le premier noyau s'est greffé sur le croisement de la RD 225 et de la VC n°6. Il regroupait à l'origine l'ancienne église (à l'emplacement du nouvel édifice) et des ensembles agricoles.
- Le deuxième noyau plus étiré, était constitué de constructions en ordre continu. Il marque désormais une nouvelle centralité grâce à la mairie et l'école.
- Le troisième noyau s'est formé au sud-est de la zone urbanisée au croisement des voies communales n°1 et 3. Il était essentiellement constitué de bâtiments agricoles.

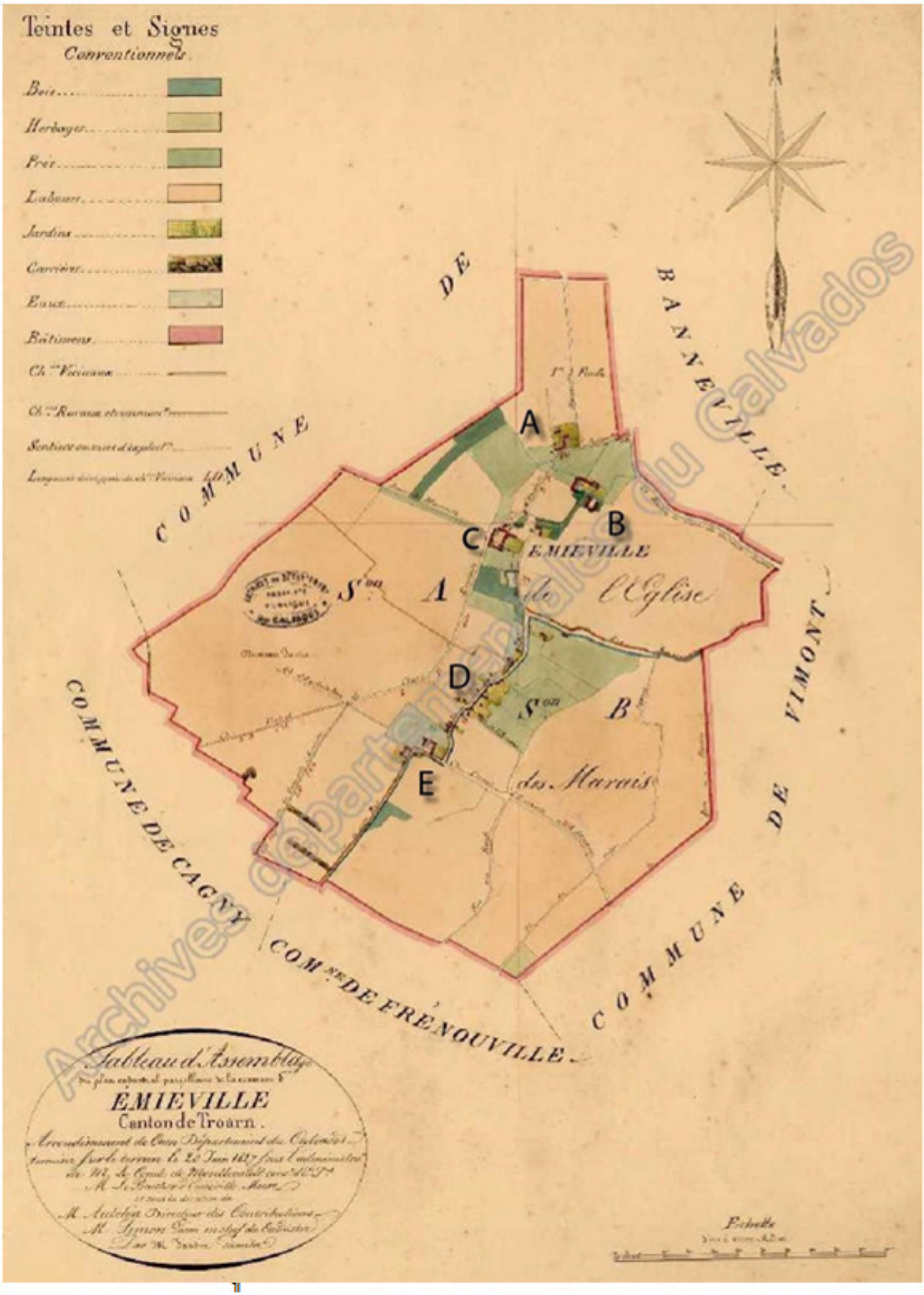
Le tissu ancien présente donc une structure morcelée qui s'articule autour de plusieurs noyaux distincts. Malgré cet éclatement chaque unité s'est implantée sur l'axe principal (RD 227 et 225) qui constitue à ce titre, l'épine dorsale de la commune.
Cette structure éclatée s'appuie sur une alternance de constructions en ordre continu, d'herbages et de fermes encloses.

Situé en entrée nord de la zone urbanisée, le pôle animé du territoire (l'église) était à l'origine excentré. L'implantation de l'école et de la mairie dans la partie médiane du bourg a donc permis d'en recentrer le cœur.



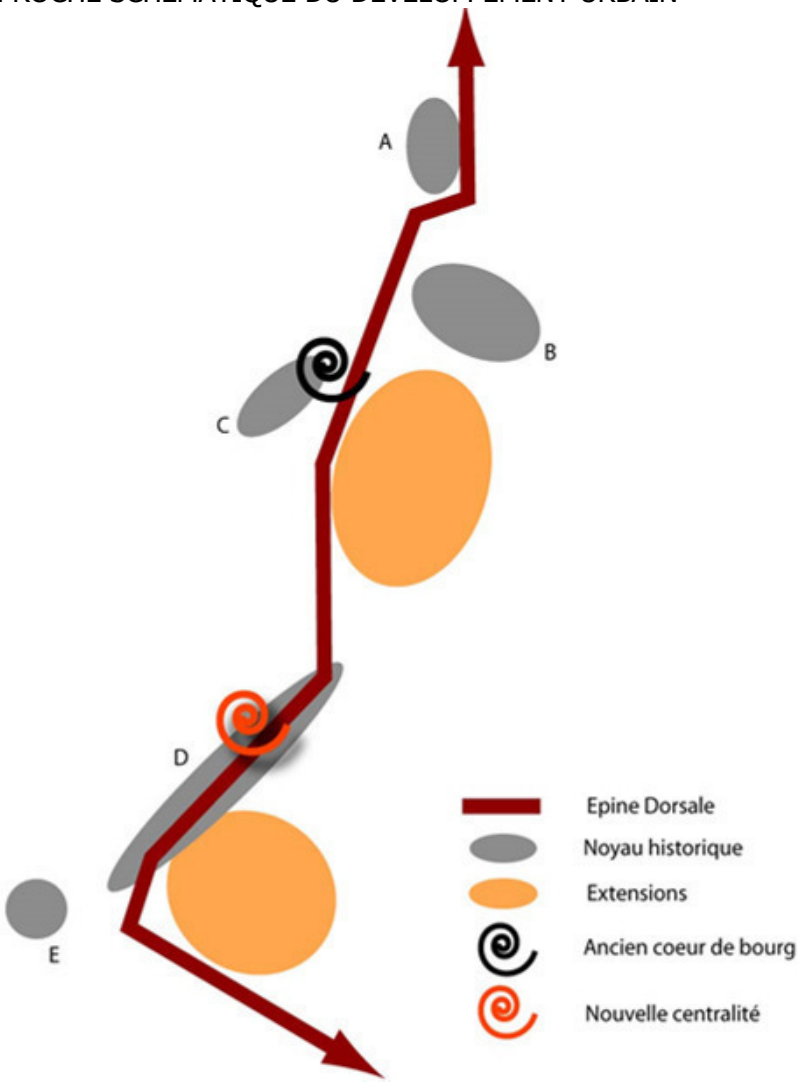
L'école et la mairie tournées vers une place centrale

CADASTRE NAPOLEONIEN



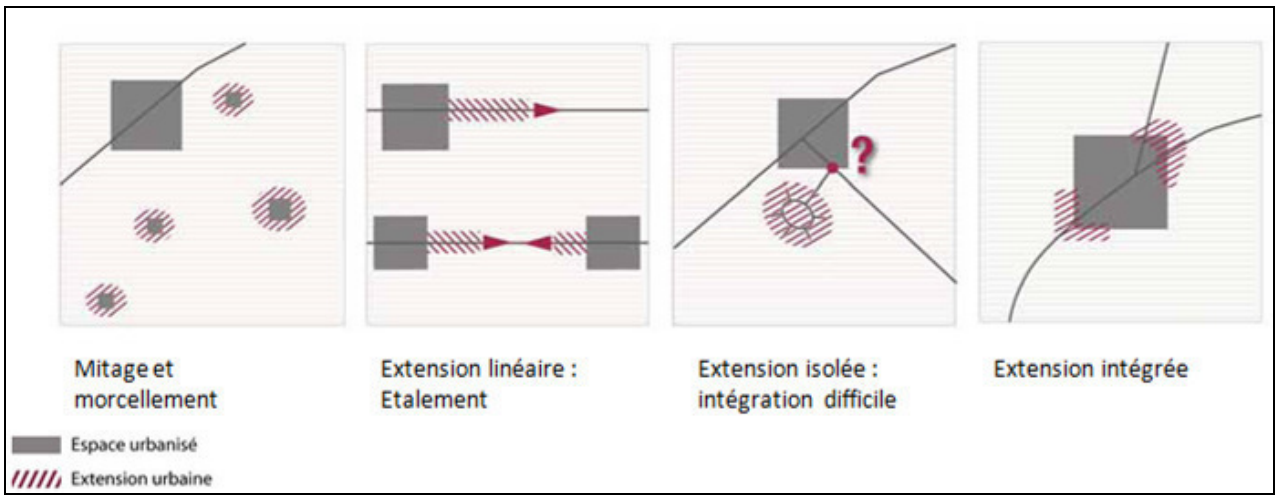
Le parti d'aménagement du P.O.S en vigueur cherchait à épaissir la zone urbaine à rompre son étirement. Mais les extensions se sont préférentiellement opérées en entrée nord et sud de la zone urbanisée. Le parti pris de l'époque n'ayant pas abouti, la forme urbaine apparaît aujourd'hui encore peu compacte et déséquilibrée.

APPROCHE SCHEMATIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN



L'urbanisation diffuse et ponctuelle le long de l'axe central et historique du territoire donne au bourg son caractère étiré de village

Les différentes étapes de l'urbanisation d'Emiéville se sont appuyées sur plusieurs modèles d'extension : depuis une structure initiale éclatée, en passant par un développement linéaire le long de l'épine dorsale et des extensions isolées.



Le relief peu contraignant a largement facilité ces formes de morcellement et d'étalement dans un contexte de développement modéré.
Par ailleurs les formes de rétentions foncières ont dans une certaine mesure, compliqué la mise en œuvre d'un véritable parti d'aménagement phasé dans le temps.



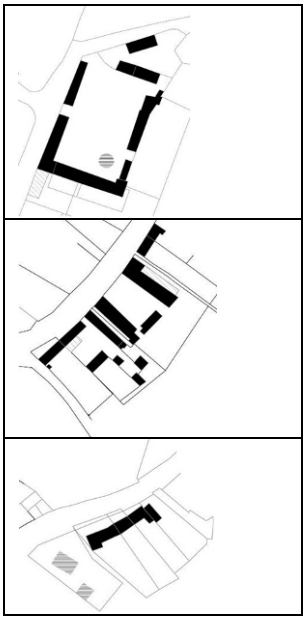
Opération récente : vue depuis le sud-est de la commune

Enjeux et objectifs identifiés
Le modèle d'extension intégrée, est le plus à même de garantir l'économie de l'espace et la densité qui sont aujourd'hui largement plébiscitées.
La densification des enveloppes urbaines et la couture avec l'existant sont également des priorités à inscrire dans le P.L.U.
Une vision prospective sur le long terme et la question du phasage sont également à placer au cœur de la réflexion qui portera sur le développement de la commune.

4.1.2- COMPOSITION URBAINE

A) Le bâti ancien

Le tissu ancien est constitué d'ensembles agricoles et de groupes d'habitations implantés en ordre continu.



Dans les fermes traditionnelles, les vastes bâtiments sont organisés autour d'une cour intérieure et forment un ensemble quasiment clos. Les façades principales sont orientées vers cette cour privée tandis que les façades extérieures quasiment aveugles, structurent l'espace public.

Selon une autre forme d'organisation liée à la tradition agricole, les grands volumes bâtis sont implantés perpendiculairement à la rue. Les hauts murs, derrière lesquels ils sont abrités, garantissent la continuité du tissu.

Les ensembles en ordre continu, souvent construits à l'alignement de la rue, correspondent à des volumes plus modestes implantés sur des parcelles étroites et irrégulières. La façade principale tournée vers la rue affirme une ouverture directe sur l'espace public.

Ces formes urbaines anciennes sont typiques de la région. Si l'organisation des bâtiments varie, la logique commune d'alignement sur rue permet de former un front bâti relativement continu et fortement structurant.

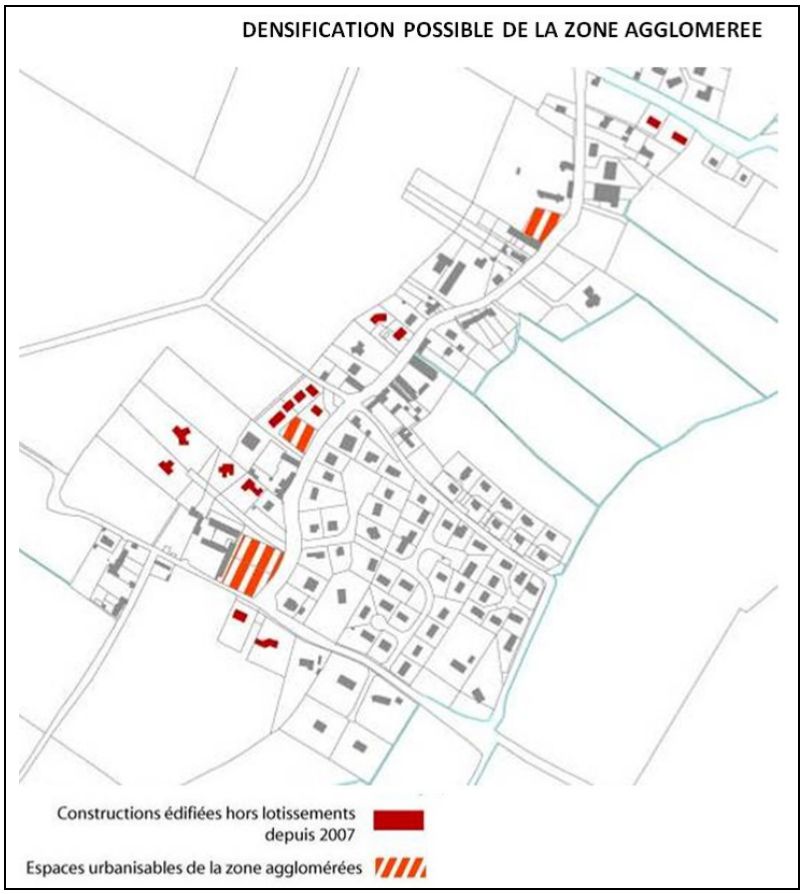


Ferme traditionnelle et maison de bourg en ordre continu

Des constructions individuelles récentes se sont intercalées dans le tissu ancien. Bien qu'elles suivent une logique différente d'implantation en milieu de parcelle, elles contribuent néanmoins à combler des espaces résiduels et à créer une continuité bâtie.

Depuis 2007, 15 nouveaux logements sont apparus dans le tissu constitué du bourg (hors lotissement). En l'état actuel des connaissances la zone agglomérée offre encore un potentiel de 0.5 ha susceptible d'être ajouté à l'enveloppe du SCOT.

Le document ci-contre est une illustration extraite d'un support visuel de réunion de travail, ayant évolué avant d'aboutir à la définition du plan de zonage.



B) Les extensions « récentes »

A Emiéville, les extensions pavillonnaires se trouvent aux entrées nord et sud du bourg. **Inscrites en continuité du bâti ancien**, elles n'en demeurent pas moins **en rupture avec celui-ci**.

Le système pavillonnaire est en effet radicalement différent des formes anciennes organisées selon des logiques agricoles.

Les voies de desserte sont généralement en boucle ou en impasse. Elles ne sont pas hiérarchisées et sont parfois surdimensionnées au regard des faibles flux automobiles qu'elles supportent.

Le parcellaire aéré et relâché s'appuie sur de grandes parcelles régulières et plutôt rectangulaires. Elles couvrent en moyenne de 600 à 1 000 m² et occupent une place importante au détriment de l'espace public.

En raison de l'implantation de la construction en milieu de parcelle, le tissu pavillonnaire est discontinu. Sans réel front bâti, il ne contribue pas à structurer l'espace public qui se limite aux seules voies de desserte.

D'une façon générale, ce mode d'urbanisation génère des quartiers très peu denses, de 5 à 16 logements à l'hectare en moyenne.

Les pavillons sont de forme très simple : un crépi clair, un étage et des combles aménagés, un toit à deux pentes en tuiles ou ardoises, des baies vitrées et une vaste porte de garage.



Pavillon type des années 1970.



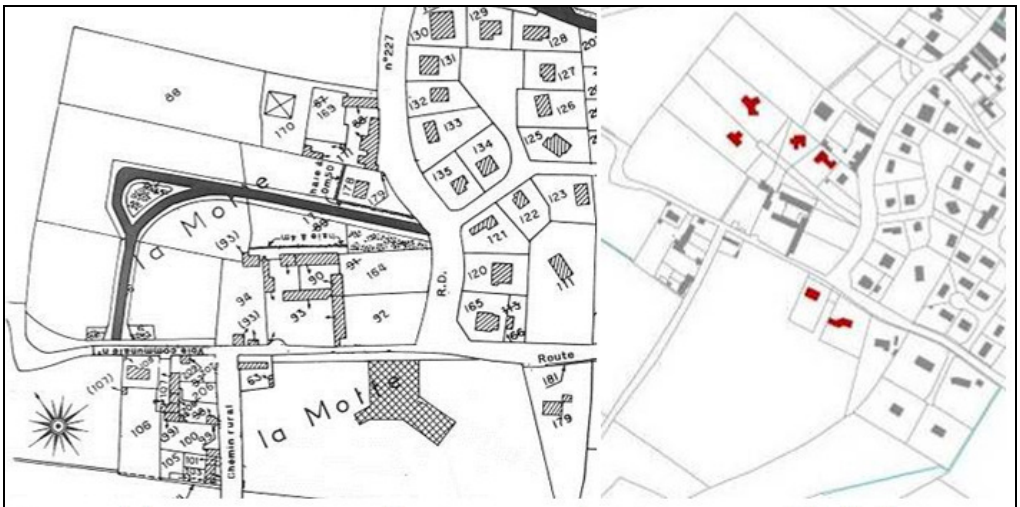
Pavillon type des années 2000

1. Apparu dans les années 70/80, le premier quartier pavillonnaire s'est implanté au sud du bourg sur l'îlot délimité par la RD227 et le chemin rural de Louvaye. La taille des parcelles varie ici, entre 700 m² et 3 500 m² pour une densité bâtie d'environ 9 logements à l'hectare.	extension des années 70/80 - Densité moyenne 9 logements à l'hectare. - Emprise moyenne des constructions 13.3%	
2. Dans les années 2000 une nouvelle opération est venue achever l'urbanisation de l'îlot évoqué précédemment (extension des années 70/80). En l'absence d'une continuité viaire, les deux unités ne présentent pas un fonctionnement d'ensemble. De même, l'autre partie de l'opération au nord, s'est juxtaposée au tissu sans aucune porosité par rapport au quartier voisin préexistant.	Extension des années 2000 - Densité moyenne 13 logements à l'hectare. - Emprise moyenne des constructions 18%	
3. La troisième opération est également apparue dans les années 2000. Elle présente les mêmes problèmes en termes de fonctionnement, à savoir une fermeture vis à vis de l'environnement bâti et d'éventuelles futures extensions.	Extension des années 2000 - Densité comprise entre 7 et 8 logements à l'hectare - Emprise moyenne des constructions 11%	

Ainsi, la densité moyenne de ses opérations d'aménagement s'élève à 10 logements par hectare

c) L'urbanisation au coup par coup

En rendant possible l'urbanisation au coup par coup, l'article 1NA1 s'est révélé parfois préjudiciable à une vision d'ensemble de l'aménagement. Cette disposition règlementaire complique aujourd'hui la mise en oeuvre de principes pourtant énoncés dans le P.O.S.



Secteur de la Motte : Principes d'aménagement du P.O.S. au regard de l'urbanisation au coup par coup

Si aujourd'hui les lotissements ne peuvent plus être imposés règlementairement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent garantir une certaine maîtrise.

ENJEUX ET OBJECTIFS IDENTIFIES

La densification de la zone agglomérée offre encore des possibilités.

Privilégier une vision d'ensemble des futurs aménagements grâce aux nouveaux outils du P.L.U. comme les orientations d'aménagement et de programmations opposables au tiers.

Apporter une attention particulière au travail de couture à l'existant et veiller à l'ouverture des nouveaux quartiers sur de futures extensions.

4.2- L'organisation viaire

4.2.1- ORGANISATION VIAIRE

Le réseau communal est structuré en trois types de voies distincts :

A) Le réseau principal

Il est constitué de liaisons de transit qui desservent les zones agglomérées de la commune et la relient aux territoires voisins :

- la RD 225 traverse la commune selon un axe nord-est/ sud-ouest. Elle irrigue la zone agglomérée et rejoint Troarn au nord-est et Cagny au sud-ouest.
- la RD227 traverse le territoire selon un axe inverse nord-ouest/ sud-est. Elle dessert également le centre urbanisé et rejoint Banneville et Sannerville au nord; Bellengreville au sud-est.

Ces deux axes principaux en convergeant vers la zone agglomérée viennent accentuer son caractère de village rue.

- La RD 225a dessert la partie sud du territoire et rejoint Frénouville au sud.

B) Le réseau secondaire

Connectées aux liaisons principales, les voies secondaires ont pour vocation de desservir les zones d'habitation à partir du réseau principal. La commune en compte peu notamment en raison de son caractère de village rue. Certaines d'entre-elles présentent néanmoins, un potentiel intéressant pour supporter le développement urbain de la commune (chemin rural de la Motte à l'Eglise).



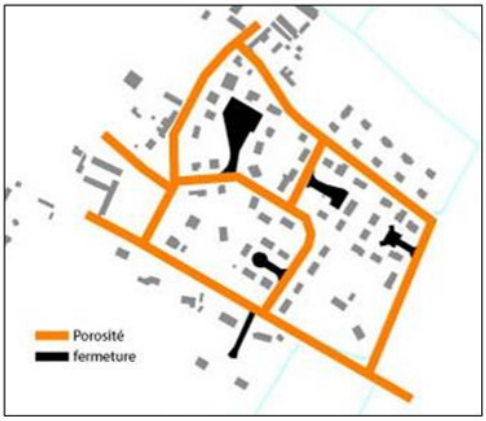
Séquences de traversée du bourg nord-sud.

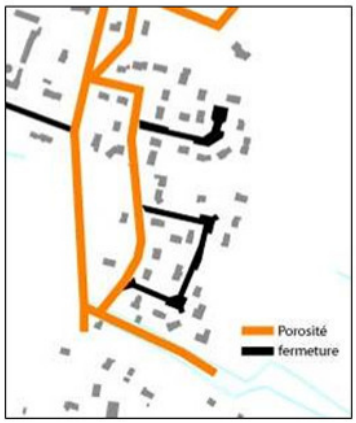


Séquences de traversée du bourg sud-nord

C) Le réseau tertiaire

Ce réseau est lié aux opérations d'ensemble (par voie de lotissement…) et ne dessert que les groupes d'habitations en question. Son fonctionnement en impasse ou en boucle largement plébiscité auparavant, révèle aujourd'hui des problèmes de fermeture des quartiers. Il génère une forme d'entrave à la porosité fonctionnelle pouvant se répercuter directement sur le fonctionnement du réseau secondaire.





D) Les chemins ruraux et voies douces

Bordés de haies, de fossés et de murets les chemins de terre sont des milieux et des niches à part entière. Ils apparaissent au-delà comme des éléments constitutifs de la trame verte et bleue. Ils offrent à travers la campagne, des continuités naturelles à l'usage de la faune sauvage, des promeneurs et des

agriculteurs (passage d'engins). Protéger ces chemins revêt donc un triple intérêt : écologique, agricole et culturel.

7 chemins ruraux parcourent le territoire d'Emiéville : Le Chemin rural n°7 dit du Mafais; la voie communale n°2 dit de la Rive et de la campagne; le Chemin rural dit du milieu du marais; le chemin rural dit rue aux bœufs ; la voie communale n°3 d'Emiéville à Frénouville; le chemin rural dit du pont levain; le chemin rural dit du pont levain (voir carte ci-après).

La commune compte également une piste cyclable du département



Voie communale n° 3



Voie communale n°2



Rue des boeufs

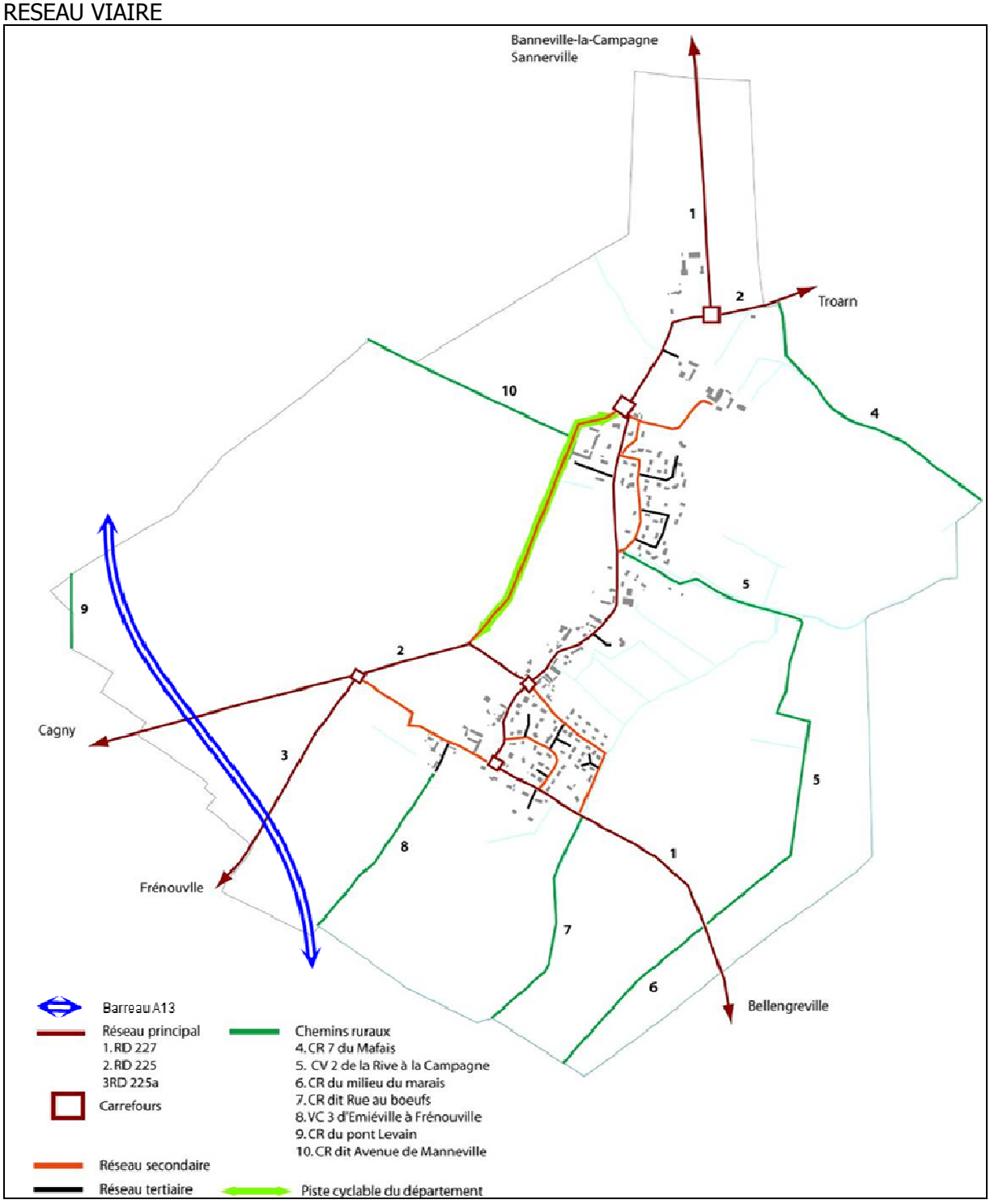
ENJEUX ET OBJECTIFS IDENTIFIES

Le réseau viaire existant constitue un héritage important qu'il convient d'optimiser en tant que point d'accroche. Il permet d'inscrire les projets dans la trame historique et de faciliter la couture avec l'existant.

Retrouver un maillage et des continuités pour faciliter l'évolution du tissu sur le long terme;

Protéger les chemins de terres et les intégrer à la trame verte et bleue de la commune.

RESEAU VIAIRE

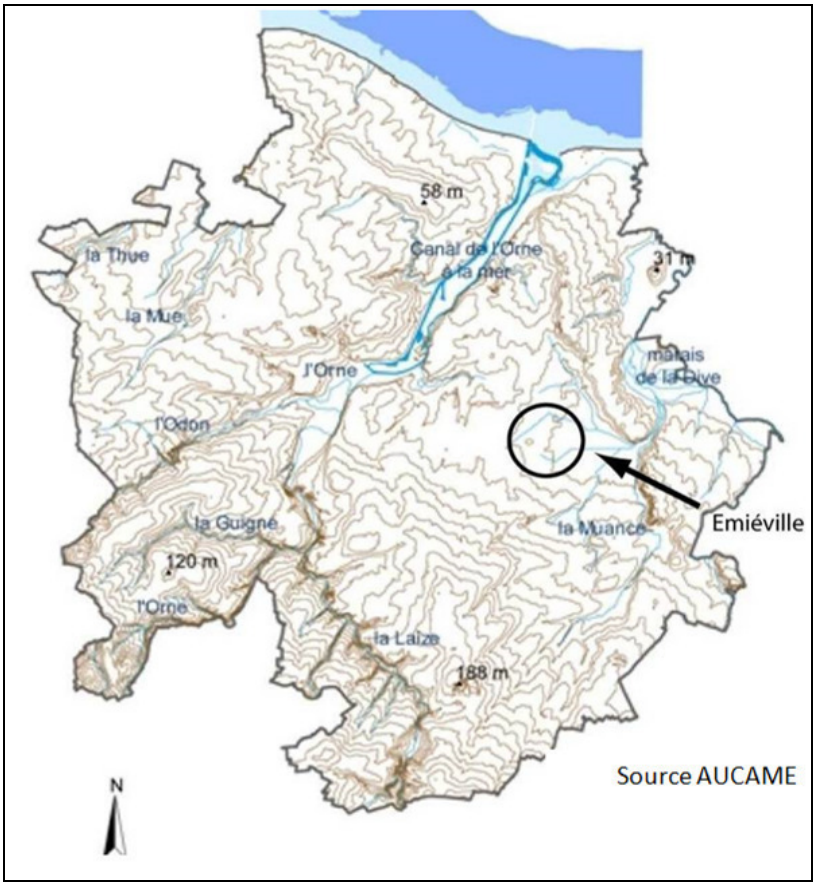


5- ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

5.1- Le site

Le territoire d'Emiéville qui s'étend sur **392 hectares,** est situé à la rencontre de la plaine de Caen et des marais de la Dives.
La partie ouest de la commune est occupée par de vastes parcelles ouvertes à vocation agricole.
La partie est, marque la lisière des marais de Vimont. Le bocage, les prairies, canaux et mares offrent un paysage plus cloisonné et brut qui contraste avec caractère plat et découvert de la plaine de Caen.

5.1.1- LE RELIEF



Situé à l'interface entre plaine, marais et cuesta, le territoire d'Emiéville ne présente pas pour autant une topographie marquée. La commune occupe en effet un vaste plateau qui s'incline vers l'est et s'abaisse progressivement jusqu'aux marais de Vimont.

Sur le territoire communal, le dénivelé est compris entre 20 et 10 mètres : le point haut situé sur la limite sud-ouest de la commune atteint 22 mètres d'altitude ; le point bas à 6 mètres d'altitude, se trouve dans les marais à l'autre extrémité nord-est de la commune.

La zone agglomérée d'Emiéville s'est développée à la limite entre le plateau et les marais.

LE RELIEF



Enjeux et objectifs identifiés

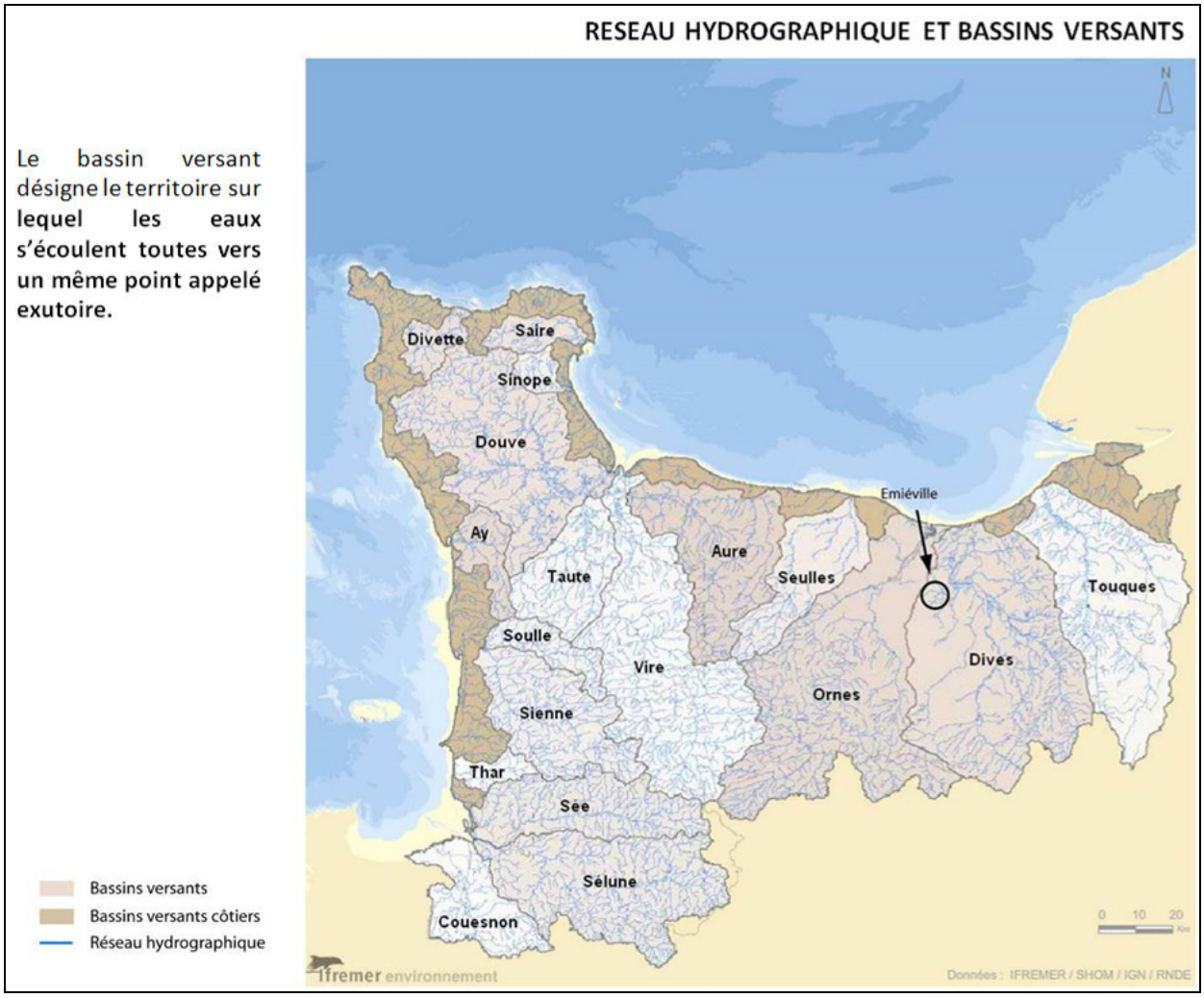
Emiéville présente un profil typique de village de plaine. Le relief n'oppose ici aucune contrainte au développement et à l'étalement urbain.

Renforcer la compacité est aujourd'hui un enjeu d'autant plus important qu'il participe à l'objectif général d'économie de l'espace et de protection des terres agricoles.

5.1.2- L'HYDROGRAPHIE

A) Le réseau hydrographique

Emiéville appartient au bassin versant de la Dives qui s'étend sur une surface d'environ 1 573 km². Son principal cours d'eau, la Dives, est un fleuve côtier long de 105 kilomètres. Il prend sa source près d'Exmes dans l'Orne et se jette dans la Manche à hauteur de Cabourg / Houlgate.



Emiéville est située à une extrémité du système hydrographique de la Dives qui représente dans cette zone de marais, l'exutoire de plusieurs affluents et de nombreux canaux.

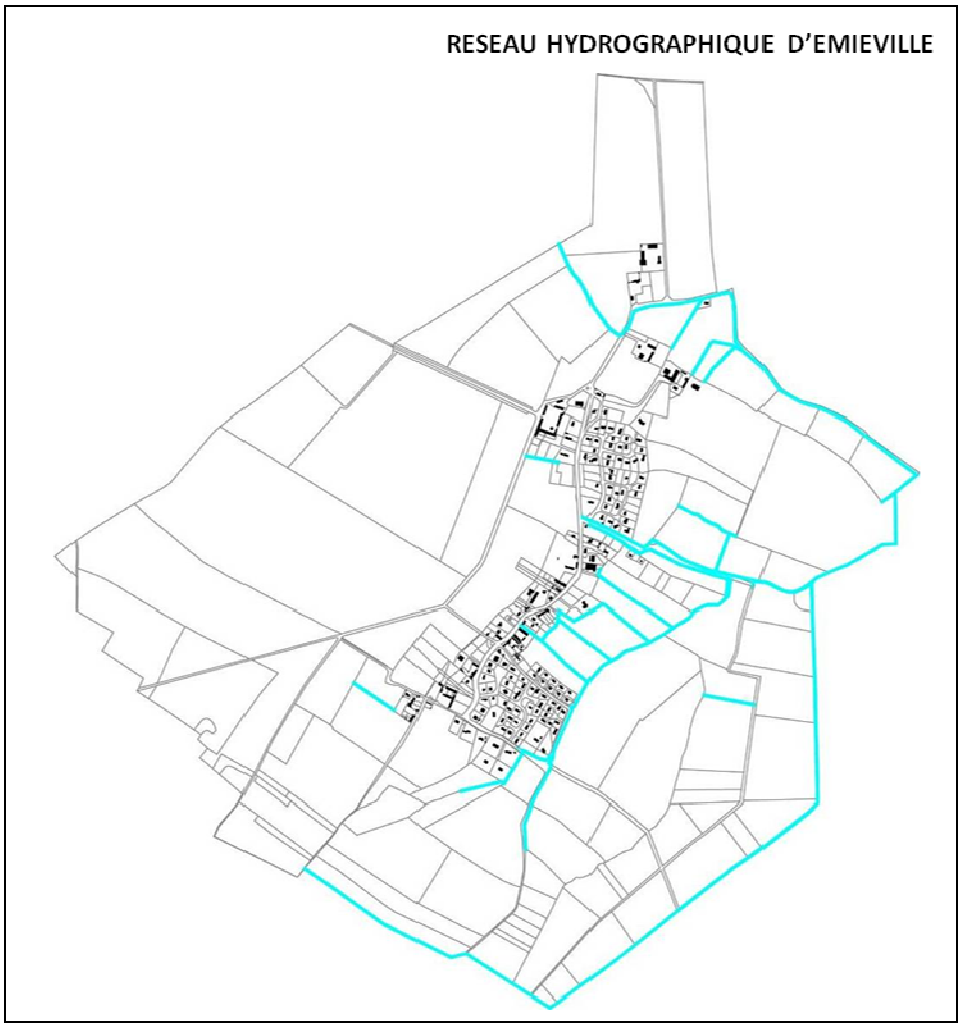
Le réseau hydrographique d'Emiéville qui couvre la partie est de son territoire est constitué de canaux qui drainent les secteurs humides en particulier ceux qui se trouvent à l'est de la zone agglomérée, ainsi que des cours d'eau, affluents de la Dives.

- Le ruisseau de Cagny traverse d'ouest en est la partie nord de la commune.
- La petite rivière marque quasiment toute la limite est / sud-est du territoire.

Un tronçon vient irriguer l'est du territoire jusqu'à la RD 227.



Source : Géoportail

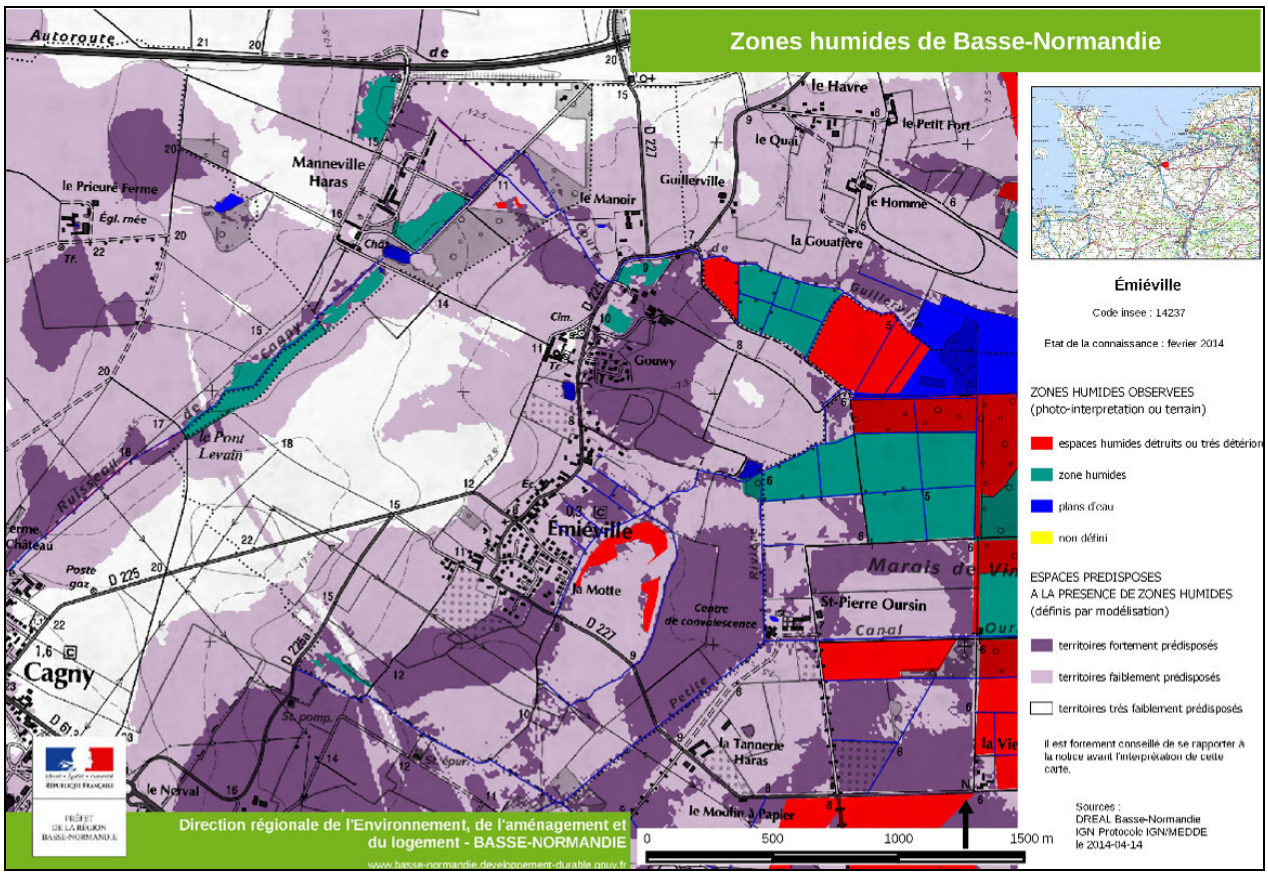


B) Les territoires humides

Emiéville présente dans son ensemble de fortes prédispositions à la présence de zones humides.
D'après l'état des connaissances établi par la DREAL en décembre 2010, le territoire d'Emiéville compte deux zones humides avérées. Elles représentent un patrimoine d'autant plus important qu'elles sont vulnérables et sensibles.
Longtemps jugées inexploitables, elles ont subi les pratiques qui cherchaient à les modifier et les assécher: drainage, endiguements, construction de plans d'eau, plus indirectement pompages, etc...
Certains secteurs humides comme ceux du marais de Vimont sont aujourd'hui détruits ou fortement dégradés.

Pourtant les zones humides présentent de nombreux intérêts. Leurs fonctions diverses jouent en effet un rôle important dans l'équilibre, la richesse des écosystèmes aquatiques et la gestion de la ressource en eau.

Milieux favorables à toute une faune et une flore spécifique, les zones humides sont des systèmes naturels d'assainissement. Elles s'apparentent ainsi à **des filtres qui débarrassent l'eau des polluants et des matières en suspension**. Elles ont également un effet régulateur sur le cycle de l'eau en contrôlant l'étalement des crues en hiver et en favorisant une restitution lente en été.



Leur maintien en l'état apparaît dès lors capital, tant sur le plan écologique qu'humain pour :

- préserver la biodiversité,
- protéger la ressource en eau,
- prévenir le risque d'inondations (les zones humides jouent un rôle de tampon en ralentissant les eaux lors des crues),
- maintenir des réservoirs pour les rivières,
- maintenir des systèmes d'épurations qui participent à la réduction des nitrates ou encore à la rétention des micro-polluants,

- préserver l'économie locale (exploitation des marais, maintien des activités agricoles, tourisme vert…),
- préserver l'aspect identitaire du territoire.

Des dispositions réglementaires spécifiques prenant en compte la présence de ces zones humides et surtout, contribuant à préserver leur intégrité, pourront être prises le cas échéant (exemple : interdiction de toute construction, ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement du sol…) en vertu des documents et/ou dispositions réglementaires suivants : S.D.A.G.E. ; convention RAMSAR du 2 février 1971 et article L.214.1 et suiv. du code de l'environnement.

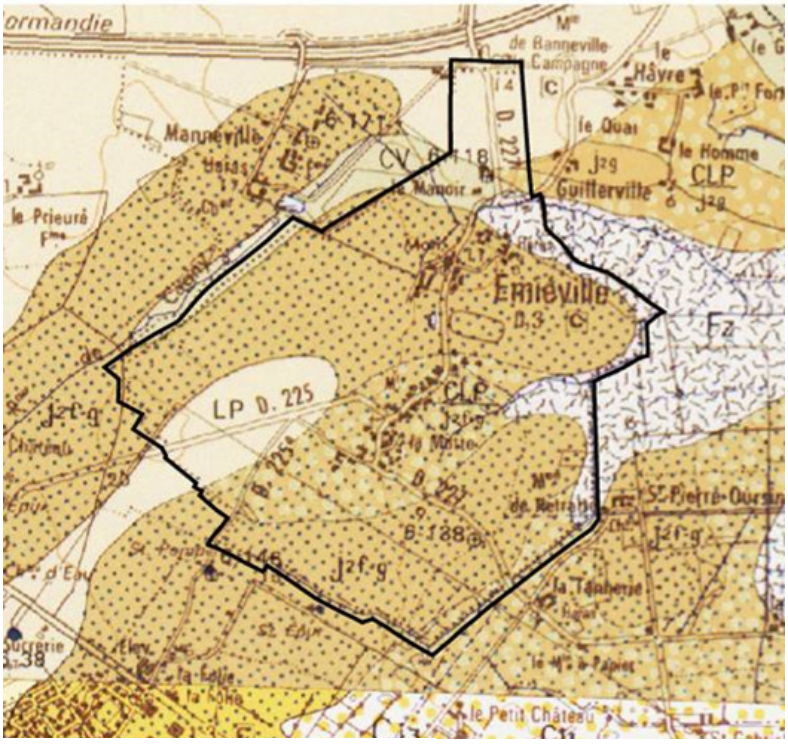
5.1.3- LA GEOLOGIE

Emiéville est située dans une zone de rencontre entre **deux grandes unités naturelles** du Calvados.
A l'ouest, **la campagne de Caen** s'étend de part et d'autre de la vallée de l'Orne. Elle repose sur un plateau calcaire faiblement incliné vers l'ENE, recouvert de limons en placage.
À l'est, **la vallée d'Auge** s'étire entre un alignement de buttes argileuses calloviennes couvertes d'alluvions anciennes boisées découpées à l'avant du talus (cuesta) par la Dives.

Le sol sur lequel repose Emiéville est constitué de 4 formations superficielles :

- Les alluvions fluviatiles holocènes et récentes sont des formations alluviales qui remblaient les basses-vallées. De nature limono-argileuses ou limono-sableuses. elles présentent, comme à Emiéville, des zones tourbeuses constituant le substratum des marais.
- Les colluvions dérivent des dépôts de loess par colluvionnement et ruissellement de pente. Elles remplissent les fonds de vallées de limons argileux. Ces formations se sont enrichies de débris calcaires, galets, graviers, argiles issus des versants ou des nappes alluviales.
  Le limon des plateaux correspond, sur la campagne de Caen et autour des marais, à une couverture de loess calcaire. Son épaisseur de 2.5 mètres en moyenne peu atteindre localement 4 à 5 mètres.
- Les caillasses de la Basse-Ecarde appartiennent aux formations mésozoïques et sont

LA GEOLOGIE



LEGENDE

- LP Limons des plateaux
- CV: Colluvions de fond de vallon
- CLP J2e : Colluvions limoneuses de pente
- Fz : Alluvions fluviatiles holocènes récentes: limons, argiles, sables, tourbe
- J2f-g : Caillasse de la Basse-Ecarde

B.R.G.M Infoterre

constituées de marnes et de calcaire.

Les limons présentent une structure fragile. Ils tendent en effet, à se transformer en boues lorsqu'ils sont soumis à des efforts mécaniques ou bien sous l'effet du gel ou encore au contact d'eaux acides, salées.
Sur les plateaux l'exploitation du calcaire a généré un important réseau de galeries et de chambres d'extraction souterraines, aujourd'hui inconnues ou mal identifiées.
Dans les zones au sous-sol marécageux, les graviers et galets ne sont pas cimentés et tirent leur stabilité des effets de tassement ; Les mouvements de la nappe aquifère qu'ils abritent peuvent être de nature à altérer cet équilibre.

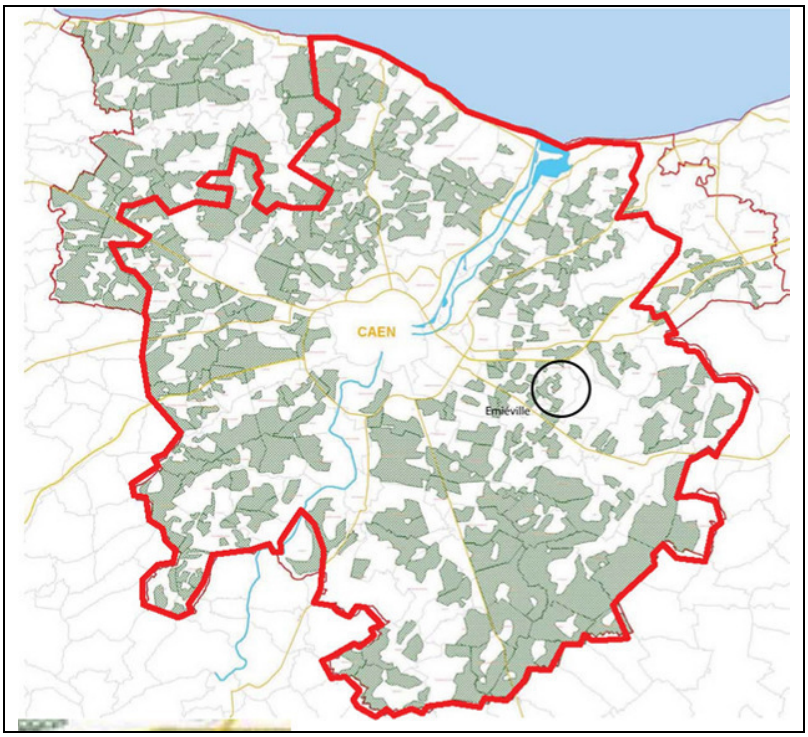
5.2- L'occupation du sol

	Surface en ha	%
Zone urbanisée	34.37	8.60
Prés	42.05	10.53
Terres en culture	319.28	79.97
Autre	3.54	0.88
Total	399.24	100

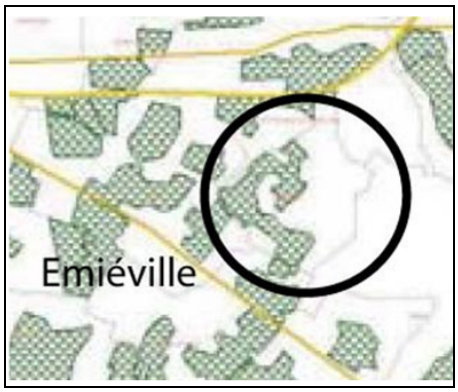
OCCUPATION DU SOL ET SIEGE D'EXPLOITATION AGRICOLE



Située dans la plaine agricole, le territoire communal est largement dominé (quasiment à 80%) par les terres en cultures.
En raison d'un relief très peu contraignant, la plaine de Caen est soumise à une pression foncière et urbaine importante alors qu'elle présente une rentabilité très élevée de ses terres agricoles. La concurrence en termes d'occupation de l'espace qui oppose l'urbanisation, l'agriculture et le maintien d'espaces naturels y est donc accrue. Elle débouche de ce fait, sur une fragmentation des espaces agricoles. Il en résulte des effets néfastes directs sur l'agriculture elle-même, en rendant moins efficaces ses outils de production et en augmentant ses nuisances sur les franges urbanisées des communes.



LES ESPACES AGRICOLES HORS CONTRAINTES 2005



SCOT : SAFER indice de fragmentation

Enjeux et objectifs identifiés

L'enjeu d'une consommation économe de l'espace au titre de l'urbanisation s'impose d'autant plus à Emiéville qu'elle se trouve précisément dans ce territoire de concurrence, doté au demeurant de terres à forte valeur agronomique.

5.3- Le contexte paysager

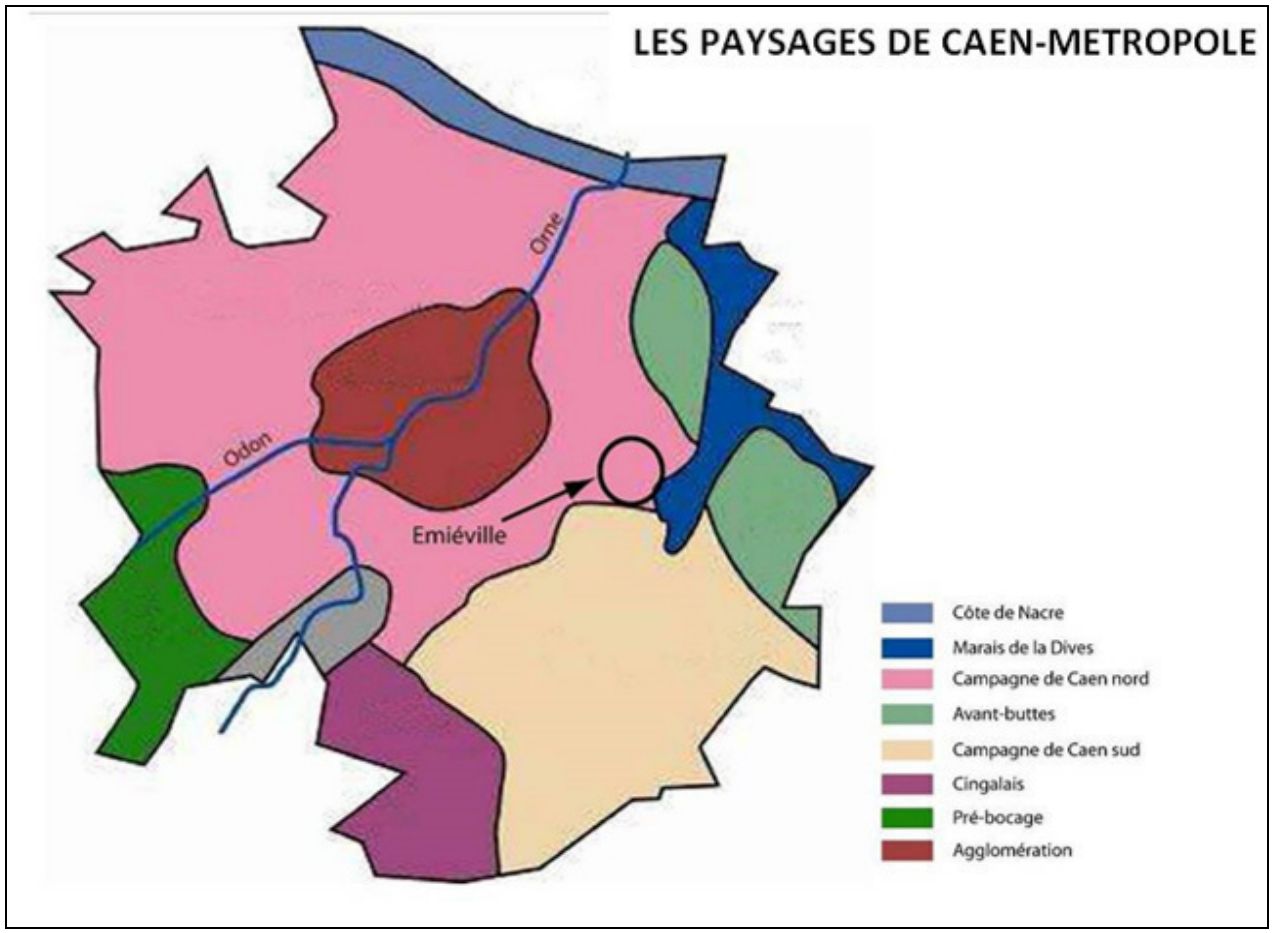
5.3.1- METHODOLOGIE

La loi du 8 janvier 1993 relative à la Protection et la Mise en Valeur des Paysages impose d'intégrer **la dimension paysagère** au document d'urbanisme. Elle constitue à présent une assise légale à la protection et à la sauvegarde de certains paysages jugés de qualité ou méritant d'être valorisés à travers le Plan Local d'Urbanisme de la Commune.
Cette étude est fondée sur l'analyse des divers éléments qui composent un paysage :

- la topographie,
- l'utilisation du sol,
- le parcellaire faisant apparaître la dimension et la configuration des champs ouverts,
- etc.

Les grandes unités paysagères caractérisant le territoire communal ont été identifiées au regard des éléments cités ci-dessus**.** Elles sont matérialisées sur la carte intitulée « composantes du paysage ».

5.3.2- POSITIONNEMENT SUR LE TERRITOIRE DU SCOT



Située dans l'extrême partie est de la campagne de Caen, Emiéville est dotée de paysages variés représentatifs pour certains de l'unité paysagère (plaine) à laquelle la commune appartient, annonciateurs pour d'autres, d'unités très proches comme les marais ou les avant-buttes.
Cette diversité fait d'Emiéville un territoire très caractéristique des richesses paysagères identifiées dans l'aire du S.C.O.T.

5.3.1- LA CAMPAGNE DE CAEN

Elle forme une vaste unité paysagère qui encercle l'agglomération caennaise et qui s'étend jusqu'au littoral.
Cette plaine de labours et de cultures céréalières s'est trouvée radicalement déstructurée sous l'action de l'agriculture intensive et du remembrement. Les parcelles en lanières d'autrefois ont laissé place à de vastes champs ouverts mieux adaptés à l'exploitation mécanisée.

La campagne du sud de Caen qui s'élève progressivement vers le sud-ouest jusqu'à 200 mètres d'altitude dégage, vers l'est et le nord, des vues profondes qui peuvent atteindre 15 à 20 kilomètres.



Plaine découverte

Cette séquence paysagère occupe la grande partie ouest du territoire communal. L'horizon découvert des terres agricoles est parfois ponctué d'éléments verticaux comme les clochers, les éoliennes ou encore les boisements qui viennent raccourcir les vues.



Les Eoliennes visible depuis Emiéville et faisant partie du paysage communal

5.3.2- LE CUESTA DU PAYS D'AUGES ET LES MARAIS

Cet escarpement supporte le paysage traditionnel augeron constitué de bocages et de prairies complantées. A Emiéville, les vergers qui s'intercalent dans le tissu ancien annoncent déjà la séquence bocagère du Pays-d'Auge.



Les vergers

La partie est du territoire, également occupée par des zones humides, présente un caractère plus bocager. Les champs et les prairies complantés créent une ambiance plus cloisonnée et verdoyante qui contraste avec le paysage de plaine : les vues y sont plus courtes, les séquences visuelles plus variées et les perspectives plus étroites.



Paysage moins ouvert aux vues plus courtes

5.4- Inventaire écologique

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique.

Elle consiste en un repérage « objectif et exhaustif », des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs en vue de les conserver et de les présenter au public.

Sans conséquence réglementaire immédiate, les ZNIEFF sont d'abord un outil d'information permettant une meilleure gestion des espaces qu'elles ciblent. Toutefois, « l'absence de prise en compte d'une ZNIEFF relève d'une erreur manifeste de l'appréciation dans l'établissement de l'état initial de l'environnement» (circulaire n°91-71 du 14 mai 1991).

Le territoire d'Emiéville compte :

Une ZNIEFF de type 1, qui représente des secteurs d'un intérêt biologique remarquable. Son périmètre affleure la limite nord-est de la commune.

Une ZNIEFF de type 2, en général plus vaste que le type 1, correspond à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés. Elle offre des potentialités biologiques importantes. Son périmètre occupe une grande partie du quadrant sud-est de la commune et s'étire pour une partie jusqu'aux limites est de la zone agglomérée.

5.4.1- ZNIEFF DE TYPE 2 (SOURCE : NOTICES DREAL)

► Le Marais de la Dives et ses affluents

Présentation générale du site
Les marais de la Dives sont constitués de prairies plus ou moins humides, de peupleraies et de cultures, délimités par de nombreux canaux de drainage. Milieux fortement marqués par l'activité humaine et souffrant d'une gestion minimaliste des niveaux d'eau, les marais conservent toutefois de fortes potentialités écologiques, en raison des nombreuses espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial.

flore

Les inventaires floristiques réalisés sur le site ont permis d'apprécier sa richesse botanique. Plusieurs espèces rares dont certaines sont protégées au niveau national (**) ou régional (*) y ont été recensées.
Les vastes prairies humides renferment des **espèces hygrophiles** tels la Laîche divisée (Carex divisa) et le Troscart des marais (Triglochin palustre). La présence du Céleri rampant (Apium repens) reste à confirmer. Le Vulpin bulbeux (Alopecurus bulbosus*) et le Scirpe à une écaille (Eleocharis uniglumis), signalés en 1982, n'ont pas été revus récemment. Le Marisque (Cladium mariscus) et la Gentiane pneumonanthe (Gentiana pneumonanthe) confirment la présence par endroits d'horizons tourbeux.

Les nombreux fossés et canaux sont favorables aux **espèces aquatiques** comme la Lentille gibbeuse (Lemna gibba), les Potamots de Berchtold (Potamogeton berchtoldii) et obtus (P.obtusifolius), la Lentille d'eau sans racine (Wolffia arrhiza), le Cératophylle submergé (Ceratophyllum submersum*), le Myriophylle verticillé (Myriophyllum verticillatum*), le Potamot nageant (Potamogeton natans)...
Les plans d'eau, très répandus, abritent des **espèces plus amphibies** tel le Flûteau fausse-Renoncule (Baldellia ranunculoides).
Enfin, signalons la découverte en 1996 d'une superbe station à Nivéole d'été (Leucojum aestivum**) avec pas moins de 5 000 pieds dans une peupleraie du marais de Petitville.

faune

Les inventaires entomologiques effectués sur cette zone ont permis d'appréhender sa richesse en **odonates**. Des espèces d'intérêt patrimonial ont été recensées tels l'Agrion orangé (Platycnemis acutipennis), l'Agrion à longs cercoïdes (Cercion lindenii), l'Agrion gracieux (Coenagrion pulchellum), l'Agrion vert (Erythromma viridulum), l'Anax napolitain (Anax parthenope)...

La Dives et ses principaux affluents sont d'un grand intérêt piscicole, notamment pour **les salmonidés migrateurs**. La Dorette, l'Algot, la Vie et l'Ancre sont en effet des cours d'eau secondaires renfermant des frayères à Truite de mer (Salmo trutta trutta), à Saumon atlantique (Salmo salar), à Lamproie marine (Petromyzon marinus) et à Lamproie de rivière (Lampetra fluviatilis). Entre Magny-le-Freule et la RN 13, la Dives offre un peuplement piscicole riche et diversifié, dans un habitat unique sur le bassin de la Dives. Ces affluents se caractérisent également par des peuplements de Truite fario (Salmo trutta fario), de Chabot (Cottus gobio) et de Lamproie de Planer (Lampetra planeri). Notons enfin que l'ensemble de ce bassin est très riche en **Anguille** (Anguilla anguilla).

Au niveau ornithologique, la valeur des marais de la Dives se situe très en deçà de ce qu'elle pourrait être si les facteurs anthropiques n'étaient pas si limitants. La réserve de Saint-Samson et quelques autres petits secteurs permettent à certaines espèces intéressantes d'hiverner. Citons la Sarcelle d'hiver (Anas crecca), le Canard siffleur (Anas penelope), le Fuligule milouin (Aythya ferina), le Vanneau huppé (Vanellus vanellus), le Pluvier doré (Pluvialis apricaria), le Courlis cendré (Numenius arquata), la Bécassine des marais (Gallinago gallinago), la Foulque macroule (Fulica atra), le Hibou moyen-duc (Asiootus)...
En période nuptiale, le fort abaissement de la nappe d'eau ne favorise guère la nidification. Les espèces les plus tributaires de l'eau sont, de ce fait, peu nombreuses à nicher ici. On peut toutefois mentionner 25 à 30 couples de Vanneau huppé (Vanellus vanellus) sur les prairies les plus hygrophiles, 5 à 8 couples de Grèbe huppé (Podiceps cristatus) concentrés essentiellement sur les

ballastières de Biéville-Quétieville, le contact avec la Marouette ponctuée (Porzana porzana) en juin 1997 sur une mare abandonnée ceinturée par une végétation amphibie, la nidification du Grèbe castagneux (Tachybaptus ruficollis) et de la Sarcelle d'été (Anas querquedula) notée dans les canaux à végétation rivulaire dense et celle du petit Gravelot (Charadrius dubius) sur les mares asséchées de gabion.

Les prairies fraîches de fauche accueillent la Bergeronnette printanière (Motacilla flava), la Bergeronnette flavéole (Motacilla flava flavissima), le Traquet tarier (Saxicola rubetra) et le Râle des genêts (Crex crex).

La présence de nombreuses roselières et autres secteurs à végétation herbacée haute favorise la nidification de nombreuses fauvettes paludicoles. Parmi elles, retenons la Rousserolle verderolle (Acrocephalus palustris), particulièrement attirée par les phragmitaies et les hautes herbes des berges de la Dives et des talus, où les densités peuvent être élevées. La Rousserolle effarvate (Acrocephalus scirpaceus), le Phragmite des joncs (Acrocephalus schoenobaenus) et le Bruant des roseaux (Emberiza schoeniclus) nichent également dans ce type de milieu.

Les peupleraies à divers stades de croissance, où la strate herbacée est souvent haute, sont le domaine de nidification du Loriot (Oriolus oriolus), de la Bouscarle de Cetti (Cettia cetti), de la Locustelle tachetée (Locustella naevia), de la Bondrée apivore (Pernis apivorus), du Rossignol philomèle (Luscinia megarhynchos) et du Hibou moyen-duc (Asio otus).
Les nombreuses haies basses à aubépines quadrillant les marais de la Dives sont très favorables à la nidification de la Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio). Environ 75 à 100 couples ont été dénombrés ici, ce qui représente approximativement 95% de la population totale normande. Ces mêmes haies accueillent également la Pie-grièche grise (Lanius excubitor) et la Fauvette babillarde (Sylvia curruca).
Enfin, la bordure bocagère de cette vaste zone est favorable à la nidification de la Cicogne blanche (Ciconia ciconia). Depuis 1978, année où un couple s'est installé à Hottot-en-Auge, elle a niché chaque année dans les marais de la Dives, le nombre de couples croissant lentement mais régulièrement.

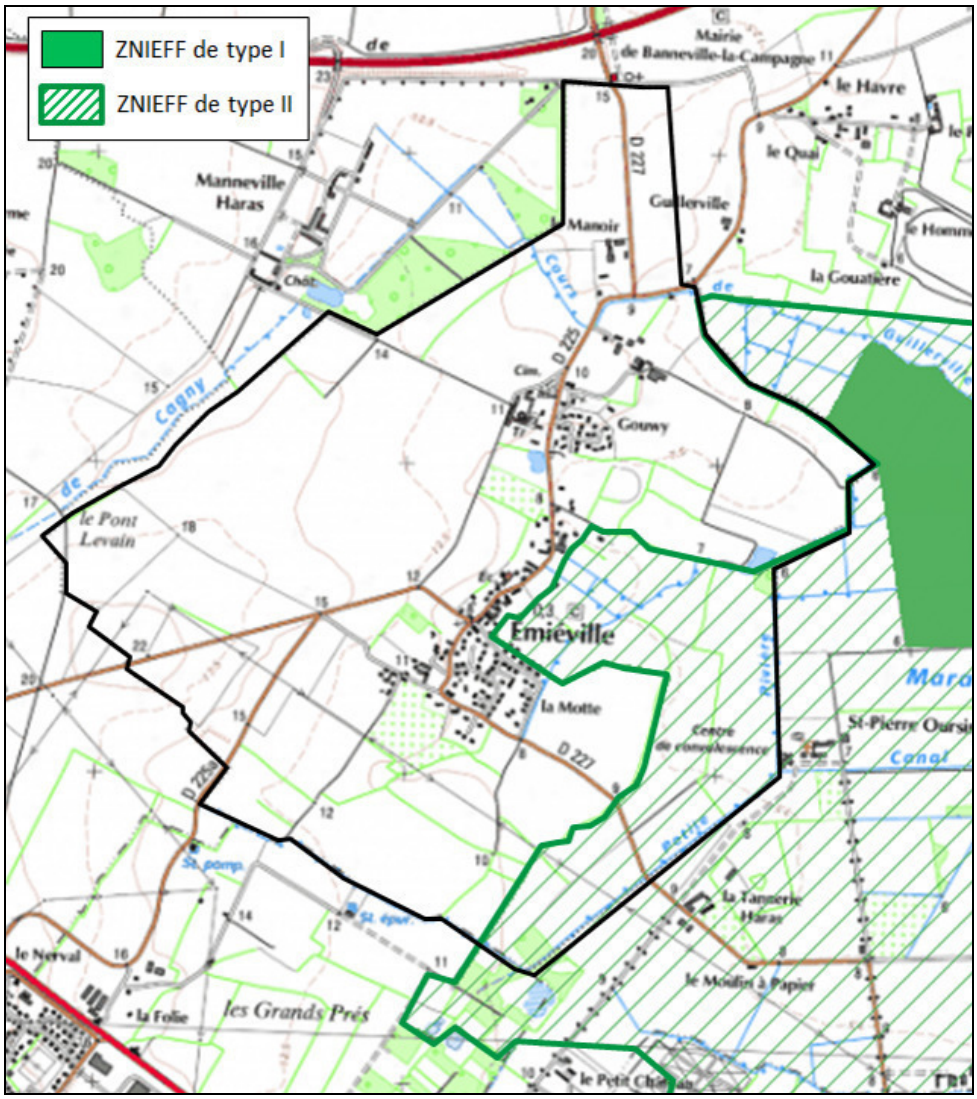
5.4.2- ZNIEFF DE TYPE 1 (SOURCE : NOTICES DREAL)

► Le Marais de Vimont

Présentation générale du site
En raison de son caractère très boisé et assez fermé, il recèle une faune et une flore précieuses.
flore
Il s'agit dans l'ensemble d'une flore caractéristique, riche de quelques espèces rares et ou protégées au niveau régional (*), tels le Marisque (Cladium mariscus), la Lentille à plusieurs racines (Spirodela polyrhiza), le Pigamon jaune (Thalictrum flavum), l'Orchidée à deux feuilles (Platanthera bifolia), le Choin noiâtre (Schoenus nigricans), l'Hottonie des marais (Hottonia palustris), la Berle érigée (Berula erecta), le Potamot coloré (Potamogeton coloratus*), le Rubanier nain (Sparganium minimum*), le Scirpe pauciflore (Eleocharis quinqueflora*), le

Myriophylle verticillé (Myriophyllum verticillatum*), le Filipendule (Filipendula vulgaris*)…
faune
Le marais de Vimont accueille une avifaune riche en espèces nicheuses remarquables. Citons la Bondrée apivore (Pernis apivorus), le Busard des roseaux (Circus aeruginosus), la Vanneau huppé (Vanellus vanellus), le Rossignol philomèle (Luscinia megarhynchos), la Bouscarle de Cetti (Cettia cetti), le Loriot d'Europe (Oriolus oriolus), la Locustelle tachetée (Locustella naevia), la Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio), la Cigogne blanche (Ciconia ciconia)... A signaler, malgré la dégradation du milieu, la découverte d'une espèce déterminante : le Vertigo moulinsiana (Vertigo moulinsiana).

ZNIEFF DE TYPE 1 ET 2



5.5- La trame verte et bleue

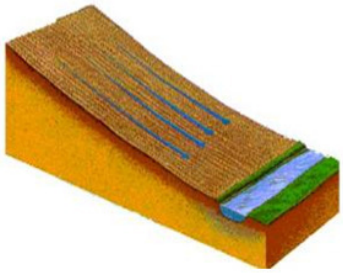
5.5.1- LES HAIES

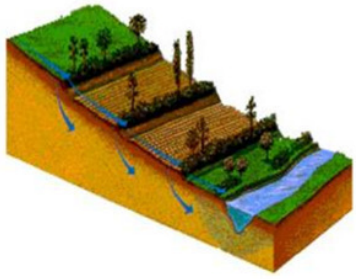
La trame verte d'Emiéville repose sur quelques petits boisements et sur de nombreuses haies plutôt denses. Elles forment un réseau continu qui occupe plutôt l'est du territoire. Certaines d'entre elles représentent de véritables lignes de force du paysage.



Rôle structurant des haies dans le paysage communal

La trame verte revêt un intérêt pour l'équilibre des écosystèmes. D'une part, parce qu'elle offre à toute une faune abris et nourriture ; d'autre part, parce que cette trame, et en particulier le dispositif haie-talus-fossé, remplit une fonction de régulation hydraulique. Obstacle au ruissellement, ce dispositif permet en outre à l'eau de pénétrer le sol en profondeur. Elle entraîne de ce fait une meilleure alimentation des nappes et une régularisation du régime des cours d'eau.



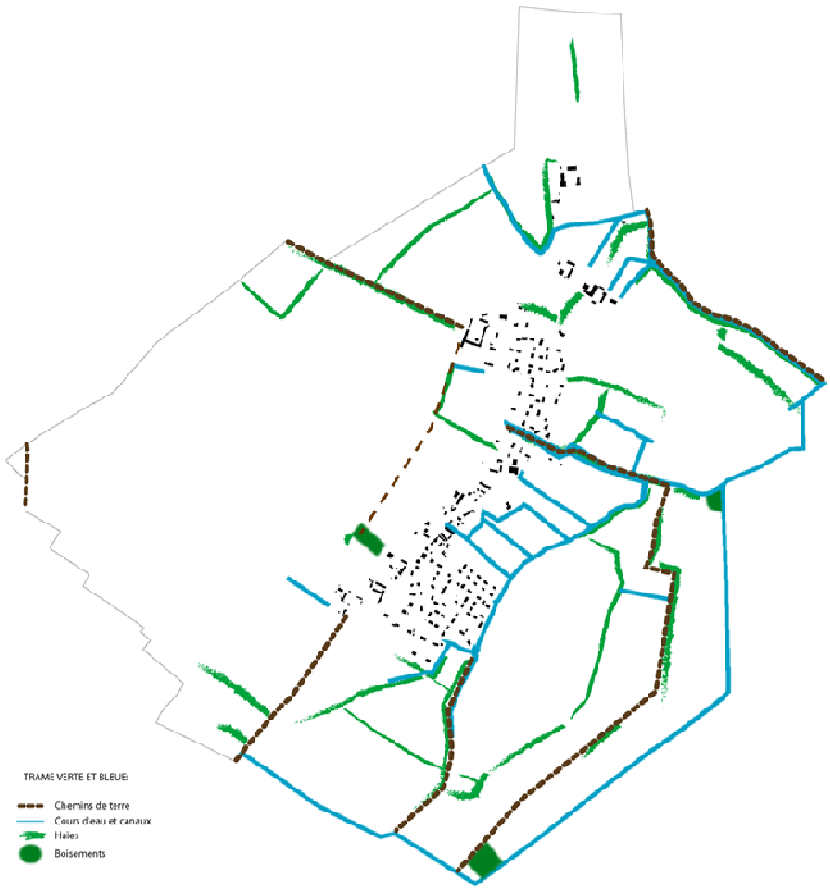


Elle remplit également une fonction anti-érosive. Les haies et talus parallèles aux courbes de niveau empêchent l'eau d'arracher les sols. Cet ensemble retient la terre érodée. Ensemble, ils contribuent à créer un relief en rideau qui diminue la pente. La haie joue également le rôle de barrage pour les éléments qui migrent latéralement.

5.5.2- LES HAIES

Outre les haies, la trame verte et bleue de la commune s'appuie sur d'autres milieux : canaux, cours d'eau, chemins de terre, boisements. Cette variété de la trame en fait un garant de la biodiversité et des continuités naturelles.

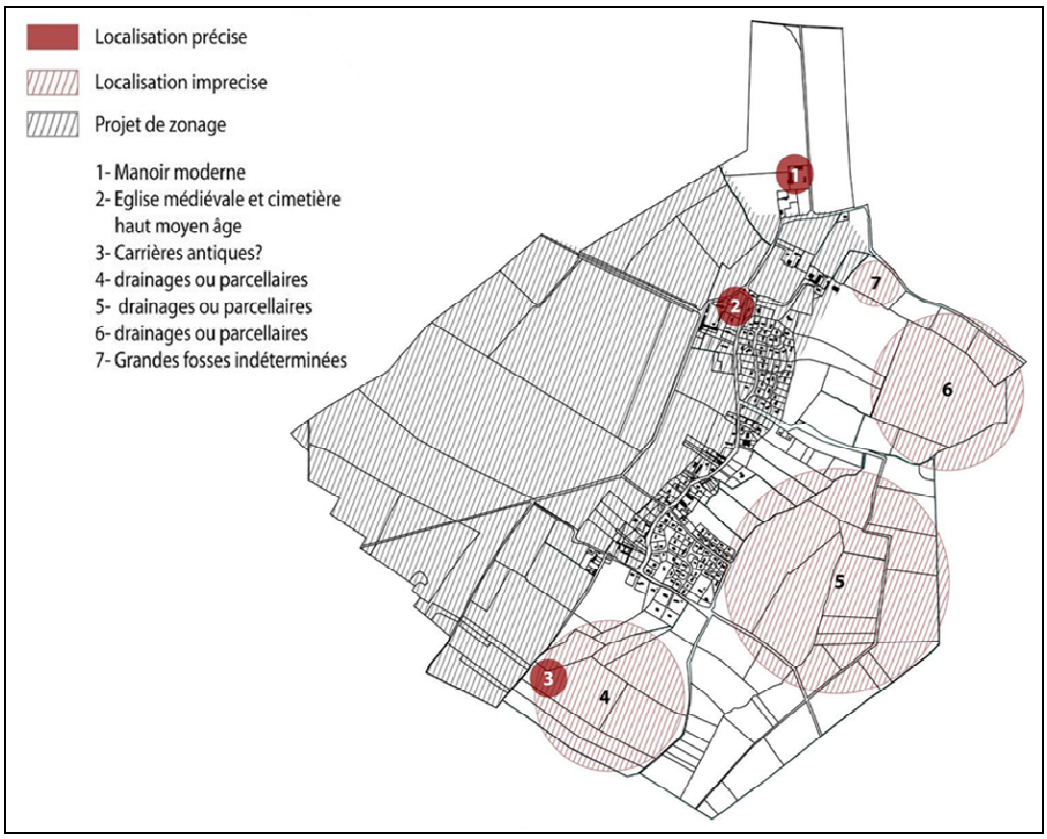
LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE D'EMIEVILLE



5.6- Le patrimoine historique et bâti

5.6.1- Les vestiges archeologiques

SITES ARCHEOLOGIQUES RECENSES PAR LA DRAC[1]



Pour rappel, la liste des sites mentionnés et localisés ci-dessus n'est pas limitative et il convient donc de rappeler les termes du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.* » (Code du Patrimoine, article L531-14).

5.6.2- Le patrimoine historique

- Eglise Notre Dame (le patrimoine des communes du Calvados; Flohic éditions)

L'ancienne église qui datait du 14e, 15e a été détruite lors de la seconde guerre mondiale. Un nouveau bâtiment a été construit entre 1956 et 1958. Sa décoration intérieure a été confiée à Bisserier et les vitraux sont l'œuvre de Daguesseau.

[1] Direction Régionales des Affaires Culturelles

La ferme du château (base de données Mérimée)
Il s'agit d'une propriété privée qui a été construite au 18e siècle

Le manoir (base de données Mérimée)

6- SERVITUDES ET CONTRAINTES

6.1- Les servitudes d'utilité publique à prendre en compte

Ces servitudes s'analysent comme **des limitations administratives au droit de propriété dans l'intérêt général**. Elles sont établies dans le cadre de législations particulières qui poursuivent des buts autres que l'aménagement (sécurité ou salubrité publiques, conservation du patrimoine…).

Elles impactent directement l'utilisation du sol. **Elles s'imposent** à ce titre, **au Plan Local d'Urbanisme** qui, dans son zonage, se doit de les respecter et de les reporter.

6.1.1- PATRIMOINE NATUREL

Le territoire communal est grevé par la servitude liée à la protection du forage du Clos Morant déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 21 juillet 1978, ainsi que par la servitude liée à la protection des forages du « Marais de Vimont ».
Les périmètres de protection de ces forages seront à ce titre, reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique du dossier de PLU de la commune.

6.1.2- PATRIMOINE CULTUREL

Deux monuments historiques sont identifiés au titre des servitudes d'utilité publique (Cf. plan des servitudes) :

- **La ferme du château dont le portail d'entrée** a été inscrit à l'inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 22 novembre 1972. Son périmètre de protection occupe une partie du territoire d'Emiéville.
- **Le manoir** dont la façade principale, la tourelle et leurs toitures, ainsi que la cheminée de la grande salle du rez-de-chaussée ont été inscrites à l'Inventaire des Monuments Historiques par arrêté du 1er mars 1973. Le périmètre de protection correspondant occupe également une partie du territoire d'Emiéville.

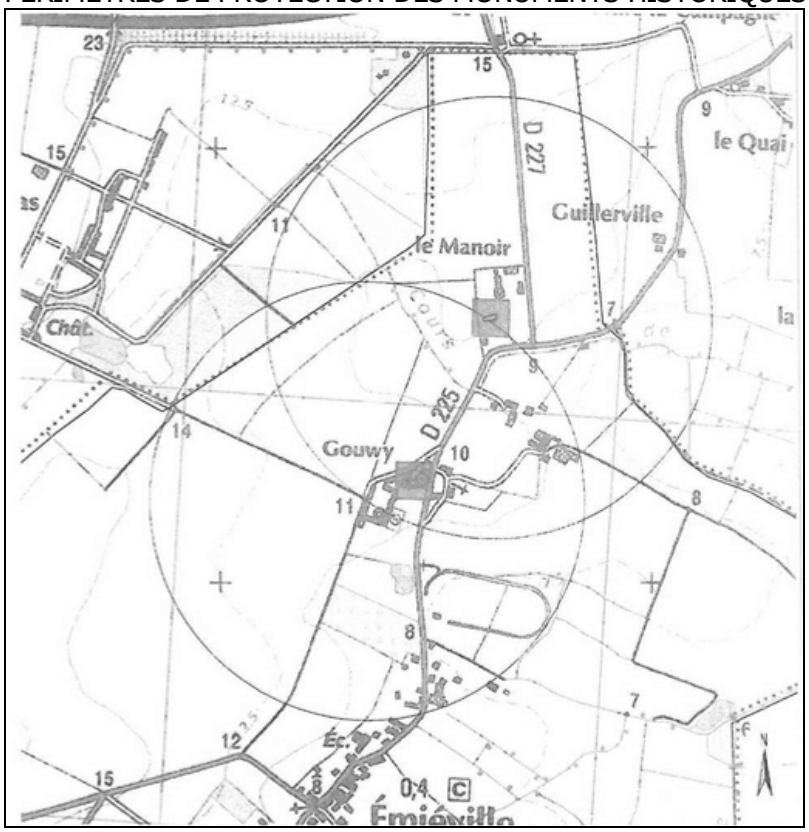
6.1.3- ENERGIE

Le territoire communal est grevé par une servitude liée à la présence de lignes de transport d'électricité (Ligne 90 KV La Dronnière – Percy et ligne 225 KV Ranville – Tourbe). A ce titre les tracés de ces lignes seront reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique du dossier de PLU de la commune.

6.1.4- CIRCULATION AERIENNE

Le territoire d'Emiéville est concerné par la protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome instituée par arrêté et circulaire du 25 juillet 1990.

PERIMETRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

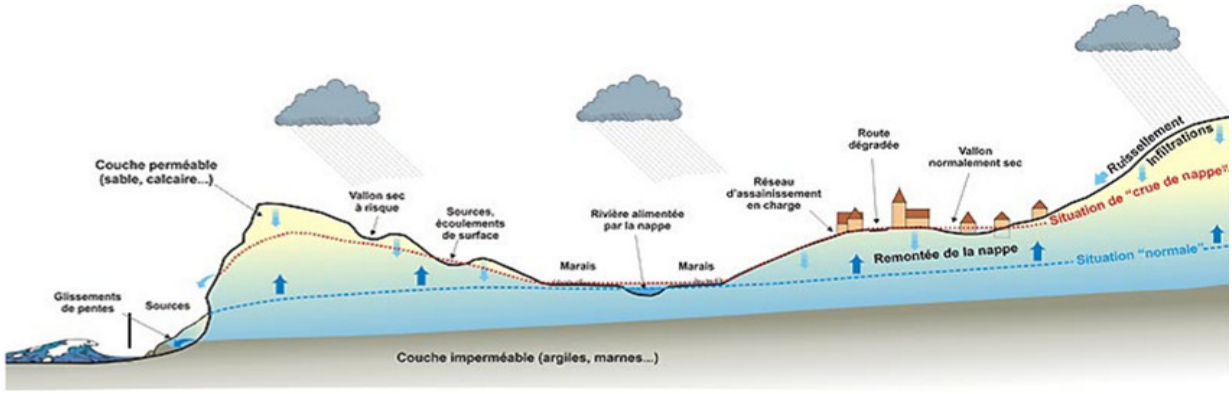


6.2- Les risques naturels

6.2.1- LE RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE PHREATIQUE

"En cas de forte pluviosité et en fonction du taux de remplissage des nappes, des inondations ponctuelles dites « par remontée de nappe » peuvent se produire par endroit, comme ce fut le cas dans le Département du Calvados en 1982, 1988, 1995 et 2001.

Ces inondations se traduisent par l'élévation du niveau des eaux souterraines, engendrant localement un débordement d'eau ou une submersion des caves. Ce phénomène survient dans un épisode de pluie excédentaire" (Dossier synthétique sur les risques majeurs).

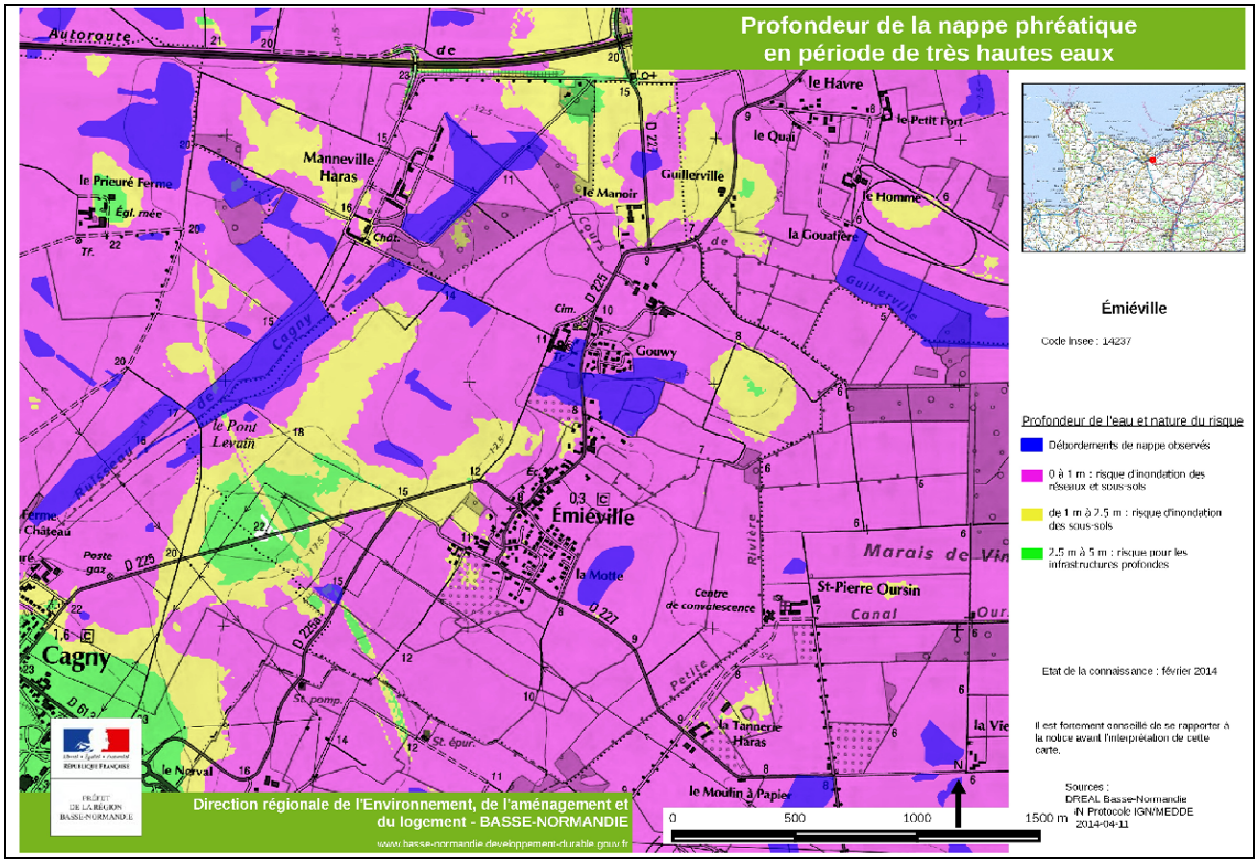


Source : Direction Régionale de l'Environnement Basse-Normandie

La Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie a caractérisé cet aléa par une cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines, en situation de très hautes eaux. S'agissant du territoire communal, sa dernière mise à jour date de décembre 2010. Elle permet d'identifier différents secteurs plus ou moins exposés à ce risque :

- En bleu, les zones où le débordement de la nappe a été observé. Certains terrains cartographiés sont restés inondés plusieurs mois sous des hauteurs d'eau proches du mètre. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées, les remblais peuvent s'y avérer instables au même titre que les bâtiments qu'ils supportent ;
- En rose, les terrains où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux mais aussi, bien souvent, en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries…). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse. En tout état de cause et sans analyses prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers ;
- En jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une plus grande profondeur que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation ;
- En vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains…) bien qu'en raison de l'imprécision cartographique ci-dessus précisée, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols ;
- En incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état des connaissances, assez éloignée de la surface.

- Le territoire d'Emiéville et plus particulièrement les zones agglomérées sont largement concernés par un risque d'inondation des réseaux et sous-sols.
- Emiéville est également exposée à des débordements de nappe. L'atlas de la DREAL fait à cet égard, état d'une zone qui suit les limites est et nord de la zone agglomérée.



Le tableau ci-dessous propose des modalités de prise en compte de l'aléa (*d'après recommandations de la DREAL*.), tenant compte à la fois de l'état initial des terrains et du degré du risque auquel ils sont exposés.

	ALEA FORT A ALEA TRES FORT	ALEA FAIBLE A ALEA MOYEN	ALEA PEU PROBABLE
ZONE BATIE	Sauf risque avéré fort, la reconstruction est autorisée, sous réserve de la mise en œuvre de dispositions techniques adaptées. La possibilité de réaliser des constructions neuves est appréciée au cas par cas, lors de l'élaboration du P.L.U.		Pas de recommandation
ZONE NON BATIE	Interdire l'extension de l'urbanisation	Privilégier l'urbanisation des secteurs, qui ne sont pas concernés par l'aléa. En cas d'impossibilité, une extension mesurée pourra être autorisée, sous réserve de la mise en œuvre de dispositions techniques adaptées.	Pas de recommandation

Compte tenu du support choisi pour cartographier l'aléa, il convient de préciser que son appréciation ne peut se faire à la parcelle près. Aussi des études de détail pourront permettre ou conditionner, en fonction des circonstances, l'aménagement de certains sites.

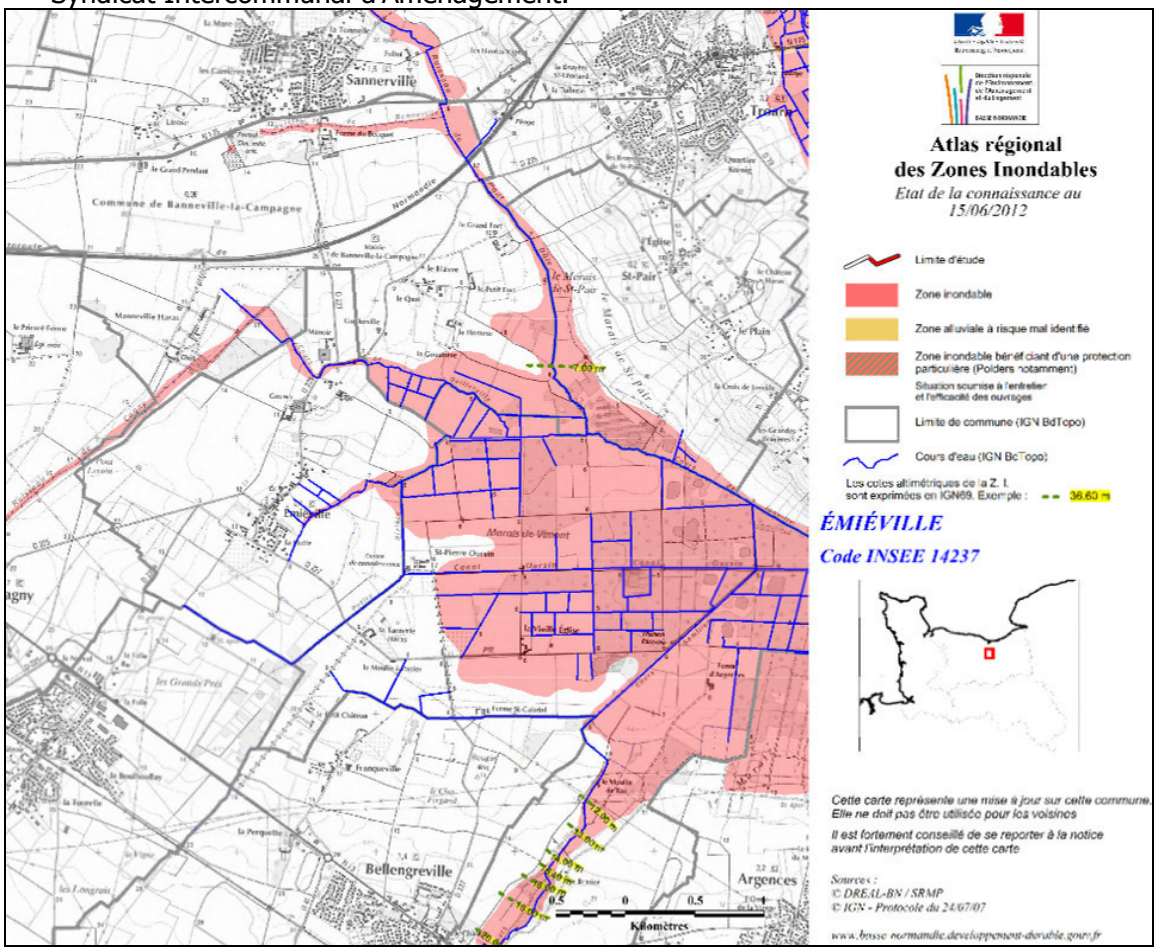
6.2.2- LE RISQUE D'INONDATION LIE A LA PRESENCE DE COURS D'EAU

La petite rivière à l'est, le cours de Guillerville au nord et bien entendu les marais de Vimont à l'est sont à l'origine d'autres risques d'inondations. L'aléa a été cartographié par la DREAL dans **l'Atlas régional des zones inondables**.

Cette base de données fait l'objet d'une mise à jour régulière. Sur le territoire d'Emiéville, la cartographie de l'aléa a été actualisée en juin 2012.

Ce document n'ayant qu'une valeur indicative, il peut être affiné par les élus, en fonction de la connaissance qu'ils ont de cet aléa.

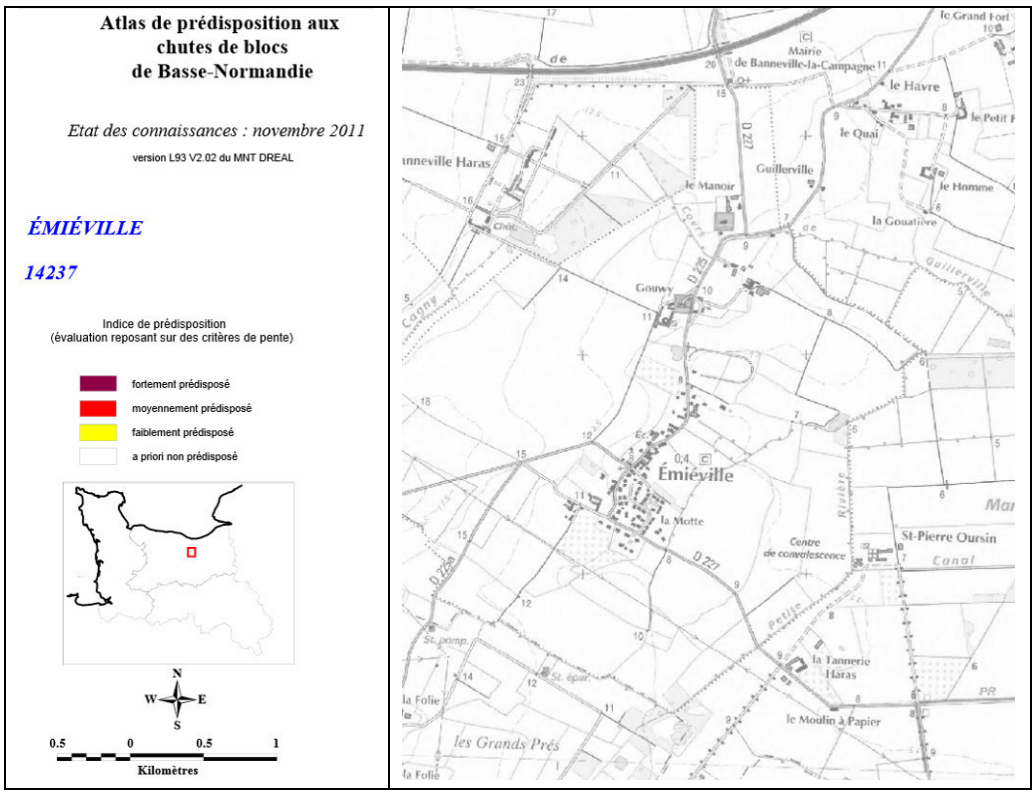
- Afin d'assurer l'information du public, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme devront matérialiser les secteurs soumis aux risques d'inondations. Ce zonage pourra être révisé dans l'avenir, si des travaux ou des aménagements parvenaient à réduire ou supprimer le risque.
- Une réglementation adaptée devra être appliquée aux zones urbaines concernées par cet aléa. En ce qui concerne les zones d'extension de l'urbanisation, il conviendra d'interdire leur développement dans ces secteurs à risque.
- La commune a la possibilité de définir des réserves publiques, destinées à faciliter la mise en œuvre des travaux d'entretien du cours d'eau, qui figureront dans le programme d'action du Syndicat Intercommunal d'Aménagement.



6.2.3- LE RISQUE LIE AUX CHUTES DE BLOCS

La commune d'Emiéville était concernée de façon marginale, par le risque de chutes de blocs rocheux. L'atlas de la DREAL faisait état en mai 2008 d'un secteur situé le long de la RD 227 entre le hameau de Gouwy et celui du Manoir.

Une mise à jour a été effectuée en novembre 2011, au regard de la carte, dont un extrait figure ci-dessous, il semblerait que la commune ne soit plus concernée par ce risque.



6.2.4- LE RISQUE LIE AU MOUVEMENT DE RETRAIT DES ARGILES

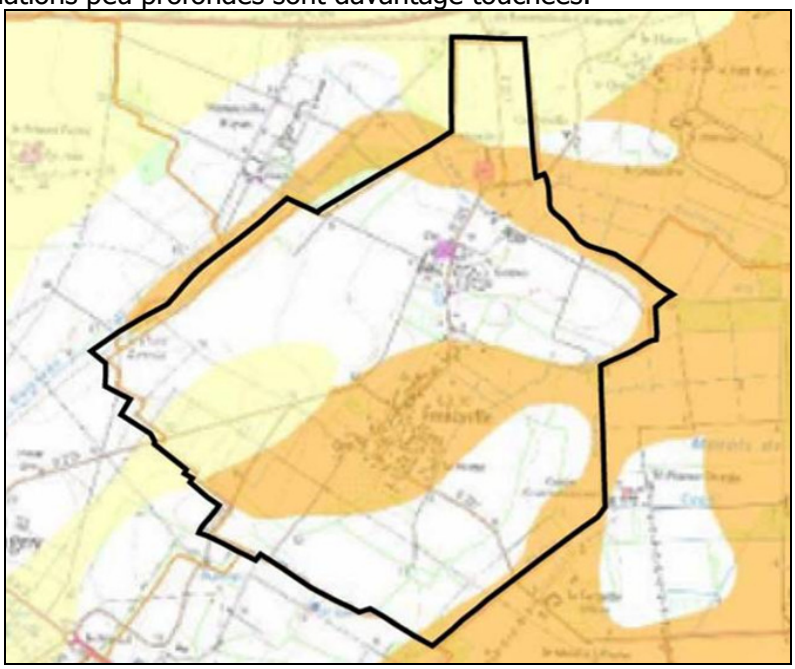
En fonction de sa teneur en eau, la consistance de l'argile varie. Dure et cassante avec le dessèchement, elle peut devenir à l'inverse, plastique et malléable avec l'humidité. Au-delà, ces variations agissent sur le volume de la matière, de façon parfois très spectaculaire.

En Basse-Normandie, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation. Si leurs possibilités de gonflement sont donc limitées; le mouvement inverse de contraction est d'autant plus important en période sèche. Soumise à l'évaporation, la tranche supérieure du sol est l'objet de tassements et de fissures, caractéristiques du phénomène de « **retrait des argiles** ». En augmentant l'épaisseur de sol asséché, les drains et les arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) sont des facteurs supplémentaires de tassement.

Les constructions sont particulièrement sensibles à ce phénomène car elles sont soumises à deux mouvements différenciés. L'un provient des sols protégés de l'évaporation (sous le bâtiment), l'autre, des parties exposées à la sècheresse. Les contraintes importantes exercées par ces deux mouvements prennent plusieurs formes : fissures en façades, décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses); distorsion des portes et fenêtres, dislocation des dallages et des

cloisons ou encore rupture de canalisations enterrées. Les maisons individuelles aux structures légères et souples et aux fondations peu profondes sont davantage touchées.

ALEA
GONFLEMENT/RETRAIT
DES ARGILES



Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait/gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. Ce risque naturel est devenu en France la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

L'aléa est faible voire nul pour une grande partie du territoire communal, excepté pour la zone agglomérée qui est quasiment dans son ensemble, exposée à un aléa moyen.

6.2.5- AUTRES RISQUES LIES A L'EAU

La commune est comprise :

- en zone de répartition des eaux, par arrêté Préfectoral en date du 4 février 2004,
- en zone sensible aux eaux résiduaires urbaines,
- en zone de sismicité, aléa faible, par décret datant du 22 octobre 2010,
- en zone située sous le niveau marin (ZNM), comme indiqué sur la carte ci-dessous.

Détail sur les ZNM : L'atlas des Zones situées sous le niveau marin (ZNM) de Basse-Normandie cartographie l'ensemble des territoires topographiquement situés sous un niveau marin de référence. Cette cartographie met également en avant l'ensemble des territoires situés derrière les éléments jouant un rôle de protection contre les submersions marines ou l'érosion marine. Cet atlas a été révisé au premier semestre 2013 afin de prendre en compte une connaissance plus fine et plus précise de la topographie de la surface terrestre et des niveaux marins.

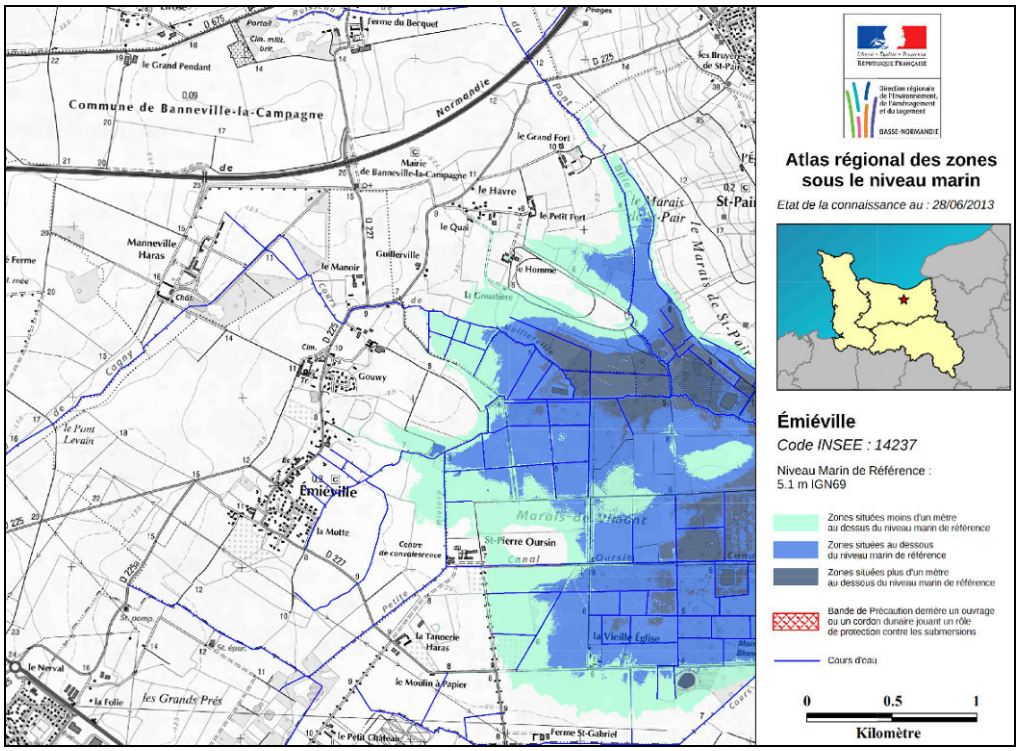
Emiéville est concernée par deux « classes » :

- Les « zones basses situées sous le niveau marin de référence » :

ces zones sont situées sous le niveau marin de référence. Elles seront donc potentiellement submersibles ou soumises à des contraintes hydrauliques en cas d'incursion marine – pour les zones littorales – mais également à des épisodes de crue ou de nappes affleurantes. Dans ces zones, des mesures doivent être prises en termes de planification, d'application du droit des sols ainsi que de gestion de crise pour les enjeux existants

- Les « zones basses situées à moins de un mètre au-dessus du niveau marin de référence » :

ces zones sont situées à moins de un mètre au-dessus du niveau marin de référence. Elles pourraient être soumises à des submersions d'eaux marines ou continentales à court terme lors d'événement de fréquence plus que centennale et, à plus long terme (prévision à 100 ans), à des submersions plus fréquentes en raison de l'élévation du niveau de la mer. Dans ces zones des mesures doivent être prises en termes de planification et d'application du droit des sols.



6.3- Les nuisances sonores

En France, le bruit constitue **la nuisance la plus souvent mentionnée** par les citoyens dans les enquêtes portant sur l'**évaluation de la qualité de l'environnement**. Le bruit des transports est la source la plus importante de nuisances acoustiques, suivie de près par les bruits de voisinage. On estime ainsi à 300 000 le nombre de logements riverains de voies routières ou ferroviaires exposés à un niveau de bruit préoccupant.

La loi « bruit » du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports terrestres. Elle a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter cette nuisance.

Les voies bruyantes terrestres ont été recensées dans le département par les services de l'Etat (D.D.T.M. 14).
Elles sont classées de la catégorie 1 pour les plus bruyantes à la catégorie 5 pour les moins bruyantes. A chaque catégorie correspond une largeur maximale de la bande affectée par le bruit de part et d'autre de la voie qui induit des contraintes pour l'urbanisation.

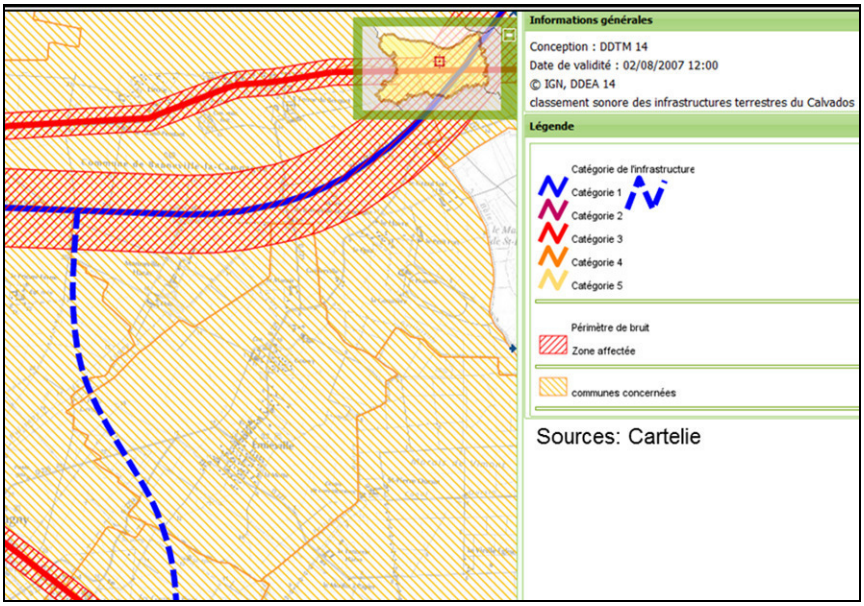
Le tableau suivant renseigne sur les différentes catégories de classement et les niveaux de pression sonore correspondants. Un axe nouvellement aménagé en limite sud-ouest ne figure pas sur la carte ci-dessous. Toutefois, par défaut, nous la considèreront en catégorie 1 au regard de son profil en 2X2 voies.

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq en dB(A) entre 6h et 22h	Niveau sonore de référence LAeq en dB(A) entre 22h et 6h	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	300m
2	76<L<81	71<L<76	250m
3	70<L<76	65<L<71	100m

4	65<L<70	60<L<65	30m
5	60<L<65	55<L<60	10m

Source – D.D.T.M. 14

Si le territoire d'Emiéville n'est pas directement affecté par ce type de nuisances sonores, le passage de l'A13 (catégorie 1) sur le territoire de Banneville-la-Campagne vient impacter un secteur situé en limite nord d'Emiéville.



7- LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS

THEMATIQUE	ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX
1. Paysages et environnement	➔ **Préserver les entités naturelles** (terres agricoles, zones humides, ZNIEFF) garantes de la biodiversité ➔ **Instaurer un équilibre entre développement urbain et espaces naturels** : privilégier la densification de la zone agglomérée existante et procéder par extensions intégrées ➔ **S'approprier l'outil « trame verte et bleue »** mis en place par le SCOT, au niveau des choix qui seront opérés en matière d'ouverture à l'urbanisation ➔ **Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue :** canaux, cours d'eau, chemins de terre, boisements et haies qui structurent également le paysage. ➔ Aménager des **espaces verts de proximité** à l'occasion des nouvelles opérations ➔ Protéger les éléments de petit **patrimoine bâti**
2. Milieux physiques	➔ **Maîtriser l'urbanisation au regard d'un relief peu contraignant** qui facilite les formes d'étalement urbain et de morcellement du territoire.
3. Morphologie urbaine et développement	➔ Mettre un terme à l'étirement du bourg et poursuivre son **épaississement.** Veiller à **une bonne couture** avec l'existant et avec les extensions futures. ➔ Eviter le développement d'opérations ponctuelles et lui préférer des logiques plus planifiées, à la fois dans le temps et dans l'espace ➔ Déterminer le sens de développement en fonction du patrimoine naturel à protéger, des secteurs soumis aux risques naturels. ➔ S'appuyer sur les **voies existantes** pour définir notamment les zones d'urbanisations futures.
4. Habitat et	

urbanisation future	➔ Gérer dans la durée et optimiser au mieux sur le plan spatial l'enveloppe foncière définie par le SCOT ➔ Gérer la **décélération de la croissance démographique** à travers une vision prospective sur le long terme et un phasage du développement. ➔ Favoriser la **création de véritables quartiers** en urbanisant en priorité les espaces non bâtis de la zone agglomérée et poursuivre ainsi l'objectif d'épaississement du bourg ➔ Promouvoir, dans les zones d'urbanisation future, un **modèle urbain répondant aux objectifs de durabilité** : mixité sociale et urbaine (habitat/équipements/services), **offre en logements diversifiés** et adaptés aux revenus de chacun (maisons individuelles, **maisons de ville**, petits collectifs), etc. ;
5. Cadre de vie	➔ Donner davantage de visibilité à la place de la mairie et veiller à ne pas entraver les porosités fonctionnelles avec ce pôle. ➔ **Développer les liaisons douces** avec le pôle central et avec les chemins de terres qui parcourent la campagne. (tour de bourg)
6. Économie	➔ Préserver le potentiel agronomique et économique du domaine agricole

8- LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

8.1- Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables d'Emiéville s'articule autour de trois grandes orientations :

1. Conforter la fonction résidentielle de la commune en tenant compte des orientations du SCoT et du P.L.H.
2. Valoriser et protéger les atouts paysagers et naturels de la commune
3. Protéger et pérenniser les activités économiques.

8.1.1- LA COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES ENONCES A L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME.

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir.
L'élaboration de ce projet s'appuie sur la définition des besoins communaux en matière de développement :
De poursuivre l'accueil de nouveaux habitants,
D'améliorer le cadre de vie, notamment en matière d'équipements,
De faciliter le développement de l'activité économique, que ce soit l'activité artisanale ou agricole,
D'intégrer l'ensemble des principes figurant au code de l'urbanisme, et retranscrit dans le SCoT et le PLH[2], notamment en matière de densité de construction, de gestion économe des sols et de préservation de l'environnement.
Ces choix, qui ont conduit à l'élaboration du P.A.D.D., permettent de répondre aux principaux enjeux du territoire d'Emiéville.

[2] PLH – programme local de l'habitat

ORIENTATION 1 – CONFORTER LA FONCTION RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE EN TENANT COMPTE DES ORIENTATIONS DU SCOT ET DU P.L.H.	
Justification du projet	Objectif de développement durable, selon l'art. 121-1 du code de l'urbanisme
1.1 Assurer un developpement modéré et équilibre de la commune. La commune d'Emiéville a connu, sur la période 2010 – 2014, un gain annuel de 14 habitants. Sur la base de l'étude de trois hypothèses d'évolution de la population à l'horizon 2025, la commune a choisi de retenir une hypothèse moyenne de croissance de 10 à 11 habitants par an. Cela correspond à la nécessité de produire six logements nouveaux par an. De plus, la commune d'Emiéville connait un turn-over important au sein des logements existants, assurant le maintien d'une certaine « jeunesse » de la population. Ainsi, l'objectif de production de six logements par an permettra d'assurer le maintien de la croissance de la population, observée sur la période 1990-2014 et le bon fonctionnement des équipements existants.	« 1° L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; »
1.2 Limiter la consommation de l'espace Afin de répondre à l'objectif de modération de la consommation de l'espace figurant au P.L.H., où il est proposé pour les communes périurbaines une densité moyenne de 14 logements par hectares, cette densité est appliquée dans le cadre de la mise en œuvre du projet de P.L.U.	« b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; »
1.3 Amplifier les qualités du cadre de vie D'un point de vue spatiale, l'agglomération d'Emiéville s'est développée en linéaire sur la RD 225. Puis des opérations d'aménagement groupé ont trouvé place en limite nord et limite sud. En revanche, le centre bourg, marqué par le regroupement des équipements, manque de substance. La commune souhaite privilégier son développement au niveau du centre bourg, en épaisseur. Ce choix répond à un double objectif, recentrer le développement urbain et privilégier les modes de déplacement doux par la proximité entre les logements et les équipements. La commune envisage, à moyen long terme, de marquer son cœur de bourg par le développement de son offre d'équipements. Une zone sera d'ailleurs dédiée à cet effet.	« 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; » « suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et
1.4 Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans la structure urbaine existante La commune souhaite favoriser une densification du tissu bâti existant. En effet, Emiéville connait un attrait du fait de sa situation vis-à-vis de l'agglomération Cannaise. Toutefois, les nouveaux habitants, en s'éloignant de Caen, cherchent en contrepartie à avoir	

de l'espace. Ainsi, en dehors de quelques opérations d'aménagements groupés où les surfaces des parcelles s'élèvent à environ 600 m², les dernières constructions réalisées ont été implantées sur des parcelles de surfaces allant de 1000 à 4500 m². Certains de ces terrains, ainsi que les espaces interstitiels encore disponibles, pourront faire l'objet de division pour accueillir de nouvelles constructions. Ainsi, un tiers des logements nouveaux à produire devront trouver place dans ces espaces. De plus, il est envisagé, dans le cadre de « l'épaississement » de l'agglomération, que soient traitées de façon harmonieuse les limites entre espace bâti et espace rural. Ce d'autant plus que la commune d'Emiéville présente un paysage très ouvert, avec la quasi absence de haie bocagère. Enfin, pour assurer l'intégration paysagère des constructions à venir, il sera défini des prescriptions architecturales visant à conserver le caractère de la commune. L'objectif visé est d'éviter la banalisation des paysages, comme observé sur bien des territoires.	d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services […] »

Orientation 2 – Valoriser et protéger les atouts paysagers et naturels de la commune	
Justification du projet	Objectif de développement durable, selon l'art. 121-1 du code de l'urbanisme
2.1 Assurer la protection des espaces naturels et préserver les milieux sensibles Au regard de la présence de deux ZNIEFF[3], dont les limites de l'une longe la zone agglomérée, et de risque d'inondation, que ce soit par remontée de nappe phréatique ou par débordement de cours d'eau, la commune a choisi de préserver le quart sud-est de son territoire. **2.2 Protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti** La commune compte quelques corps de ferme anciens, majestueux. Elle a donc fait le choix d'identifier ce patrimoine, de le préserver, notamment en cas de changement de destination, par la définition de prescriptions architecturales visant à encadrer la réhabilitation de ce patrimoine dans le respect des proportions traditionnelles des ouvertures, des pentes des toitures… ainsi, font l'objet d'une identification non seulement les bâtiments, mais aussi leur cours et parcs lorsqu'ils en sont dotés. **2.3 Prendre en compte les risques et les nuisances** C'est aussi au regard des risques auxquels le territoire est soumis (en plus des risques d'inondations, le gonflement/retrait des argiles – aléa moyen) ainsi que les nuisances sonores liées à l'A813, que la commune d'Emiéville a choisi de limiter l'accueil des constructions nouvelles aux limites des franges bâties existantes. En effet, les	« b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; » « 3° […]la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

[3] Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique.

secteurs d'accueil potentiel de constructions nouvelles sont exclus de ces zones. Seules des parcelles repérées pour densification du tissu bâti existant sont concernées.	

Orientation 3 – Protéger et pérenniser les activités économiques	
Justification du projet	Objectif de développement durable, selon l'art. 121-1 du code de l'urbanisme
3.1- Préserver le potentiel agronomique du domaine agricole et contribuer à son développement La commune ne compte plus qu'un siège d'exploitation agricole en activité. Toutefois, plusieurs sièges d'exploitation implantés sur les communes voisines exploitent les terres, en particulier celles situées sur la moitié ouest et nord-ouest du territoire. L'objectif affiché est d'assurer le maintien de ce dernier siège d'exploitation agricole et de permettre une diversification de son activité, dans la mesure où ces activités restent accessoires par rapport à l'activité principale qu'est l'activité agricole. Aussi, le choix communal d'assurer un développement urbain groupé vise à assurer la préservation des surfaces cultivées. **3.2- Conforter la filière agro-touristique** Comme précisé ci-dessus, l'objectif est de permettre au siège d'exploitation agricole existant de diversifier son activité si nécessaire.	

8.2- Justification des motifs de la délimitation des zones et des règles qui lui sont applicables.

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durables dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : la zones U (urbaine), la zone AU (à urbaniser), la zone A (agricole) et la zone N (naturelle).

La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par le sigle représenté par la lettre "U", la pièce n°4.1 du présent dossier, précise les règles qui y sont applicables. Ainsi, la zone U englobe l'ensemble des zones bâties dont la vocation principale est l'accueil de constructions à usage d'habitat et acceptant une mixité habitations – activités. La densité de construction y est variée, laissant entrevoir les zones bâties anciennes par rapport aux constructions et opérations d'aménagement groupé réalisées plus récemment.

Les zones à urbaniser sont dites zones « AU ». Des secteurs AU ont été délimités, correspondant aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation d'accueil d'habitation et d'activités compatibles avec la proximité d'habitat.

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Des constructions comprises au sein de la zone Agricole ont fait l'objet d'une identification en application du L.123-1-5 II 6° et du R.123-12 code de l'urbanisme qui précise « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Un sous-secteur Ap, agricole protégé, a été délimité dans le prolongement de l'agglomération. Cette délimitation remplit deux objectifs :
- éviter l'installation d'activités agricoles nouvelles à proximité du bourg, ce qui pourrait générer des conflits de voisinage,
- annoncer le secteur de développement à venir du bourg, au terme du présent P.L.U.

Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N, des constructions ont été identifiées en application du L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme. Les constructions identifiées peuvent ainsi changer de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Autres zonages et figurés spécifiques :
- Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.
- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.
- Le patrimoine naturel identifié en application du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, haie et parcelle boisé ou verger,
- le patrimoine bâti et leur écrin (cour, jardin ou parc) identifié en application du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- La zone inconstructible délimitée en application du L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

- Les éléments suivants figurent aussi : les zones inondables par débordement des cours d'eau, les zones inondables par risque de remontée de nappe phréatique et les zones humides.

8.2.1- LE PLAN DE ZONAGE

LES ZONES NATURELLES N

Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée, définis à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, ainsi rédigé :
« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.
En zone N, peuvent seules être autorisées :
— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Valoriser et protéger les atouts paysagers et naturels de la commune Assurer la protection des espaces naturels et préserver les milieux sensibles	La zone Naturelle définie constitue une seule unité, répartie principalement sur le quart est du territoire communal. Elle a été délimitée en tenant compte : - des zones inondables, - du pré-inventaire des zones humides, - des limites de la ZNIEFFE de type 2 des Marais de Dives, - ainsi que des fossés toujours en eau la rejoignant où 10 mètres de part et d'autre de limite du fossé ont été inclus en zone N.
Protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti	En zone N, des bâtiments ont fait l'objet d'une identification au titre du L.13-1-5 II 6° du code de l'urbanisme. L'objectif vise à admettre le changement de destination de quelques bâtiments de qualité, datant d'après-guerre. Ces bâtiments appartenaient à un corps de ferme qui a cessé son activité depuis plus d'une décennie.

LES ZONES AGRICOLES A

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :
— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.
En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.
(R123-7 du code de l'urbanisme) ».

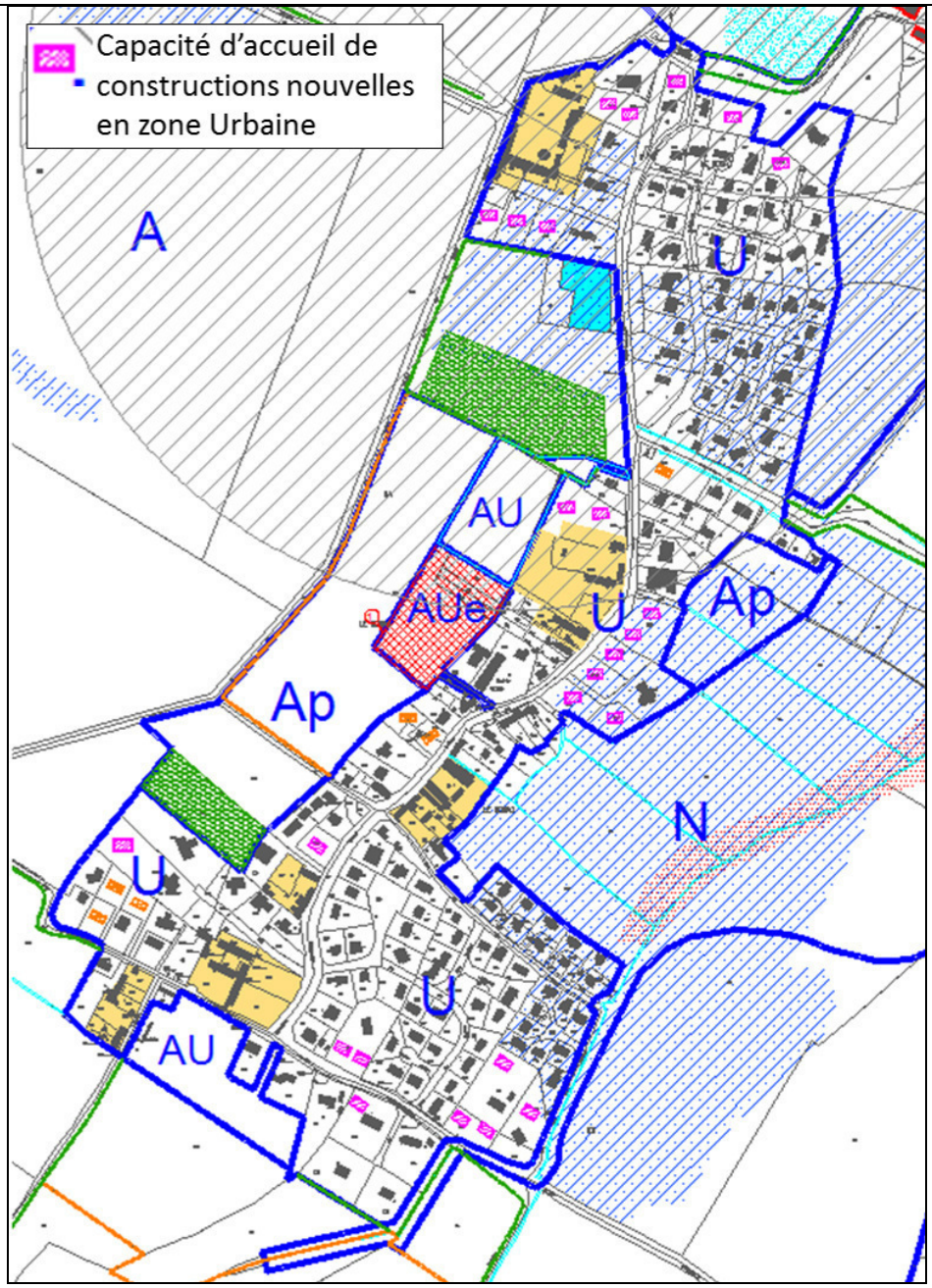
Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Préserver le potentiel agronomique du domaine agricole et contribuer à son développement d'emplois	La commune d'Emiéville ne compte plus qu'un siège d'exploitation agricole en activité sur son territoire. En revanche quelques sièges d'exploitation domiciliés dans les communes voisines exploitent les terres. Ainsi, l'un des objectifs majeurs de la commune est de préserver ses espaces agricoles, d'où la délimitation d'une zone agricole d'envergure. En effet, la zone agricole A représente 66.46% de la superficie du territoire communal. De plus, afin de limiter les conflits de voisinage et d'afficher dès aujourd'hui les secteurs potentiels de développement urbain, il a été délimité des zones Ap – agricole protégée. Dans ces secteurs, aucune construction n'est admise.
Protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti Conforter la filière agro-touristique	Des éléments bâtis ont été identifiés en application du L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme. Ces constructions ont été répertoriées et la liste est jointe au règlement écrit du projet de P.L.U.. L'objectif vise à permettre l'évolution des constructions existantes que ce soit en termes de changement de destination (ce qui concerne peu de constructions) ou en termes d'extension des constructions existantes, qui sont à ce jour des logements occupés. Le repérage vise aussi à permettre, éventuellement, une diversification de l'activité du siège d'exploitation agricole.

LES ZONES URBAINES U

Les zones urbaines sont dites "zones U". « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » R.123-5 du code de l'urbanisme.

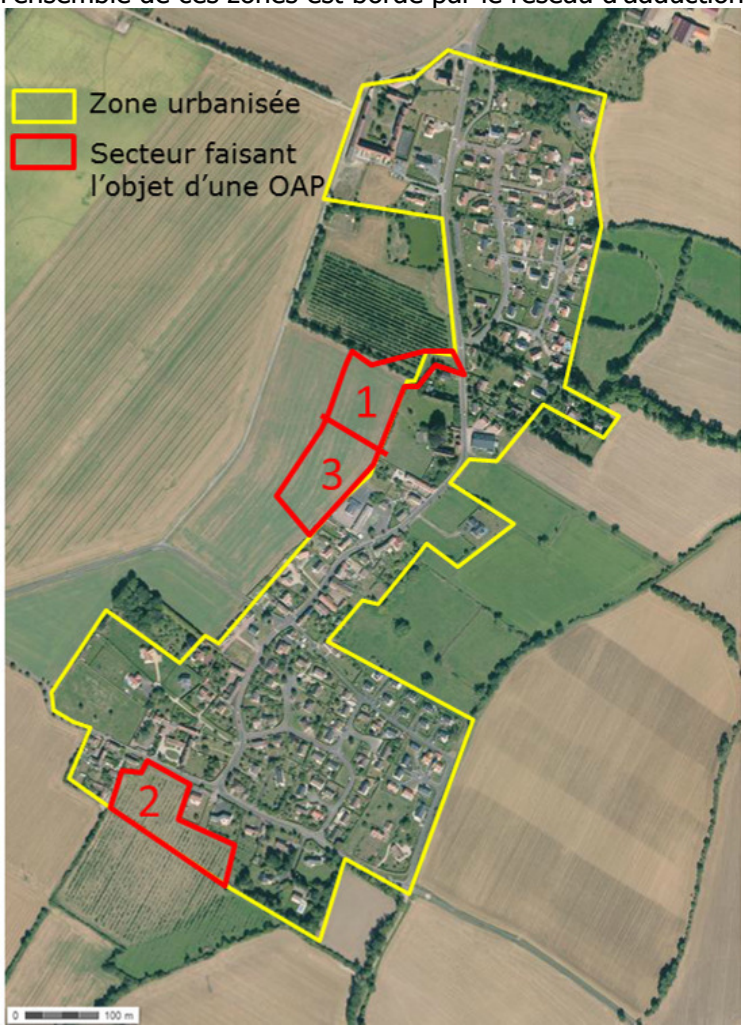
Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Assurer un développement modéré et équilibré de la commune Limiter la consommation de l'espace	La zone U couvre l'ensemble des zones bâties de l'agglomération, quel que soit l'époque de réalisation des constructions. En effet, il est habituel de définir deux types de zone urbaine du fait des distinctions possibles liées à la densité des constructions, entre le centre bourg historique et les opérations de lotissement plus récentes. Or, Emiéville ne présente pas de cœur de bourg se distinguant par ces critères. En observant la répartition des constructions plus anciennes, on s'aperçoit que celles-ci sont pour la plupart d'anciens corps de ferme, avec

Amplifier les qualités du cadre de vie Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans la structure urbaine existante	des bâtiments organisés autour d'une cour, où la densité de construction est moyenne. D'où le choix de ne définir qu'un type de zone urbaine, où les règles qui seront définies en matière d'implantation des constructions et de gabarit seront semblables. Cela permettra à terme, de faciliter la mise en œuvre de la densification du tissu bâti existant, par le redécoupage de parcelles existantes. Ce choix de la commune participera aussi à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement visant à réduire la consommation du territoire communal par le développement urbain. De plus, en zone urbaine, il a été repéré des espaces susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles. Ces espaces ont été inventoriés et intégrés à la réflexion sur la capacité d'accueil de construction. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre les hypothèses d'optimisation de l'espace bâti de la zone urbaine. D'où le choix d'accueillir au moins 1/3 des logements nouveaux au sein de la zone urbaine.

<table>
<tr><td></td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti</td><td>En revanche, si un seul type de zone urbaine a été délimité, le patrimoine bâti est tout de même identifié sur le plan de zonage. Cette identification renvoie à des prescriptions spécifiques figurant au règlement écrit, dans le but d'assurer la préservation de ce patrimoine.</td></tr>
</table>

LES ZONES A URBANISER AU

Article R.123-6 du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
Assurer un développement modéré et équilibré de la commune Limiter la consommation de l'espace Amplifier les qualités du cadre de vie Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans la structure urbaine existante Prendre en compte les risques et les nuisances	Seules ont été repérées des zones AU sur le plan de zonage. En effet, l'ensemble de ces zones est bordé par le réseau d'adduction d'eau potable.  Deux zones AU, à urbaniser, ont été délimitées : **Le secteur 1 :** cette zone pourrait être interprétée comme étant un développement urbain en extension du bourg. Toutefois, l'agglomération

	d'Emiéville a fait l'objet d'une urbanisation linéaire, qui s'est étoffée dans sa limite sud et nord. L'objectif de cette zone Au est de redonner du corps au centre bourg et de rééquilibrer la répartition des logements par rapport aux équipements existants. En effet, cette zone à urbaniser se situe à proximité du pôle d'équipements constitué de la salle communale, de l'école et de la mairie. **Le secteur 2 :** est situé en limite sud de l'agglomération. Il vient combler un espace non bâti bordé en limite est, ouest et nord de constructions existantes. Les zones à urbaniser, à vocation principale d'accueil de logements, se limitent à ces trois secteurs car la commune a une capacité d'accueil suffisante pour tenir ses objectifs de production de logements figurant au P.A.D.D., notamment par des possibilités de densification de la zone urbaine, s'ajoutant à la capacité d'accueil de constructions nouvelles prévues en zone AU.
Amplifier la qualité du cadre de vie	La commune souhaite asseoir la centralité du bourg en renforçant son offre d'équipements. La **zone AUe** correspond au secteur 3 : située dans le prolongement du pôle d'équipement du centre bourg et dans la continuité de la zone AU n°1, cette zone aura pour seule vocation l'accueil d'équipements communaux. La commune souhaiterait y implanter des terrains de sport.

8.2.2- LE REGLEMENT ECRIT :

LES DISPOSITIONS PROPRES A CHAQUE ZONE

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1.

Dans ce règlement, seuls deux articles doivent obligatoirement figurer pour toutes les zones (U, AU, A, N) :

- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Deux autres articles sont obligatoires dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité définis dans le P.L.U. :

- l'article relatif à l'emprise au sol des constructions,
- l'article relatif à la hauteur maximale des constructions.

De plus, depuis la mise en application de la loi relative à l'engagement national pour l'environnement, deux articles supplémentaires sont proposés pour la rédaction du règlement :

« 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. » Extrait de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme.

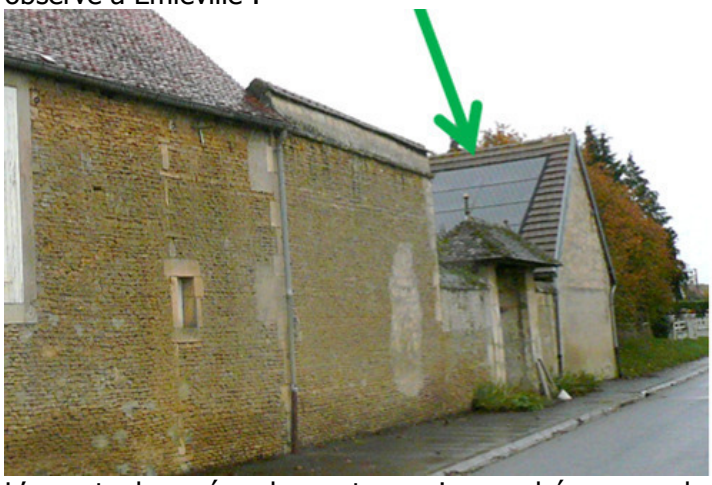
Le règlement de la commune d'Emiéville comporte 16 articles, dont certains ne sont pas règlementés mais pour faciliter la lisibilité, le choix a été fait par la commune de conserver le libellé des 16 points pouvant être règlementés.

ARTICLE	CONTENU DU REGLEMENT	PRINCIPES JUSTIFICATIFS
1 & 2	Les deux premiers articles du règlement **définissent la vocation des zones** : ⇨les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits. ⇨ les types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.	Pour chacune des zones, des règles identiques s'appliquent et traitent: Des adaptations mineures, des ouvrages spécifiques, notamment nécessaires au fonctionnement des réseaux, des secteurs soumis aux risques d'inondations, des zones humides, des prescriptions architecturales et paysagères relatives aux éléments du patrimoine bâti et naturel protégés au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. L'ensemble de ces règles vise à préserver les biens et les personnes des divers risques existants sur la commune et à conserver le patrimoine naturel et bâti ainsi que le caractère et l'identité de la commune. En **zone U** (**urbaine)**, le règlement a pour objectif d'assurer une mixité d'usage des sols, habitat – activités et équipements, tout en interdisant les usages pouvant présenter une incompatibilité avec la proximité d'habitation, notamment pour des raisons de risque nuisance. En **zone AU** (**à urbaniser**), tous les types de constructions incompatibles avec la proximité d'habitations sont interdits. L'objectif est de poursuivre, comme en zone urbaine, la possibilité de mise en œuvre d'une mixité habitat-commerce-service dans ces zones. En **zone A** (**agricole**), des constructions ont été repérées en application du R.123-12 2° du code de l'urbanisme (agricole rénovation-réhabilitation). La zone agricole est strictement réservée à cette activité et aux installations nécessaires à son fonctionnement. Le changement de destination des constructions, en application du R.123-12 2° du code de l'urbanisme n'a pas pour finalité de permettre l'installation de tiers à l'activité agricole en zone agricole, mais bien de permettre aux exploitants une diversification de leur activité (laboratoire, vente directe à la ferme, salle d'accueil,…). De plus, ont été identifiées des constructions, en application du L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme. Cette identification permet aux constructions à usage d'habitation ou aux constructions présentant une valeur architecturale ou patrimoniale d'évoluer et/ou d'avoir la possibilité de changer de destination. En **zone Ap**, tous les types d'occupation des sols sont interdits, en dehors de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La définition de cette zone a deux buts : constituer une zone tampon entre l'espace agricole et l'espace urbain, de façon à limiter les conflits d'usage, et annoncer l'orientation du développement urbain envisagée.

		En **zone N** (**naturel protégé**), l'occupation des sols est strictement encadrée afin d'assurer le maintien du caractère naturel des zones et la préservation du patrimoine naturel.
3 4 5	Ces articles, intitulés : ⇨ conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ; ⇨ conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, ⇨ superficie minimale des terrains constructibles, définissent les critères nécessaires à la viabilisation des terrains	La rédaction de l'article 3 est identique pour l'ensemble des zones, les règles et normes d'accessibilité aux parcelles, étant les mêmes. La rédaction de l'article 4 diffère sensiblement entre les **zones U – AU** et les **zones A – N**. En effet, l'agglomération est desservie en réseaux, que ce soit l'adduction d'eau potable, les eaux usées ou les eaux pluviales, contrairement à l'espace rural. <u>Alimentation en eau potable :</u> il est imposé un raccordement au réseau existant, y compris en **zone A et N.** En effet, il aurait pu être souhaitable d'admettre une alimentation à partir d'un puits pour les bâtiments agricole, mais au regard des types de production agricole locale et de la surface de la commune, l'implantation des bâtiments agricoles devra être étudiée pour être située à proximité des réseaux existants. <u>Assainissement eaux usées :</u> il est admis l'installation d'un système d'assainissement autonome en **zone U, A et N**. En effet, quelques constructions comprises en zone urbaine ne sont pas incluses dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif. <u>Assainissement Eaux pluviales :</u> la commune souhaite privilégier, comme dans sa dernière opération, une gestion des eaux pluviales à l'échelle des parcelles individuelles. Les raccordements au réseau collectif seront donc soumis à l'autorisation de la collectivité. L'article 5 traitant de la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas règlementé, dans le but, en particulier en **zone U, AU et AUe**, de permettre une optimisation de l'aménagement de l'espace.
Les articles suivants définissent les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente.		
6	⇨Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En **zone U :** comme déjà précisé, la **zone U** présente des implantations de constructions et des densités hétérogènes. Il a donc été défini des règles d'implantation qui permettent de respecter les différents types d'implantations observés. De plus, il est proposé des règles alternatives : - visant à assurer le maintien du front bâti mais aussi de permettre la réalisation de constructions bénéficiant d'une orientation favorable vis-à-vis de l'ensoleillement, - visant à préserver le caractère de son cœur de bourg, elle a la possibilité d'imposer une implantation des constructions nouvelles dans le cas où ces dernières

		seraient implantées à proximité d'une construction d'intérêt. En zone AU, les règles d'implantation des constructions sont plus souples. Le but est de permettre aux futurs aménageurs de réfléchir à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au moment de la définition du projet d'aménagement (plan de composition du permis d'aménager). En **zone A et N**, les règles définies visent à respecter l'implantation du bâti traditionnel lorsqu'il existe ou à respecter un retrait suffisant pour conserver des reculs « sécuritaires » vis-à-vis des voies.
7	⇨Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En **zone U** : la commune a souhaité, en zone urbaine, conserver les règles qui existaient initialement et qui ont été respectées dans le cadre des opérations de lotissement. En **zone AU et AUe** : il est proposé une règlementation plus souple qu'en zone urbaine. De plus, comme à l'article 6, dans le cas d'une opération d'aménagement groupée, les aménageurs pourront définir des règles d'implantation des constructions différentes de façon à optimiser l'aménagement de l'espace et à veiller à préserver l'ensoleillement de chaque logement. En **zone A et N :** une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives est imposée pour l'ensemble des constructions car les densités de construction sont plus faibles. La commune souhaite, avec cette règle, limiter les conflits de voisinages. Une règle alternative relative à la préservation du patrimoine naturel a été édictée en complément. Pour l'ensemble des zones, une règle alternative existe pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif.
8	⇨Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cet article est non réglementé afin de laisser toute latitude pour l'aménagement d'ensemble des parcelles des particuliers.
9	⇨Emprise au sol des constructions.	**En zone U et AU**, la surface de construction est réglementée dans le but d'assurer un minimum de surface perméable, soit 50%. Ainsi, sur une parcelle de 300m², l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 150m². **En zone AUe**, cet article n'est pas règlementé. **En zone A,** l'emprise au sol varie en fonction des types de constructions envisagés : habitation, activités agricoles, extension de constructions existantes… et dans

		le but de ne pas limiter le développement des sièges d'exploitations agricoles, il n'est pas édicté de règles pour les constructions liées à l'activité agricole (hangar de stockage, stabulation,…). **En zone N**, ces zones devant conserver leur caractère naturel, une emprise au sol maximale est définie.
10	⇨Hauteur maximale des constructions	**En zone U, AU, A et N :** afin d'assurer une certaine harmonie des constructions en termes de gabarit, il est défini une règle identique pour l'ensemble des zones dont la destination principale est l'accueil d'habitation. En revanche, la hauteur des constructions n'est pas règlementée en **zone AUe**, la commune envisageant à court terme la réalisation de terrains de sport et ne sachant pas, dans le cas où serait réalisée une salle de sport, le type d'équipement qui sera réalisé. De même, la hauteur des bâtiments à usage d'activités agricoles n'est pas règlementé de façon à ne pas bloquer le développement de l'activité, en **zone A**.
11	⇨Aspect extérieur des constructions et aspect de leurs abords	**Pour l'ensemble du territoire**, en dehors des règles générales, il est défini des prescriptions architecturales détaillées, que ce soit pour les constructions nouvelles ou pour les interventions envisagées sur le patrimoine bâti identifié en application du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, repéré au plan de zonage. Ces prescriptions touchent : les menuiseries, le traitement des façades, les toitures,… L'ensemble des prescriptions architecturales découle d'observations de travaux réalisés ayant entaché la qualité patrimoniale de constructions : enduits réalisés sur des constructions anciennes, apposition de volets roulants aux coffres en sailli sur les façades, ou autres. L'objectif est d'assurer : - le maintien du patrimoine identitaire de la commune, voire l'améliorer (pour les constructions ayant été dénaturées ces dernières années). - l'intégration paysagère des futures constructions au sein de la trame bâtie. Ensuite, l'article 11 encadre l'aspect des constructions nouvelles, quel que soit la zone. L'objectif affiché est de limiter la diversité des aspects des constructions, plus particulièrement les constructions à usage d'habitation, très hétéroclites et qui participent à la perte d'identité du territoire communal. La hauteur et la composition des clôtures sont réglementées afin d'assurer une certaine homogénéité de traitement des limites de l'espace public. Elles sont aussi règlementées en limites séparatives afin d'éviter les difficultés de relation de voisinage et les masques solaires. Aussi des prescriptions sont définies concernant les équipements de production d'énergies renouvelables car

		nombre de panneaux photovoltaïques ou autres équipements de ce type, sont implantés de façon anarchique sur les toitures. Emiéville n'est pas encore touchée par ce phénomène, le choix est donc fait d'encadrer leur implantation afin d'assurer une insertion harmonieuse de ces équipements. Voici d'ailleurs un exemple, ci-dessous, d'implantation de panneaux photovoltaïques ne dénaturant pas le patrimoine bâti, observé à Emiéville :  L'aspect des vérandas est aussi encadré, avec des principes simples, visant à assurer une harmonie d'ensemble construction-véranda.
12	⇨Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	La règle est semblable sur l'ensemble des **zones U et AU**. Il est non seulement exigé deux places de stationnement par lot, mais aussi une place pour trois logements en espaces communs. Cette obligation découle du fait que la commune est peu desservie en transport collectif. Aujourd'hui, chaque logement compte en moyenne deux véhicules, voire plus lorsque les enfants grandissent. Au regard du fonctionnement des dernières opérations de lotissements réalisées, il s'avère nécessaire de prévoir la production d'aires de stationnement en espace commun. Ces règles d'obligation de production d'aires de stationnement privatives assurent l'intégration de ces dernières à la réflexion d'aménagement de la parcelle. Elles permettent d'éviter l'encombrement des aires de stationnement publiques ou le stationnement des véhicules sur les trottoirs. **En zone A et N :** les surfaces des parcelles étant plus importantes et les usages variés, il est simplement demandé aux constructeurs de ne pas stationner leurs véhicules sur la voie publique.
13	⇨Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations	La règle est semblable dans chaque zone. La commune d'Emiéville a souhaité assurer le maintien de son patrimoine naturel et imposer la réalisation de plantations pour préserver le caractère vert de la commune.

		Les haies de palmes et de conifères sont interdites en vue d'éviter la réalisation de « murs végétaux » et d'assurer la diversité et la mixité des plantations.
14	⇨Coefficient d'occupation des sols	Cet article est non règlementé, l'objectif affiché étant de favoriser la mise en œuvre de projets économes en termes de consommation d'espace et les règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol assurant la mise en œuvre de la trame bâtie. Aussi, en **zone AU**, les orientations d'aménagement et de programmation, pièces complémentaires au règlement, assurent la mise en œuvre d'une certaine densité de constructions.
15	⇨Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales.	Ce nouvel article, découlant de l'application de la loi ENE, permet à la commune de préconiser la mise en œuvre de projets d'aménagements intégrant une démarche environnementale. Dans la mise en forme de cet article, des schémas de principes apparaissent, dans le but, principalement, que chacune des constructions qui sera réalisée bénéficie d'un ensoleillement maximal, ce qui participera à la mise en œuvre de projets moins consommateurs d'énergie, voire à énergie positive. Il n'existe pas encore de jurisprudence traitant de la rédaction de cet article. La commune d'Emiéville tirera le bilan de cette forme de rédaction dans neuf ans, à l'occasion du débat qui sera organisé en application du L.123-12-1 du code de l'urbanisme.
16	⇨Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.	Cet article est déjà respecté avant même que le présent P.L.U. ne soit applicable. En effet, actuellement, lors de la réalisation de travaux de réhabilitation des voies publiques ou lors de la viabilisation de terrains (permis d'aménager), des fourreaux supplémentaires sont disposés dans le but d'être disponibles au développement du réseau de communication électronique.

LES ELEMENTS PARTICULIERS REGLEMENTES FIGURANT AU REGLEMENT ECRIT ET/OU AU PLAN DE ZONAGE :

❖ LES ZONES HUMIDES

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol : L'objectif de cette règle est d'assurer la protection des zones humides répertoriées sur le territoire en interdisant les travaux de nature à leur porter atteinte. Une certaine souplesse est conservée pour permettre leurs mises en valeur.

❖ OUVRAGES SPECIFIQUES ET ADAPTATIONS MINEURES

Ces règles alternatives aux règles définies dans les différentes zones figurent au règlement du P.L.U. dans le but de permettre la réalisation des équipements d'intérêts généraux du type installation de poste transformateur,… De même, les adaptations mineures, permises par le règlement, visent à permettre l'évolution des constructions qui ne répondent déjà pas aux obligations imposées, à la condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité des constructions au regard du règlement du P.L.U.

❖ SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Des règles spécifiques sont définies en termes d'occupation des sols, pour les zones inondables. Les zones inondables sont liées à la proximité des Marais de la Dives.

❖ LE PATRIMOINE BATI PROTEGE AU TITRE DU L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

La commune compte deux éléments classés Monuments Historiques. Par ailleurs, la commune compte un patrimoine bâti méritant une attention particulière afin de préserver le caractère identitaire d'Emiéville.
C'est pourquoi des éléments ont été identifiés sur le plan de zonage, renvoyant au règlement écrit à des prescriptions architecturales spécifiques. Un permis de démolir est institué sur ces éléments (L.421-3 du CU).

❖ LES CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES :

Deux périmètres touchent le territoire en limite Nord, et concernent le Manoir et le Portail de l'ancienne ferme située à proximité de l'église d'Emiéville. Les espaces touchés figurent au plan de zonage à titre d'information.

❖ LES ESPACES BOISES A CONSERVER ET LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL PROTEGE

Ces éléments ont été repérés au plan de zonage.
Les espaces boisés classés, en application du L.130-1 du code de l'urbanisme, figurent au plan de zonage. Ces espaces ont été ainsi classés en croisant les données suivantes : les espaces boisés qui figuraient au plan de zonage du POS, une visite de terrain et les échanges avec les élus.
Des parcelles boisées, qui figuraient au POS en espace boisé classé d'une surface de moins de un hectare ont été identifiées en application du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
En complément, des haies ont été identifiées au plan de zonage titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme que ce soit des haies existantes ou des haies à créer. Il est fait référence dans le règlement écrit à ces éléments. L'objectif de la commune, à travers l'instauration de cette protection, est d'assurer le maintien du taux de boisement à l'échelle du territoire communal, d'autant qu'elle subit les vents dominants d'ouest.

❖ LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés annoncent une volonté d'acquisition de la part de la collectivité en vue de réaliser des aménagements ayant un caractère d'intérêt public.
Un emplacement réservé a été délimité à Emiéville. Il a pour objet la réalisation d'équipements publics, pour une surface d'un peu plus de un hectare.

❖ LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue, est repérée au plan de zonage par l'addition des zones naturelles, comprenant toutes les vallées et fossés toujours en eau, les zones humides et en zones agricoles les haies et parcelles boisées identifiées en application du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et les espaces boisés classés.

❖ LES ESPACES INCONSTRUCTIBLES EN APPLICATION DU L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autoroute A 813 ne figurait pas sur le fond de plan cadastral. Cette voie a donc été repérée approximativement sur la base d'une photographie aérienne. Il a ensuite été délimité, en application du L.111-1-4 du code de l'urbanisme, une marge inconstructible de 100 mètres délimités de part et d'autre depuis l'axe de la voie.

8.3- Justification des motifs de définitions des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, par quartiers ou par secteurs, prévoir les actions et opérations d'aménagement visant à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable : « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. » Extrait de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Trois orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, correspondant aux trois zones à urbanisées **AU et AUe**, dans le but d'assurer la mise en œuvre des objectifs affichés au P.A.D.D. et notamment :

- D'assurer l'intégration paysagère du développement urbain,
- De définir un maillage du réseau viaire,
- De contrôler l'expansion et la forme du développement urbain,

Les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les zones à urbaniser précisent :

- Les densités de constructions minimales à respecter, dans le but que les surfaces délimitées soient suffisantes pour la durée de vie du P.L.U. qui est estimée à 10 ans environ.
- L'implantation des constructions, afin que ces dernières bénéficient d'un ensoleillement maximal et permettent une optimisation de l'aménagement de la parcelle,
- Le tracé des futures voies, qui vise à assurer non seulement l'accès aux futures constructions, mais aussi à prévoir des emprises pour le développement urbain à venir.

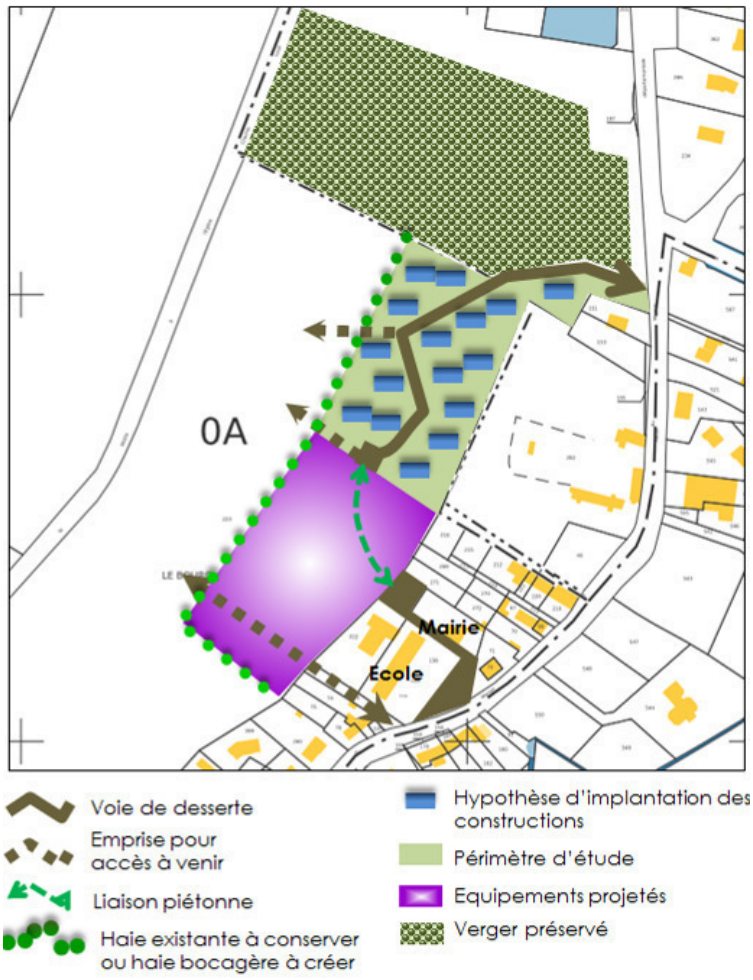
Le secteur n°1 – Le Manoir

La zone d'une surface de 1,12 hectares environ, accueillera au minimum 16 logements, soit une densité minimale de 14 logements/hectare.

La définition du schéma des orientations d'aménagement et de programmation découle du schéma ci-contre, ayant servi de support à la réflexion.

A court terme, la zone ne bénéficiera que d'un unique accès débouchant sur la rue du Manoir. Cet accès a été retenu du fait de la bonne visibilité routière à ce niveau de la rue du Manoir. En revanche, à plus long terme, il existera des liaisons viaires entre la rue du Manoir et le chemin de la Motte à l'Eglise.

Il est envisagé la plantation d'une haie bocagère en limite ouest, pour deux raisons : limiter les effets des vents d'ouest sur la zone d'habitation et d'équipement à venir et assurer l'intégration paysagère du développement urbain du bourg.



L'aménagement de ce secteur vise à redonner du « corps » au centre bourg.

Le secteur n°3 – La zone dédiée aux équipements.

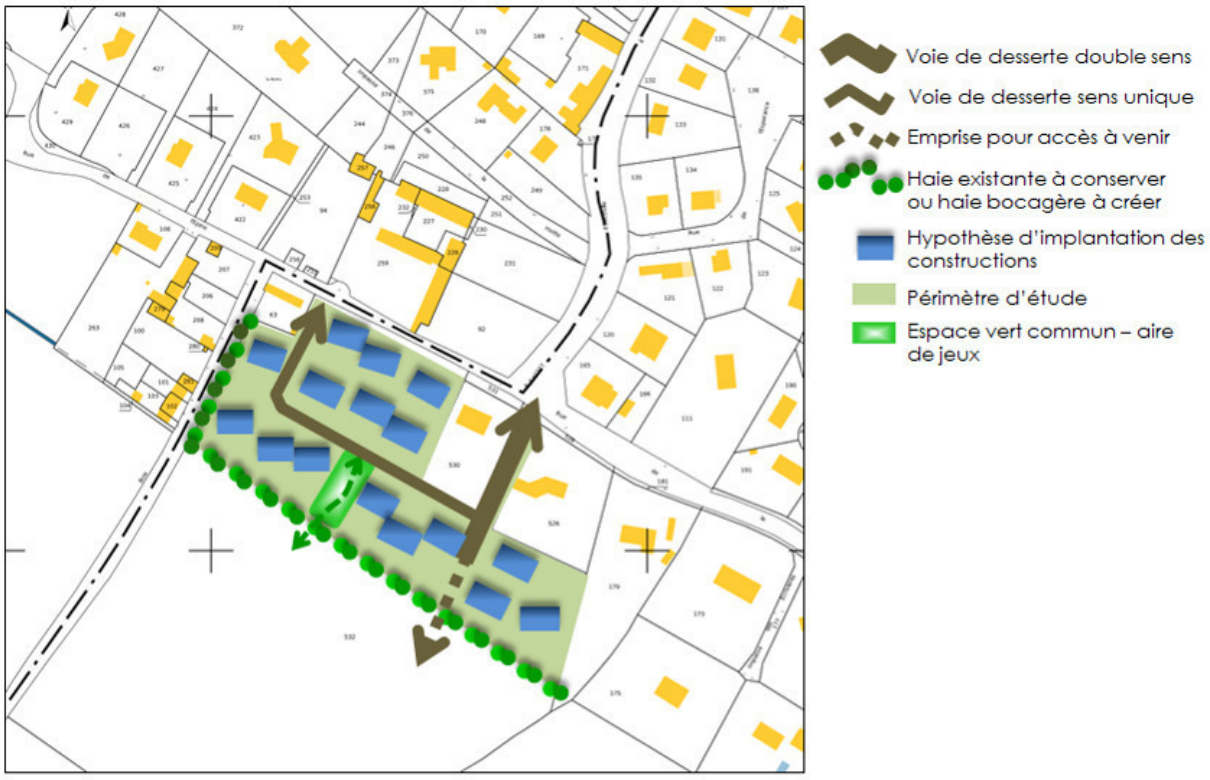
Elle est repérée en rose sur le schéma ci-dessus. Deux accès sont prévus, l'un depuis la place de la Mairie et le second, qui fera l'objet d'un aménagement à plus long terme, sur la parcelle n°73, section cadastrale OA. Il est envisagé sur ce secteur l'installation d'équipements, soit à court terme, d'un terrain de sport.

Le secteur n°2- Le Petit Bois

La zone d'une surface de 1,34 hectares environ, accueillera au minimum 16 logements, soit une densité minimale de 12 logements/hectare.
L'aménagement de cette zone vise à combler un espace bordé de toute part (en dehors de la limite sud) par des constructions existantes. Il est envisagé, dans le but de limiter l'emprise de la voirie et les surfaces imperméabilisées, que la voie d'accès fonctionne à sens unique. En revanche, une section fonctionnera à double sens, et aboutira sur une emprise, permettant d'assurer une certaine perméabilité du tissu bâti pour l'avenir. Un espace vert jouera ce même rôle, d'espace perméable avec la zone agricole voisine, et constituera une aire de jeux dédiée à cette future zone d'habitation.

De plus, il est envisagé la création d'une haie bocagère sur les limites sud et ouest de la zone. Sur la limite ouest, cela permettra de conserver le caractère du chemin creux longeant la zone. Sur la

limite sud, cette haie assurera l'intégration paysagère de ou des futures opérations, et participera à réduire les risques de nuisances sonores liées à la proximité de l'A813.



8.4- L'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

8.4.1- La protection de l'environnement naturel

Initialement, la commune était dotée d'un plan d'occupation des sols où seule une parcelle boisée située en limite sud du territoire communal a été repérée en espace boisé classé. Autrement, le territoire était, en dehors des zones urbaines et à urbaniser, uniquement classé en zone agricole.
Ainsi, la mise en œuvre du présent P.L.U. assurera :

- La protection des parcelles boisées au titre des espaces boisés classés pour deux éléments, situés en zone naturelle,
- L'identification des éléments du patrimoine naturel au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, visant à préserver le taux de boisement et de haie existant aujourd'hui, mais aussi dans le but de recréer une trame de haie cohérente à l'échelle du territoire communal,
- La définition de la zone naturelle, recouvrant principalement les cours d'eaux et fossés toujours en eaux, ainsi que la ZNIEFF des marais de Dives, où les constructions ne sont pas admises.
- Repérage des zones humides par un figuré spécifique, sur le plan de zonage, rattaché à des règles visant à préserver ces espaces sensibles.

L'association de ces différents outils figurant au code de l'urbanisme, permet d'assurer la protection de l'environnement d'Emiéville.

8.4.2- LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

La commune d'Emiéville compte un siège d'exploitation agricole, mais une activité dynamique au regard de l'envergure des sièges d'exploitation exploitant les terres communales. La commune assurant l'accueil des constructions nouvelles uniquement au niveau de l'agglomération, les terres agricoles sont peu touchées : les 2,5 ha de zones d'urbanisation future sont prélevés sur la même exploitation agricole disposant d'une SAU de 1 749 ha environ ; soit, 0,15% de sa SAU totale. De plus, la mise en œuvre du P.L.U. assurera une limitation des surfaces à urbaniser puisque les zones à urbaniser du POS sont plus largement dimensionnées que les zones à urbaniser figurant au P.L.U..

Ainsi, le siège d'exploitation agricole est compris en zone A ainsi que 66,46 % du territoire communal.

8.4.3- PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI ET DE L'IDENTITE D'EMIEVILLE

La commune bénéficie de protections liées à la présence de deux sites classés Monument Historique. Ces protections ont sans doute participées à l'harmonie d'ensemble qu'il règne au sein de l'agglomération. Toutefois, ces dernières années, les dernières opérations réalisées en limite sud de l'agglomération montrent une amorce de perte d'identité du territoire, par la réalisation de constructions hétérogènes et sans rappel des caractéristiques observées dans les constructions traditionnelles.

Ainsi pour assurer la préservation du patrimoine bâti, les corps de ferme anciens et leur environnement direct font l'objet d'une identification au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Des prescriptions architecturales détaillées figurent à l'article 11 du règlement de la zone U, visant à ce que les travaux d'extension, rénovation… soient réalisés dans le respect de l'aspect de la construction initiale.

Parallèlement, il a été défini, pour la zone urbaine ainsi que la zone à urbaniser, des prescriptions architecturales visant à assurer la mise en œuvre d'une certaine harmonie d'ensemble des constructions. L'objectif affiché est d'assurer le maintien de l'identité paysagère d'Emiéville.

8.5- Analyse des superficies

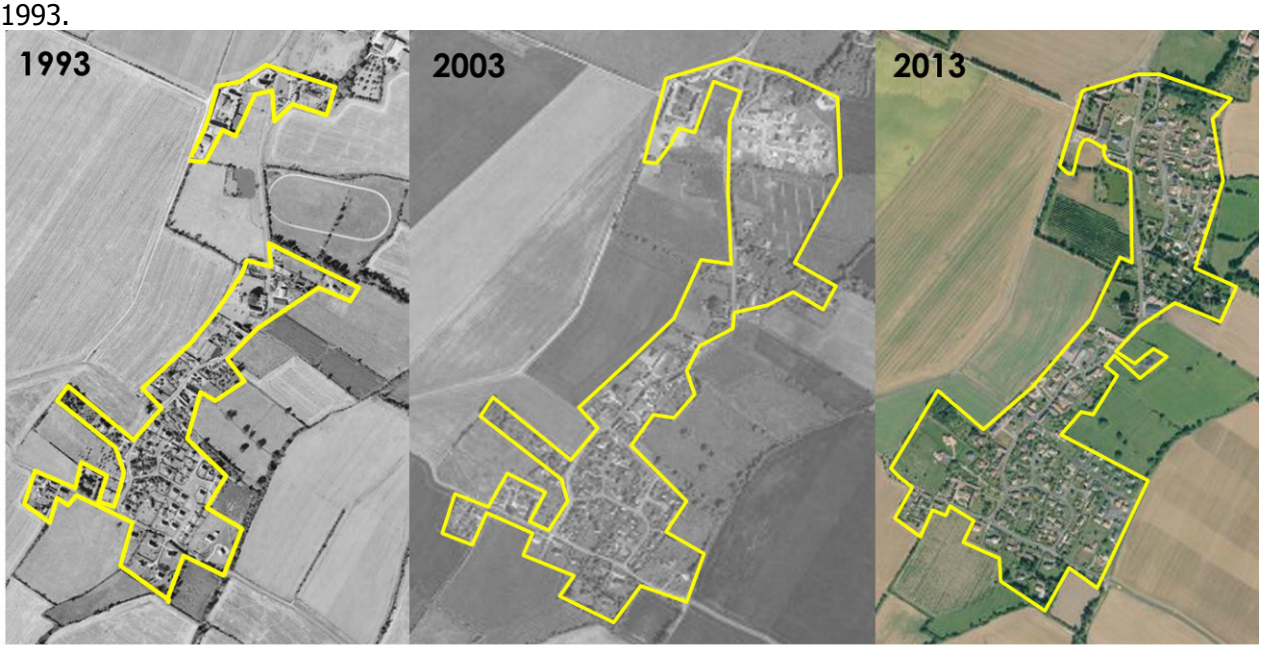
8.5.1- TABLEAU DES SUPERFICIES

Type de zone	Plan d'Occupation des Sols		Plan Local d'Urbanisme		Variation POS-PLU (en ha)
Zone urbaine	UC	9 ha	U	32.22 ha	
	UD	8 ha	/	/	
Total zone urbaine		17 ha		32.22 ha	+15,22
Zone à urbaniser	NA	9,5 ha	AU	2,46 ha	
	1NA	2 ha	AUe (équipements)	1 ha	
	1NAa	10,5 ha			
	1NAb	0 ha			
	1NAc	0.8 ha			
	1NAs	1 ha			
Total zone à urbaniser		23,8 ha		3,46 ha	-20,34 ha
Zone naturelle	/	/	N	95,78 ha	
Total zone naturelle				95,78 ha	+ 95,78 ha
Zone Agricole	NC	375ha	A	253,35 ha	
			Ap	7,19 ha	
Total zone agricole		375 ha		260,54	-114,46 ha
Superficie totale communale		392		392 ha	

Ainsi, au total, les zones naturelles et agricoles représentent 356,32 hectares, soit une baisse de la surface de -18,68 hectares entre le POS et le P.L.U.

8.5.2- OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les photographies aériennes ci-après montrent le développement urbain qui s'est opéré depuis 1993.



Période	Surface urbanisée estimée (en hectare)	Consommation annuelle	Logements	Densité logements/hectare
1983-1993	17,56	0,65	/	/
1993-2003	26,38	0,88	116	4,4 log./ha
2003-2013	32,22	0,58	200	6,2 log./ha
2014-2024 prospective	35,68	0,35	260	7,3 log./ha

Malgré la densité envisagée au sein des opérations futures de 12 à 14 logements par hectare, qui seront respectées à minima en zone à urbaniser ; et malgré la volonté communale d'optimiser les surfaces urbaines en facilitant la densification, donc la division de parcelles existantes ; la faible densité de construction est ressentie globalement puisque suite à la mise en œuvre du P.L.U., la commune présentera une densité moyenne, à l'échelle de la zone agglomérée de 7,3 log./ha.

Toutefois, il est à noter que dans le cadre de la mise en œuvre du projet, la commune n'ouvre à l'urbanisation, à destination d'accueil de nouveaux logements, que 2,46 hectares, avec un objectif de production d'une soixantaine de logements.

8.5.3- DEFINITION DES INDICATEURS DE SUIVI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-12-1 DU CODE DE L'URBANISME

En voici un extrait : « L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Ainsi, les indicateurs visant l'analyse de la mise en œuvre du projet de P.L.U. retenus au regard des objectifs majeurs figurants au P.L.U. sont les suivants :

- La production annuelle de logement et la consommation de l'espace :

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de PC déposé pour création de logement									
Surface totale des lots									
Densité moyenne									

- La préservation des haies, tous types de zones confondues :

Année	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Linéaire initial (en mètres)	7 164								
Linéaire supprimé (en mètres)									
Linéaire créé (en mètres)									

En 2023, la commune devra procéder à cette analyse des résultats de l'application de son P.L.U., et pourra justifier du respect ou non de l'application de son projet au regard des éléments ci-dessus.

8.6- Compatibilité des dispositions du P.L.U. avec les documents supra-communaux

8.6.1- Compatibilite avec le Schema de Coherence Territoriale de Caen Metropole

Pour mémoire, les objectifs du SCoT intéressant la commune d'Emiéville pourraient ainsi être résumés :

THEMATIQUES	CONDITIONS D'APPLICATION	REGLE
Enveloppe foncière	Cf. PLH	
Règles de densité	Cf. PLH	
Règles de mixité urbaine	Cf. PLH	
Règles de mixité sociale dans l'habitat	Cf. PLH	
Activités économiques	Prescription→	Proscrire la création de zones d'activités en dehors des espaces urbanisés sauf si la zone est reconnue d'intérêt communautaire et s'il est justifié que les besoins ne peuvent pas être satisfait par des zones d'activités situées en continuité de l'existant.
Activités commerciales	Prescription →	En zone urbanisée ou à défaut en continuité de celle-ci Définir des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement.
Équipements et services publics	Principe →	Équipements nécessaires aux besoins de la population communale

En l'état actuel, Emiéville dispose de 4,87ha pour assurer son développement (195 logements étant recensés en 2010 sur la commune). Il convient de préciser que l'enveloppe spatiale définie par le calcul correspond au potentiel d'ouverture à l'urbanisation sur 20 ans des zones à urbaniser à dominante d'habitat.

Ainsi, en divisant par deux ce chiffre, on aboutit à la durée de vie estimée d'une P.L.U., soit 10 ans et 2.435 hectares. Il est prévu au projet de P.L.U. l'ouverture à l'urbanisation de 2,46 ha. Cette surface correspondant à un découpage cohérent, adapté à la réalité du terrain. Les 2500 m² « supplémentaires » paraissent être tolérables, au regard d'un projet et d'une enveloppe foncière découlant d'un produit en croix, datant de 2010.

8.6.2- COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau, le SDAGE[4] fixe pour le bassin Seine-Normandie les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée visant à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles, de manière à satisfaire ou à concilier les exigences liées aux usages ou activités. Ces orientations fondamentales peuvent se résumer ainsi :

ORIENTATION 1 : DES OBJECTIFS D'AMELIORATION DE LA QUALITE GENERALE

- Renforcement et ajustement des objectifs de qualité existants
- Résorption des foyers de pollution persistants prioritaires
- Réduction des pollutions urbaines de temps de pluie sur des secteurs prioritaires
- Amélioration de la qualité de la Seine, de l'aval de Paris à l'estuaire
- Niveau de traitement minimal des rejets en rivière
- Réduction des apports par ruissellement en zone rurale

ORIENTATION 2 : DES ORIENTATIONS DE BASSIN CONCERNANT NUTRIMENTS ET TOXIQUES

- délimitation et mise à jour des zones sensibles
- niveau de traitement des effluents dans les zones sensibles
- mesures complémentaires sur l'ensemble du bassin
- délimitation des zones vulnérables.

ORIENTATION 3 : DES MESURES PARTICULIERES NECESSAIRES AUX EXIGENCES DE SANTE ET DE SALUBRITE PUBLIQUE

- protection des ressources exploitées et potentielles en eau potable,
- objectifs de salubrité des eaux littorales,
- objectifs de salubrité des eaux douces.

ORIENTATION 4 : PERFECTIONNEMENT DES MOYENS DE GESTION

- outils descriptifs de la qualité des eaux superficielles et littorales,
- connaissance du milieu, réseaux et méthodes de suivi,
- réglementation et sa mise en application.

Ainsi, la mise en œuvre du P.L.U. d'Emiéville est compatible avec le SDAGE seine-Normandie, en effet, les zones sensibles telles que les zones humides, la zone délimitée en ZNIEFF, les zones inondables, sont comprises en zone naturelle au projet de P.L.U. De plus, les secteurs qui accueilleront des constructions nouvelles seront desservis par l'assainissement collectif, donc sans effet sur l'environnement et sur la qualité de l'eau.

8.6.3- COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) DE BASSE NORMANDIE

Ce document a été approuvé le 14 mai 2014. Pour chaque Pays de la Basse-Normandie, une fiche a été réalisée. Emiéville est incluse dans le Pays de Caen.
Sur la fiche du SRCE traitant du Pays de Caen sont décrits les éléments majeurs constituant la trame verte et bleue.

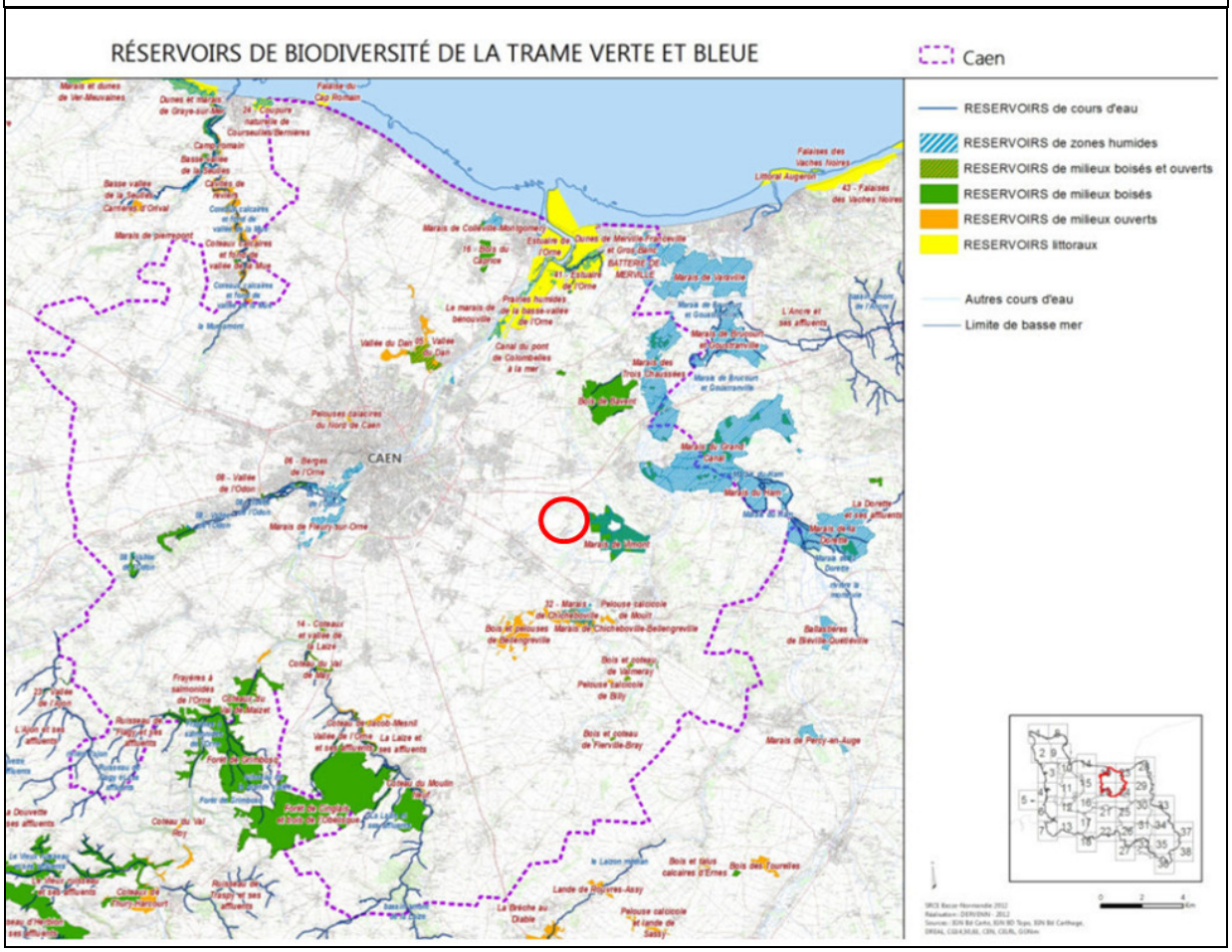
Emiéville est directement concernée par le secteur des Marais de Vimont, pour lequel il est indiqué :

[4] SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

En ZNIEFF1, ce marais et ses nombreux canaux sont situés en aval du marais de Chicheboville -Bellengreville auquel ils sont reliés par le bras du Sémillon. Fortement boisé, le marais de Vimont héberge une avifaune nicheuse remarquable. La découverte d'un escargot listé à la directive habitat, *Vertigo moulinsiana*, confère au site un intérêt particulier. Lié à la Muance, cet espace est contigu à un complexe de réservoirs de milieux ouverts :

- à l'ouest, les **bois et pelouses de Bellengreville** (ZNIEFF1). Le sol calcaire et l'exposition engendrant un microclimat plus chaud conditionnent ici la présence de nombreuses espèces végétales inféodées à ce milieu et présentant un caractère patrimonial. La proximité du complexe de milieux ouverts du haut bassin de la Muance renforce l'intérêt fonctionnel du secteur.

- à l'est, les **pelouses calcicoles de Moult** (ZNIEFF1) : sur 11 hectares en zone artisanale, ce secteur de pelouses calcaires joue le rôle de refuge pour une flore diversifiée et pour la faune sauvage, notamment les papillons et les oiseaux.



Ainsi, dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. d'Emiéville, le ZNIEFF a fait l'objet d'un classement en zone naturelle. En complément de cette zone, à l'échelle communale, un des objectifs visé a été de définir une trame complémentaire à cet élément majeur :

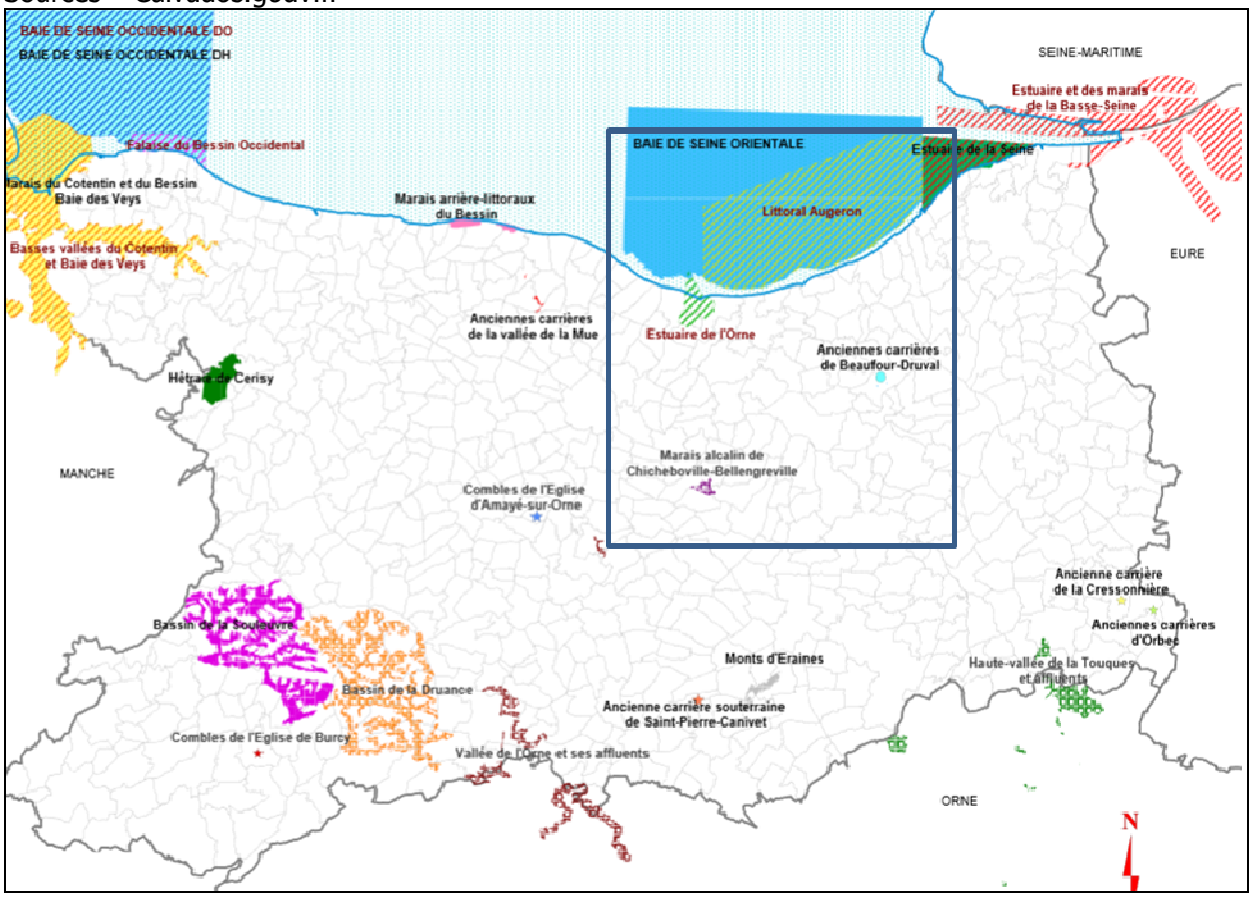
- identification des haies et parcelles boisées au titre de la loi paysage (L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme),
- identification de zones humides,
- classement des cours d'eau, fossés toujours en eaux en zone naturelle.

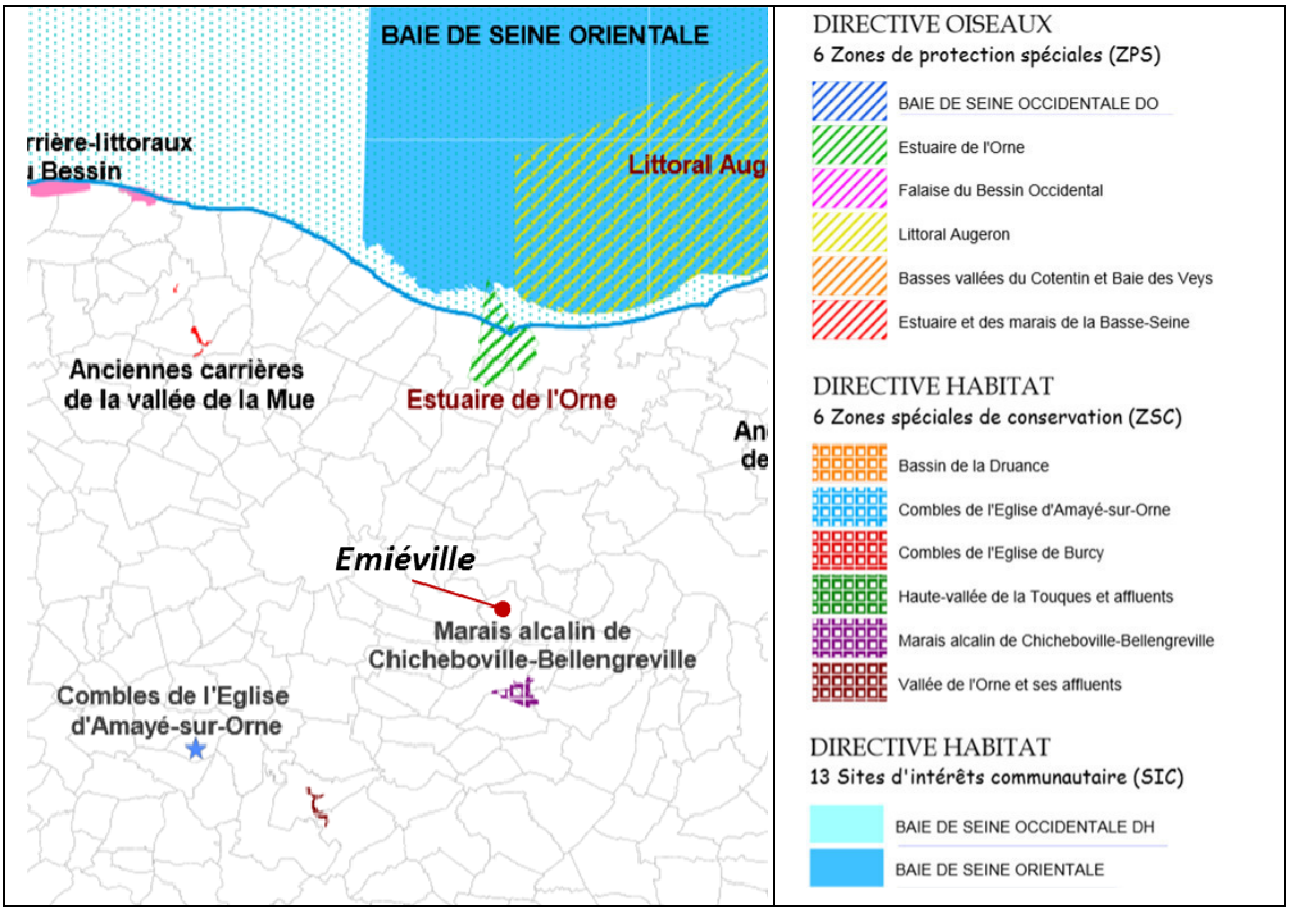
8.6.4- EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES NATURA 2000

La commune d'Emiéville est voisine d'une commune contenant une zone NATURA 2000. Le présent projet de P.L.U. doit donc être soumis à l'Autorité Environnementale.

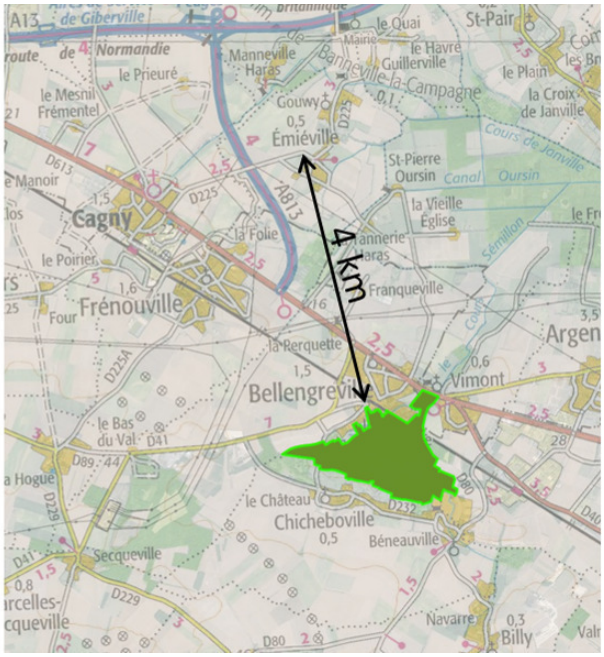
De plus, en application du décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 et selon l'article L 414-4 du code de l'environnement, dès lors que l'élaboration ou la révision d'un PLU est prescrite, il convient de réaliser un examen préliminaire destiné à répondre à la question suivante : Le PLU est-il susceptible d'avoir un effet sur un site Natura 2000 ?
Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de zone NATURA 2000.

Sources – Calvados.gouv.fr





Les deux zones NATURA 2000 les plus proches sont les suivantes :
n°FR2500094 – Marais alcalin de Chicheboville - Bellengreville, située un peu plus de quatre kilomètres d'Emiéville.
n°FR2510059 – Estuaire de l'Orne – Directive Oiseaux, située à environ 14 km d'Emiéville.
Le territoire d'Emiéville n'est pas compris dans les bassins versants des secteurs bénéficiant d'une protection au titre NATURA 2000.
Le projet de développement urbain de la commune est limité en surface et présente une extension de la zone urbaine de 3,46 hectares.
Les espaces naturels communaux bénéficient d'un zonage approprié déjà présenté et bénéficient de protection à divers titre.



Compte tenu de la composition des deux sites NATURA 2000 les plus proches et de leur éloignement par rapport aux sites d'urbanisation future définis au P.L.U., il est considéré qu'aucun impact lié à l'aménagement n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites. Le P.L.U. d'Emiéville ne fait donc pas l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites NATURA 2000.

8.6.5- COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DEFINI POUR LA PERIODE 2013-2018

Les objectifs du P.L.H. sont déclinés par type d'espace, définis à l'appui de l'armature urbaine figurant au SCoT. Cette armature est basée sur le niveau de concentration des fonctions urbaines, sur le poids de population et sur le degré d'accessibilité. **Emiéville est ainsi considérée « commune périurbaine ».**

Les trois orientations du P.L.H. sont les suivantes :

- Orientation 1 : Accompagner le développement de la communauté de communes tout en anticipant les besoins futurs.
- Orientation 2 : Favoriser un développement solidaire du territoire qui réponde aux besoins des habitants.
- Orientations 3 : Garantir la réussite de la politique local de l'habitat communautaire.

Ces trois orientations sont déclinées en 11 actions pouvant être ainsi résumé pour le territoire d'Emiéville :

Action	Objectif pour les Communes périurbaines	Application pour Emiéville
1-Construire 50 logements/an	12 logements /an	Soit 6 logements/an.
2-Assurer une gestion économe de l'espace	14 logements / hectare Au moins 25% de logement collectifs et/ou intermédiaires	14 logements / hectare Au moins 25% de logement collectifs et/ou intermédiaires
3-Engager une stratégie foncière pour l'habitat	Mettre en place des outils réglementaires et juridiques d'anticipation foncière.	Pas de retranscription dans le P.L.U.
4-Favoriser la production d'une offre de logements aidés	Communes périurbaines : 15% Les objectifs pourront être réévalués dès 2016 en fonction de la politique de dotation et d'agrément en matière de LLS.	Pas de retranscription règlementaire, les obligations devant évoluer en 2016, soit dans deux ans.
5-Accompagner la réhabilitation en faveur de l'habitat privé existant	Expérimenter une permanence habitat d'une demi-journée par mois	Pas de retranscription dans le P.L.U.
6-Répondre aux besoins en logement des personnes en situation de difficultés	Proposer une offre en logement locatif très social	Pas de retranscription dans le P.L.U.
7-Faciliter l'accès au logement des jeunes	Mieux connaître les besoins des jeunes Développer une offre adaptée en termes de coût et de taille et à proximité des services et des équipements	Pas de retranscription dans le P.L.U.
8-Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées	Développer une offre de logements adaptés Accompagner les ménages qui souhaitent adapter leur logement Construire un partenariat durable avec les acteurs concernés par ce public	Pas de retranscription dans le P.L.U.
9-Créer un dispositif annuel d'observation et de suivi de la politique de l'habitat	Mutualiser les dispositifs d'observation en matière d'habitat Définir un dispositif partenarial d'évaluation fondé sur des	Pas de retranscription dans le P.L.U., toutefois, des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du projet de P.L.U. ont été définis.

	indicateurs gradués pour chaque action	
10-Créer un dispositif de pilotage et d'animation	Organiser le suivi et l'animation du PLH durant les 6 ans de mise en œuvre.	Pas de retranscription dans le P.L.U.
11-Mobiliser les documents d'urbanisme pour la mise en œuvre du P.L.H.	Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme aux objectifs du P.L.H.	Retranscription des objectifs ci-dessus dans les diverses pièces du P.L.U.

9- DEFINITIONS

PROPRIETE ET CONSTRUCTION

Construction existante : construction qui existait à la date d'approbation du présent P.L.U.

Alignement : Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Terrain ou unité foncière : est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

Extension: ajout à une construction existante.

Limite séparative : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

Hauteur totale : Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au faîtage de la construction.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Terrain naturel : terrain n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Opération d'aménagement : Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un permis d'aménager, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

Ouvrages, Constructions de faible importance : construction de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs : constructions définies à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme "sont regardées comme habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ".

Equipement à caractère d'hébergement collectif :

. Foyers

. Maison de retraite

. Pensions, colonies etc. ...

Installations classées : Installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application.

Prolongement de l'activité agricole : Sont considérées comme prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Lotissements anciens : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. (L.442-9 du Code de l'urbanisme)

Permis de construire valant division : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

COEFFICIENTS

Emprise au sol : pourcentage exprimant le rapport entre l'ensemble des surfaces bâties au sol et la surface du terrain. Les terrasses non couvertes ne sont pas considérées comme étant un espace bâti.

La surface de plancher : (extrait du R.112-2 du code de l'urbanisme) « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

VOIRIE

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) à l'exception des chemins d'exploitation :

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Pour les chemins d'exploitation, seules seront appliquées les dispositions de l'article 7.

Limite de la voie :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : Limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

DIVERS

Installations techniques : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

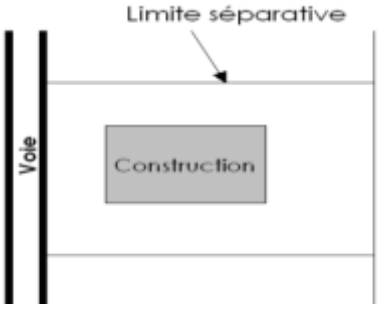
Exemples d'installations techniques

. Poteaux,

. Pylônes,

. Station hertzienne,
. Ouvrages techniques divers,
. Relais,
. Postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
. Postes transformation,
. Château d'eau,
. Station épuration, etc.

Limite séparative : ligne qui sépare deux ou plusieurs unités foncières contiguës.



Bâtiment principal : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale ou industrielle et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

Pièces principales : en référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toutes autres pièces qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accole, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

Aggravation de la non-conformité : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc.

Activité agricole : toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

Activité forestière : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyen de production.

Activités existantes : sont considérées comme activités existantes, les activités qui présentent sur le site au moins une partie des moyens de production et pas uniquement le siège social.

Aire naturelle de camping : régime d'autorisation des terrains aménagés saisonniers ; la densité d'occupation est fixée à 25 emplacements maximum par hectare et la superficie est d'un hectare maximum.

Camping à la ferme : le camping à la ferme/camping en ferme d'accueil est un terrain aménagé, situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant, et ne comptant pas plus de 6 emplacements pour une capacité d'accueil de 20 campeurs.

Annexes : bâtiment à caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers… implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

Façade principale : désigne la face verticale en élévation d'un bâtiment qui accueille la porte d'entrée principale.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

*
* *

ANNEXE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE
L'AGRICULTURE DU CALVADOS

SERVICE DU GENIE RURAL
DES EAUX ET DES FORETS

République Française

SYNDICAT D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE DE CAGNY - FRENOUVILLE - EMIEVILLE

ARRETE PREFECTORAL PORTANT DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'ETABLISSEMENT DES PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DU FORAGE DE FRENOUVILLE

LE PREFET DE LA REGION
DE BASSE-NORMANDIE
PREFET DU CALVADOS

Vu le plan des lieux et notamment le plan et l'état parcellaire des terrains compris dans les périmètres de protection

Vu la délibération du 21 décembre 1977 du Comité Syndical adoptant le projet, créant les ressources nécessaires à l'exécution des travaux et portant engagement d'indemniser les usagers des eaux lésés par la dérivation

Vu l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène du 30 janvier 1978

Vu le dossier de l'enquête à laquelle il a été procédé, conformément à l'arrêté préfectoral du 14 avril 1978 dans les communes de CAGNY, FRENOUVILLE et EMIEVILLE, en vue de la déclaration d'utilité publique des travaux et des périmètres de protection

Vu l'avis du Commissaire-Enquêteur

Vu le rapport de l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture sur les résultats de l'enquête en date du 6 juillet 1978

Vu l'article 107 du Code Rural et le décret du 1er août 1905

Vu l'article 113 du Code Rural sur la dérivation des eaux non domaniales

Vu le Code des Communes

Vu l'ordonnance modifiée n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique

Vu le décret modifié n° 59-701 du 6 juin 1959 portant règlement d'administration publique relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Vu le décret modifié n° 69-825 du 28 août 1969 portant déconcentration et unification des organismes consultatifs en matière d'opérations immobilières, d'architecture et d'espaces protégés et les textes pris pour son application

Vu la loi modifiée n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution

.../...

Vu le décret n° 67-1094 du 15 décembre 1967 sanctionnant les infractions à la loi modifiée n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution

Vu les articles L.20 et L.20.1 du Code de la Santé Publique

Vu la circulaire interministérielle du 10 décembre 1968 relative aux périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines

Vu le décret modifié n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière (article 36-2°) et le décret d'application modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955 (article 73)

Considérant que les travaux projetés n'entrent pas dans la catégorie de ceux prévus par l'article 2 du décret n° 72-195 du 29 février 1972

Considérant que l'avis du Commissaire-Enquêteur est favorable

Sur la proposition de l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture

A R R E T E

Article 1 : Le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de CAGNY-FRENOUVILLE-EMIEVILLE est autorisé à dériver une partie des eaux du forage situé sur la commune de FRENOUVILLE section A parcelle 281

Article 2 : le prélèvement par pompage ne pourra excéder 200 m3/h et 4000 m3/j

Article 3 : il sera établi autour du forage un périmètre de protection immédiate, un périmètre de protection rapprochée et un périmètre de protection éloignée, en application des dispositions de l'article L.20 du Code de la Santé Publique et du décret n° 61-859 du 1er août 1961 complété et modifié par le décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967, conformément aux indications du plan et de l'état parcellaire joints.

Article 4 :

I - PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIATE

Ce périmètre, acquis en toute propriété et enclos, doit être maintenu en constant état de propreté, la végétation étant régulièrement fauchée et les arbres avoisinants étant élagués. L'emploi de tous produits chimiques exerçant une influence sur la croissance des végétaux doit être rigoureusement prohibé.

Toute activité doit être interdite sans l'enceinte de ce périmètre, notamment le pacage des animaux ou la culture.

II - PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE

Ce périmètre consiste en une zone dans laquelle les dispositions de la réglementation générale en vigueur devront être strictement respectées, feront l'objet de mise en conformité dans un délai de six mois à compter de la promulgation de l'arrêté préfectoral et, le cas échéant, de poursuite et de pénalisation en cas d'infraction, de récidive ou de refus dûment constatés par les agents assermentés de l'Administration.

Ce périmètre est d'autre part une zone à l'intérieur de laquelle certaines activités sont interdites ou réglementées.

.../...

II.1 - Rappel des principales dispositions de la réglementation générale

a) assainissement individuel des habitations

toutes les habitations existantes ou à venir, qu'elles soient isolées ou intégrées dans un lotissement, devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement dès lors que celui-ci est réalisé et que les habitations sont raccordables.

En l'absence de réseau d'eaux usées, l'assainissement individuel devra être conforme aux règles fixées par le Conseil Départemental d'Hygiène, ceci dans un délai de six mois à compter de la promulgation de l'arrêté préfectoral. Pour les constructions à venir, la règle à observer devra être conforme aux dispositions en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

L'assainissement devra être effectué par épandage souterrain superficiel suivant les normes fixées par le Conseil Départemental d'Hygiène et en ce qui concerne les surfaces affectées à l'épandage devra tenir compte de l'aptitude des sols à assurer une absorption efficace des effluents. Le constructeur sera tenu responsable des désordres qui surviendraient du fait d'une mauvaise appréciation préalable de la nature des sols.

En règle générale, le règlement sanitaire départemental devra être respecté en tous points.

b) citernes d'hydrocarbures

en ce qui concerne le stockage des hydrocarbures, l'arrêté préfectoral du 28 mars 1975 devra être strictement respecté.

Tous les réservoirs enterrés contenant des liquides inflammables quels qu'ils soient devront, soit être installés en fosse s'il s'agit de réservoirs de type ordinaire, soit offrir les mêmes garanties de sécurité renforcée suivant les définitions données :

- en ce qui concerne les établissements dangereux, insalubres ou incommodes par l'annexe à l'Instruction Ministérielle du 17 juillet 1973,

- en ce qui concerne les lieux non visés par la législation des établissements dangereux, insalubres ou incommodes et la réglementation des établissements recevant du public, par l'article 3 de l'annexe à l'Arrêté Interministériel du 26 février 1974

c) épandages, rejets, enfouissements et dépôts de déchets

Les épandages, rejets, enfouissements et dépôts de déchets sur ou dans le sol et les remblaiements des excavations devront faire l'objet d'une autorisation conformément au décret 73-218 du 23 février 1973 et à ses arrêtés interministériels d'application du 13 mai 1975 et devront donc être soumis à l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène.

Rentrent, entre autres, dans cette catégorie, les épandages, aéro-aspersions, dépôts de produits contenant des substances toxiques ou fermentescibles...

L'autorisation sera évidemment subordonnée à la démonstration par le demandeur que ceux-ci ne peuvent avoir aucune influence sur la qualité des eaux souterraines.

.../...

d) ouverture de nouvelles carrières ou aires d'extraction de matériaux appartenant au sous-sol

Ces projets qui sont soumis à autorisation préalable, devront être examinés par les autorités compétentes dans l'optique de la protection des eaux souterraines.

e) création de plans d'eau

Ces projets, également soumis à autorisation préalable, devront être examinés par les Administrations chargées de leur instruction dans l'optique de la protection des eaux souterraines et de la modification apportée au régime d'équilibre des eaux souterraines par la création d'une charge dans la zone de protection de l'ouvrage.

f) creusement de puits et de forages pour prélèvement d'eau souterraine

Indépendamment de l'obligation d'autorisation préalable résultant du décret 73-200 du 21 février 1973 étendant à une partie du département du Calvados les dispositions du décret-loi du 8 août 1935, tout projet de creusement de puits ou forages dans l'enceinte du périmètre de protection devra être soumis à l'approbation préalable du Préfet.

Ce dossier devra comporter les éléments d'appréciation nécessaires pour établir que l'ouvrage envisagé ne portera pas préjudice aux ressources exploitées par le point de prélèvement en eau potable existant.

II.2 - Activités interdites

a) Rejets d'eaux usées dans un puisard, un puits dit filtrant, une excavation ouverte dans les couches géologiques situées sous la couverture de terre végétale, un ancien puits creusé pour la fourniture d'eau ou l'extraction de substances minérales ou toute autre structure permettant l'engouffrement des fluides. Le rejet des eaux pluviales par un tel procédé est également interdit, sauf cas exceptionnel qui devra être soumis au Conseil Départemental d'Hygiène.

b) Installations classées et installations soumises à autorisation, présentant un danger d'altération des eaux par la nature des produits utilisés et des eaux résiduaires.

c) Campings, villages de vacances et installations analogues qui ne seraient pas dotés d'un système d'assainissement agréé par le Conseil Départemental d'Hygiène, celui-ci ayant à se prononcer sur chaque dossier particulier.

d) Passage de canalisations de transit de produits chimiques liquides et d'hydrocarbures.

II.3 - Activités réglementées

a) Implantation de stabulation à l'air libre, construction de nouveaux abris à bestiaux, creusement de mares-abreuvoirs : ces installations nouvelles devront être situées à une distance au moins égale à 100 m.

Les abreuvoirs desservis par une prise d'eau potable devront être installés à une distance au moins égale à 75 mètres de l'ouvrage.

.../...

b) Les fumières seront autorisées, en respectant une distance minimum de 100 m par rapport à l'ouvrage et devront être implantées sur une aire bétonnée étanche et dotées d'une fosse à purin.

c) Utilisation des engrais et des produits utilisés dans la lutte contre les ennemis des cultures : leur emploi à doses excessives sera interdit, après étude cas par cas effectuée sous le contrôle du service administratif compétent et si les analyses de l'eau prélevée sur la nappe aquifère font apparaître une pollution liée à ces substances.

NOTA : le pacage des animaux domestiques est autorisé sans restriction.

II.4 - Constructions nouvelles à usage d'habitation

L'ouvrage est bien protégé par rapport à la surface du sol (couches géologiques étanches ou à grand pouvoir filtrant) : la construction peut être organisée dans le cadre de la réglementation suivant les règles du P.O.S. ou des règlements d'urbanisme en vigueur, en ce qui concerne les habitations ou constructions isolées. Une zone non aedificandi de 30 m de rayon centrée sur le forage devra être établie.

En ce qui concerne les lotissements, la surface minimale des lots, ainsi que la densité seront définies par le Conseil Départemental d'Hygiène, après étude approfondie de l'aptitude des sols en matière d'assainissement individuel par épandage souterrain superficiel.

III - PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE

Ce périmètre complémentaire consiste en une zone à l'intérieur de laquelle certaines activités sont réglementées. Son périmètre est reporté sur le plan ci-joint.

Sous réserve des dispositions du Plan d'Occupation des Sols, la réglementation suivante devra être respectée :

- en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les habitations pourront y être autorisées à condition que le projet de système d'assainissement envisagé soit soumis à l'approbation des autorités compétentes et qu'il n'y ait pas de citernes d'hydrocarbures enterrées sans cuvelage conçu pour contenir la totalité du volume,

- les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental devront être strictement appliquées sur l'étendue du périmètre et les installations non conformes devront être modifiées en conséquence. Les puisards seront rigoureusement prohibés, ainsi que l'utilisation des anciens puits pour l'évacuation des eaux usées et des effluents. Les épangages de lisiers devront en tant que de besoin faire l'objet d'une autorisation au titre du décret 73-218 du 23 février 1973 et de ses arrêtés interministériels d'application du 13 mai 1975,

- les projets de lotissements ainsi que les projets de construction ou d'aménagement d'immeubles collectifs devront être soumis à l'approbation du Conseil Départemental d'Hygiène et ne pourront être autorisés que dans la mesure où leur assainissement sera techniquement possible sans introduire de causes de pollution potentielles. Dans cette optique il conviendra d'éviter l'implantation de terrains de camping, de zones à forte densité de population dont l'assainissement compromettrait la qualité des eaux souterraines et d'activités industrielles présentant, par la nature des produits employés et de leurs eaux résiduaires, un danger de pollution des eaux souterraines. En pratique, les installations figurant à la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que les canalisations de transit de produits chimiques, devront être étudiées avec la plus grande attention, notamment en ce qui concerne la nature des rejets.

.../...

Article 5 : le périmètre de protection immédiate dont les terrains doivent être acquis en pleine propriété sera clôturé à la diligence et aux frais du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de CAGNY-FRENOUVILLE-EMIEVILLE.

Article 6 : les eaux devront répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et lorsqu'elles devront être épurées, le procédé d'épuration, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux épurées seront placés sous le contrôle de la Direction de l'Action Sanitaire et Sociale.

Article 7 : pour les activités, dépôts et installations existant à la date de publication du présent arrêté sur les terrains compris dans les périmètres de protection prévus à l'article 3, il devra être satisfait aux obligations résultant de l'institution des dits périmètres dans un délai de six mois et dans les conditions ci-dessous définies.

Article 8 : Le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de CAGNY-FRENOUVILLE-EMIEVILLE est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, en vertu de l'ordonnancement modifié n° 58-997 du 23 octobre 1958, les terrains nécessaires à la réalisation du projet et à la constitution du périmètre de protection immédiate.

Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 9 : quiconque aura contrevenu aux dispositions de l'article 2 du présent arrêté sera passible des peines prévues par le décret n° 67-1094 du 15 décembre 1967 pris pour l'application de la loi modifiée n° 64-1245 du 16 décembre 1964.

Article 10 : le présent arrêté sera :
- d'une part notifié à chacun des propriétaires intéressés, notamment pour l'établissement des périmètres de protection
- d'autre part, publié à la conservation des hypothèques du département du Calvados et au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Article 11 : le Sous-Préfet de CAEN, le Président du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de CAGNY-FRENOUVILLE-EMIEVILLE, les Maires des communes de CAGNY, FRENOUVILLE et EMIEVILLE, l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à CAEN, le 21 JUIL. 1978

Le Préfet,
pour le Préfet
le Secrétaire Général
M. GUYON

Pour Copie Conforme
pour le Directeur Départemental
de l'Agriculture,
L'Ingénieur du Genie Rural
des Eaux et des Forêts