

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

de la commune de

PIERREFITTE EN AUGE....



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 8 décembre 2016 arrêtant le plan local d'urbanisme.

Le Président,



Etudes et Conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

REÇU EN PREFECTURE

le 09/12/2016

Application agréée E.legalite.com

014-2414 00878-20161208-CC_DEL_2016_182-D

INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de PIERREFITTE EN AUGÉ affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois, une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.123-13 du code de l'urbanisme).

INTRODUCTION / PRESENTATION DE LA COMMUNE

Pierrefitte en Auge est une commune du Nord du Pays d'Auge située à 20 kilomètres de Deauville, 23 kilomètres de Honfleur et 14 kilomètres de Lisieux Elle est traversée par la RD48 en partie basse de son territoire (axe Est Ouest) et la RD 280A (axe Nord Sud).

Pierrefitte en Auge est drainée par la Touques, inscrite à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « La Touques et ses affluents-frayères ».

La commune, pour laquelle un plan communal de sauvegarde a été élaboré, est concernée par les risques naturels suivants :

La basse vallée de la Touques est référencée comme zone inondable dans le PPRI.

Il y a une forte présomption de cavités souterraines

La commune présente des risques majeurs de glissements et d'effondrements

Au sein de l'intercom Pont L'Evêque Blangy le Château, elle se caractérise par :

Un nombre d'habitants restreint (156 résidants), sept exploitations agricoles et une petite superficie (548 hectares) qui la rend particulièrement sensible à toute évolution de son urbanisme.

Le nombre de résidences secondaires représente 43% du parc immobilier communal : 48 logements sur 111 ce qui nécessite d'analyser aussi le nombre de logements de la commune et pas simplement le nombre d'habitants.

Un bourg constitué d'anciennes fermes dispersées, accompagnées de dépendances pour partie transformées en habitations, dans le périmètre de l'église classée aux monuments historiques.

Une politique d'urbanisation de l'après-guerre jusqu'en 1999 qui l'a distinguée des communes environnantes en n'autorisant que les constructions neuves en colombages.

Sept jeunes agriculteurs y exercent leur activité.

HISTORIQUE DES POLITIQUES D'URBANISME

De l'après-guerre, jusqu'en 1999, seules les maisons en colombages ont été autorisées. Elles ont été regroupées en petits hameaux (3 à 6 maisons) afin de reproduire le schéma d'urbanisme existant.

En 1994 création du POS, révision en 2000, le POS a créé une zone constructible à l'extrémité sud de la commune. 16 habitations ont été construites.

EVALUATION / BILAN DE CES POLITIQUES

Le POS de 2000 a provoqué une hausse rapide de la population et du nombre de logements ne s'inscrivant plus ainsi dans les tendances longues jusqu'à présent constatées dans la commune (cf. annexe).

Créer de nouvelles zones constructibles s'inspirant de ce modèle sans nuire à l'esthétique du village semble difficilement envisageable.

Les agriculteurs se voient privés de terrains nécessaires à leur activité.

Les anciens bâtiments en colombages situés à l'extérieur de ces zones constructibles sont, pour partie, laissés sans entretien bien que revêtant un intérêt architectural certain car ils ne peuvent être transformés en habitation.

La commune de Pierrefitte en Auge fait le choix d'un développement urbain maîtrisé par la revitalisation de constructions anciennes ou le changement de destination de bâtiments agricoles. A travers son PADD, la commune souhaite préserver l'aspect typique augeron du village, protéger ses espaces agricoles, préserver la qualité de ses paysages et lutter contre la spéculation foncière en zone agricole et naturelle.

SOMMAIRE

<u>Assurer la protection de l'environnement et du cadre de vie</u>	P 5
<ul style="list-style-type: none">• Préserver le cadre paysager, les points de vue remarquables• Préserver les espaces agricoles• Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel• Protéger les espaces naturels et la biodiversité• Prendre des mesures en faveur de l'environnement• Maîtriser les risques et les nuisances• Préserver les espaces à enjeu écologique et les paysages• Transports et déplacements	
<u>Conserver le caractère d'un bourg typique</u>	P 7
<ul style="list-style-type: none">• Adopter un mode de croissance maîtrisé• Valoriser le potentiel touristique• Soutenir l'activité agricole	
<u>Permettre un développement respectueux du patrimoine naturel, paysager, agricole et bâti</u>	P 7
<ul style="list-style-type: none">• Permettre sous conditions, l'agrandissement de l'existant• Etendre de manière restreinte les ensembles bâtis	
<u>Revitaliser les constructions anciennes</u>	P 7
<ul style="list-style-type: none">• Identifier les bâtiments agricoles à vocation d'habitation et permettre leurs restaurations• Permettre la restauration des anciens bâtiments agricoles	
<u>Préserver la qualité de vie quotidienne</u>	P 8
<ul style="list-style-type: none">• Valoriser l'identité du bourg• Développer les sentiers de promenade	
<u>Protection des personnes et des biens</u>	P 8
<u>Prendre en considération les communications numériques</u>	P 8
<u>Modérer la consommation de l'espace</u>	P 8

Assurer la protection de l'environnement et du cadre de vie

Préserver le cadre paysager, les points de vue remarquables :

- Assurer la protection des éléments paysagers remarquables, notamment les points de vue depuis les coteaux vers le fond de la vallée de la Touques du Sud au Nord.
- Maîtriser la transformation de certaines constructions en habitations
- Préserver les vues paysagères en maintenant les espaces végétalisés: bocages, haies, talus, etc. ...
- Préserver les zones boisées.

Préserver les espaces agricoles :

- Assurer le maintien et la protection des espaces agricoles afin de pérenniser l'activité.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel :

- Préserver et valoriser les éléments urbains et architecturaux du bourg : le bâti traditionnel du bourg avec ses maisons Augeronnes à pans de bois et ses toits de chaume, le presbytère typique fin 19ème, l'église, les murs appareillés en silex, pierres calcaires et briques pleines, etc.
- Assurer la mise en valeur du petit patrimoine : la place, les deux lavoirs, le calvaire, les chemins bordés de talus arborés, les arbres remarquables, etc.

Protéger les espaces naturels et la biodiversité :

- Protéger les zones naturelles sensibles
- Protéger les fonds de la vallée de la Touques: la rivière, la berge, les zones humides favorables à la biodiversité (faune et flore), milieux particulièrement sensibles sur le plan écologique.
- Maintenir la continuité écologique de la vallée de la Touques.
- Inciter les habitants à utiliser des essences locales dans les jardins, les haies, favorables à la biodiversité.

Prendre des mesures en faveur de l'environnement :

- Maintenir une continuité végétale et assurer un entretien écologique le long de la Touques.
- Donner la possibilité d'évoluer vers une meilleure qualité environnementale: isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables dans le respect de prescriptions destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante.
- Favoriser un mode de traitement écologique des eaux pluviales et maîtriser les ruissellements et rejets (infiltration, récupération et stockage des eaux pluviales en citerne).

Maîtriser les risques et les nuisances :

- Prévenir le risque d'inondation en maîtrisant l'évacuation des ruissellements, en maintenant haies, talus, fossés, mares
- Permettre l'aménagement de dispositifs de réduction de la vitesse dans la traversée du bourg, dans les chemins dangereux et fortement fréquentés.
- Sécuriser les axes routiers notamment dans le bourg.
- Interdire des constructions nouvelles sur des axes routiers non adaptés.

Préserver les espaces à enjeu écologique et les paysages

Cet objectif répond à deux préoccupations :

- Protéger les espaces présentant des enjeux écologiques :

Intégrée dans le Pays d'Auge, la commune de PIERREFITTE EN AUGÉ dispose d'un patrimoine naturel remarquable. La protection des espaces présentant des enjeux écologiques devra être traduite dans le PLU de manière à :

- ✓ Favoriser le maintien des formations boisées jouant le rôle de réservoir de biodiversité,
- ✓ Valoriser l'élément eau dont l'enjeu est majeur en termes d'écologie : maintien des trames bleues,
- ✓ Protéger les zones de transit de la faune : corridors écologiques relatifs aux trames vertes,

- Préserver les paysages de qualité :

PIERREFITTE EN AUGÉ possède un patrimoine architectural remarquable protégé en partie dans le POS. Le PLU devra poursuivre et renforcer la protection de cette spécificité en :

- ✓ Favorisant une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage,
- ✓ Maintenant les espaces naturels ordinaires qui participent au faire-valoir paysager de la commune : bois, talus Augérons, haies bocagères,
- ✓ Préservant la silhouette des pôles construits : maintenir la ceinture végétale et conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat,
- ✓ Maintenant les cônes de vue identifiés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT,

Ainsi, les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection des cavées,
- comme évoqué précédemment, protection des espaces boisés, alignements d'arbres, de la rivière, des ouvrages et qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal et à proximité des pôles construits,
- maintien des corridors écologiques

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés (pôles construits), la présence d'éléments de paysage.

Transports et déplacements

- Limiter les obligations de déplacements individuels motorisés,
- Protéger les cavées pour favoriser les cheminements piétonniers,

Conserver le caractère d'un bourg typique

Adopter un mode de croissance maîtrisé :

- Stabiliser le nombre d'habitants de la commune dans le temps en maîtrisant le nombre d'habitations nouvelles,
- Densification du bourg,

Valoriser le potentiel touristique :

- Développer le potentiel touristique à travers la préservation du paysage et des espaces naturels, l'aménagement de la place de l'église, l'accueil des randonneurs, l'entretien des chemins ruraux et la valorisation d'une circulation douce le long de la Touques.

Soutenir l'activité agricole :

- Soutenir l'activité agricole en respectant les prescriptions des zones de captage des eaux potables.
- Maintenir les chemins et accès destinés à la circulation des engins agricoles
- Faciliter l'implantation de hangars agricoles qui répondraient à des besoins manifestes sur le territoire, sans compromettre la qualité paysagère: regrouper les nouvelles constructions aux constructions existantes afin d'éviter un morcellement du paysage.

Permettre un développement respectueux du patrimoine naturel, paysager, agricole et bâti.

Densification du bourg,

Permettre sous conditions, l'agrandissement de l'existant :

- Permettre, sous conditions, l'agrandissement des habitations existantes pour répondre aux besoins normaux de leurs habitants tout en préservant le milieu paysager.

Etendre de manière restreinte les ensembles bâtis :

- Permettre la construction d'une annexe dans un ensemble bâti pour répondre à un besoin particulier, une activité professionnelle, etc., tout en préservant la qualité et l'homogénéité des ensembles architecturaux.

Revitaliser les constructions anciennes

Identifier les bâtiments agricoles à vocation d'habitation et permettre leurs restaurations :

- Permettre la transformation des bâtiments agricoles à l'architecture typique du pays d'auge en habitation, indépendamment de la zone dans laquelle ils se trouvent, en vue de leur donner une vocation d'habitation, sous réserve de respecter les caractéristiques de leur architecture originale, d'avoir une superficie au moins égale à 50 m², d'être accessibles, proche des réseaux électriques, téléphoniques et d'eaux: liste des bâtiments

Permettre la restauration des anciens bâtiments agricoles :

- Permettre la restauration des anciens bâtiments agricoles, indépendamment de la zone dans laquelle ils se trouvent, en vue de les rendre à leur vocation de dépendance agricole: liste des bâtiments

Préserver la qualité de vie quotidienne

Valoriser l'identité du bourg :

- Aménager et organiser la place de l'église afin de faciliter le stationnement, l'accueil touristique, tout en préservant un espace arboré et un espace de vie.
- Restaurer le presbytère, son jardin, ses bâtiments en les intégrant dans l'espace place de l'église, mairie.
- Aménager des cheminements piétons sécurisés.

Développer les sentiers de promenade :

- Entretien des chemins existants et ouvrir ceux laissés à l'abandon.
- Participer activement aux actions de l'Office de tourisme de Pont l'Evêque.

Protection des personnes et des biens

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux.

Suivant son implantation géomorphologique (zone de plateau entaillée par une vallée), la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques : présence d'axes de ruissellements, débordement du cours d'eau et remontées de nappe.

PIERREFITTE EN AUGÉ est également confrontée à la problématique des cavités souterraines et des inondations à travers le PPRI. Ce principal risque naturel sera traduit sur le plan de zonage et des prescriptions adaptées seront intégrées au règlement.

Prendre en considération les communications numériques

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

Cette thématique a été intégrée dans les discussions du groupe de travail.

A noter que la commune de PIERREFITTE EN AUGÉ bénéficie d'une bonne connexion. Cela notamment en raison de la présence d'un central téléphonique situé sur le territoire voisin de PONT L'EVÊQUE.

Modérer la consommation de l'espace

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. Dans ce cadre, le PADD identifie l'objectif visant à réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain :

- ✓ Pas de développement : cet objectif se traduit uniquement par l'autorisation de changer la destination des bâtiments identifiés et par l'interdiction de construire de nouvelles habitations en dehors du centre bourg. La volonté communale est en effet de maintenir son cadre de vie, son patrimoine architectural et paysager en réhabilitant les constructions existantes. De plus, le nombre de bâtiments identifiés suffit largement à répondre à un accueil modéré et raisonnable de nouveaux ménages sur la commune dans le respect du SCOT.

Ce point sera traduit à travers la délimitation des différentes zones du PLU sur le plan de zonage, complété par le règlement.

Arrêt du PLU - 8 décembre 2016

ANNEXE 1 informative : Évolution tendancielle informative du nombre d'habitants et de logements envisagés

