



**ESCOVILLE**  
Calvados

**nea  
polis**

# Plan Local d'Urbanisme d'ESCOVILLE

## Modification n°1

### **A1. NOTICE DE PRESENTATION – *Additif à la pièce A***

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2016,

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2023,

Le maire,



**NEAPOLIS**

3 Allée du Green  
14 520  
PORT EN BESSIN

**Commune d'ESCOVILLE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Modification n°1

<b>PREAMBULE</b>	<b>2</b>
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
2. Les objets de la modification	3
3. La justification de la procédure	3
4. Le détail des éléments rectifiés	5
<b>OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU</b>	<b>6</b>
1. Exposé des motifs	7
2. Modification du PLU	8
<b>MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT</b>	<b>17</b>
1. Exposé des motifs	18
2. Modification du PLU	18
<b>CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>25</b>
1. Exposé des motifs	26
2. Modification du PLU	26
<b>CHANGEMENT DE DESTINATION / ETOILAGE</b>	<b>28</b>
1. Exposé des motifs	29
2. Modification du PLU	29

**A**

**Préambule**

## 1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Commune d'ESCOVILLE  
Mairie  
Rue de Cagny  
14 320 ESCOVILLE  
02 31 78 89 45  
mairie-escoville@wanadoo.fr

## 2. Les objets de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme d'ESCOVILLE a été approuvé le 29 juin 2016, et n'a pas encore fait l'objet de procédure d'évolution.

Une mise à jour du PLU a été effectuée par arrêté municipal du 16 novembre 2018, en vue de compléter les Servitudes d'Utilité Publique du dossier de PLU (annexe de la servitude I3 /gaz).

La présente procédure est une modification de droit commun ayant pour objets :

1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ;
2. L'adaptation du règlement écrit
3. La création d'emplacements réservés
4. Le changement de destination / l'étoilage.

## 3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. 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 ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

## Lancement de la procédure Article L.153-36 à L.153-38 du CU

- A l'initiative du maire
- Délibération obligatoire car ouverture d'une zone 2AU du PLU

## Etudes

- Rapport de présentation exposant les motifs de la modification
- Dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification

## Notification du projet Article L.153-40 du CU

- Saisine de l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas (2 mois)
- Le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées

## Enquête publique Article L.153-41 du CU

- Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- Arrêté du maire
- Une publication dans deux journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci
- Affichages aux lieux usuels de la commune
- Enquête publique

## Approbation Article L.153-43 du CU

- Approbation par délibération de l'autorité compétente
- Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

## Publicité et opposabilité

- Affichage de la DCM à la mairie durant 1 mois
- Mention insérée dans un journal du département
- Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).
- Exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et que le dossier a été transmis au Préfet.

## **4. Le détail des éléments rectifiés**

Les pièces suivantes doivent faire l'objet de modifications :

- La Pièce C – Orientations d'Aménagement et de Programmation :
- La pièce D1 – Règlement écrit ;
- La pièce D2 – Liste des emplacements réservés
- Les pièces E1 / E2 / E3 – Règlement graphique.

**B**

**Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU**

## 1. Exposé des motifs

### Situation :

Le site concerné par le projet d'ouverture à l'urbanisation est situé au Nord-Est du bourg. Sa surface est de 2.1 ha.



*Extrait de l'actuel plan de zonage et du géoportail (cadastre et RPG2020)*

### Etat initial de l'Environnement

Agriculture : Ce site accueille actuellement une parcelle cultivée. Une exploitation agricole est concernée, et a donné son accord pour cette ouverture à l'urbanisation.

Patrimoine naturel : Le site est une parcelle cultivée démunie d'éléments végétaux. Seule sa frange Ouest accueille un épais ourlet arboré. Le site est en partie fortement prédisposé à la présence de zones humides.

Risques naturels : le site est concerné :

- Par l'aléa lié aux remontées de la nappe phréatiques en période de fortes pluies
- Par le risque sismique (très faible).

Ressources en eaux / Pollution : Le site est hors périmètre de protection d'un captage pour l'Alimentation en Eau Potable.

Nuisances : Le secteur n'est pas concerné par le bruit des infrastructures terrestres.

### Le projet :

Depuis l'approbation du PLU en 2016, la commune a permis l'implantation de nouveaux logements sur son territoire :

- Par le biais de la densification et du renouvellement urbain : 11 logements sont venus densifier les tissus actuellement urbanisés (zones Ua et Ub) et 17 logements ont été construits sur l'emprise du terrain de football (zone Ub).
- Par le biais des extensions urbaines : un permis d'aménager a été autorisé sur la zone 1AUa, pour un total de 62 logements.

Ce sont donc 90 nouveaux logements qui ont pu être créés sur le territoire communal (31% en renouvellement urbain et 69% en extension de l'urbanisation). Cette production de logement a permis



# Commune d'ESCOVILLE

*Modification n°1 du PLU*

## Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

---

de répondre en partie aux objectifs démographiques que s'étaient fixés la commune lors de l'élaboration du PLU de 2016. Pour rappel, le PADD du PLU d'ESCOVILLE prévoit de porter la population communale à environ 1000 habitants à l'horizon 2030. Actuellement, la population communale est de 807 personnes.

Les autres sites ou opportunités foncières, existants en zone U, pour la densification des espaces actuellement bâtis sont rares, et vont nécessiter des actions plus complexes. Le foncier restant n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opération publique.

La zone 1AUb constituera la prochaine étape du développement communal, pour la période 2022-2026. Une instruction du Permis d'Aménager est d'ailleurs projetée au printemps 2022.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra, quant à elle, de répondre à une étape ultérieure de l'urbanisation communale : 2027-2032.

La zone 2AU se présente comme le seul secteur du territoire pouvant accueillir de nouvelles populations pour la prochaine décennie. Rappelons que sur la décennie 2016-2026, la commune d'ESCOVILLE aura consommé 6.5 ha d'espaces agricoles. Sur la décennie 2027-2037, en ouvrant la dernière zone 2AU de 2.1 ha, la commune assurera une limitation de la consommation de l'espace par rapport à la décennie précédente.

La présente modification du PLU doit intégrer les orientations du SCOT Nord Pays d'Auge en matière notamment de densité, de typologies de logements et d'intégration paysagère.

## 2. Modification du PLU

Modification du règlement graphique pour transformer la zone 2AU en zone 1AUc.

Suppression du règlement de la zone 2AU.

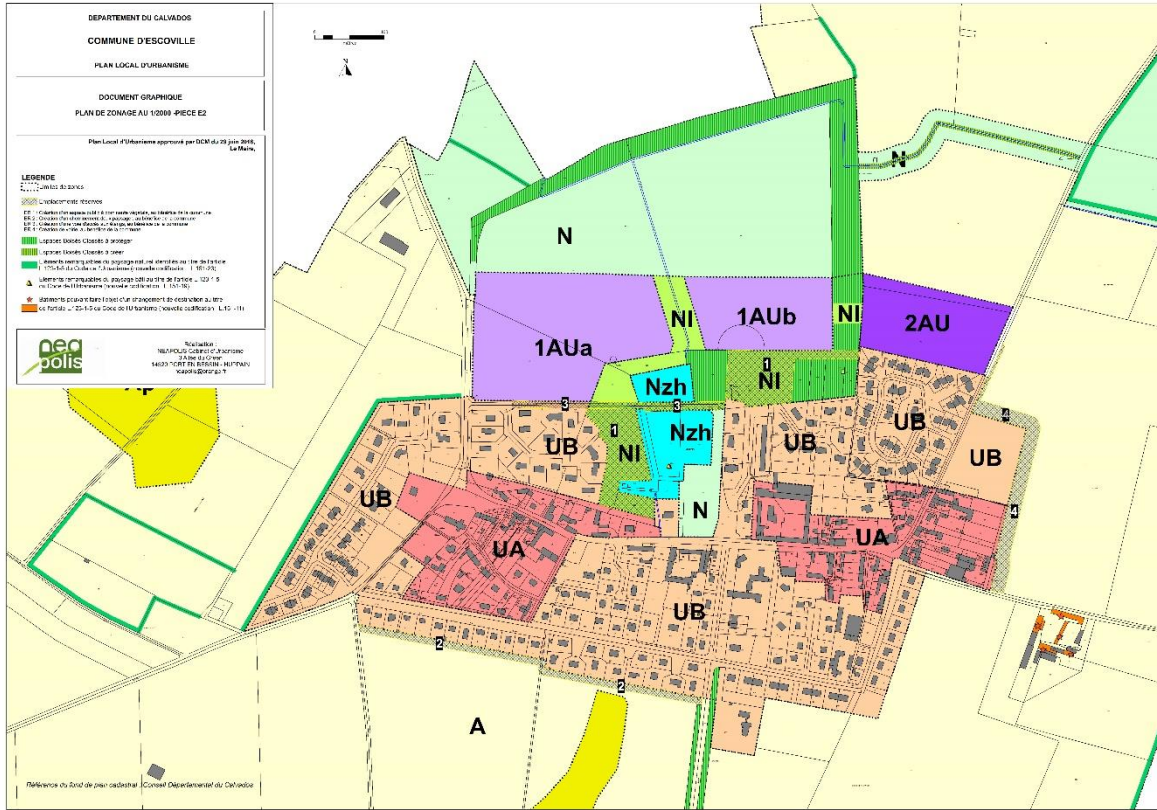
Adaptation des OAP pour intégrer les nouveaux principes d'aménagement, ajuster l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et assurer leur compatibilité avec le SCoT du Nord Pays d'Auge.

# Commune d'ESCOVILLE

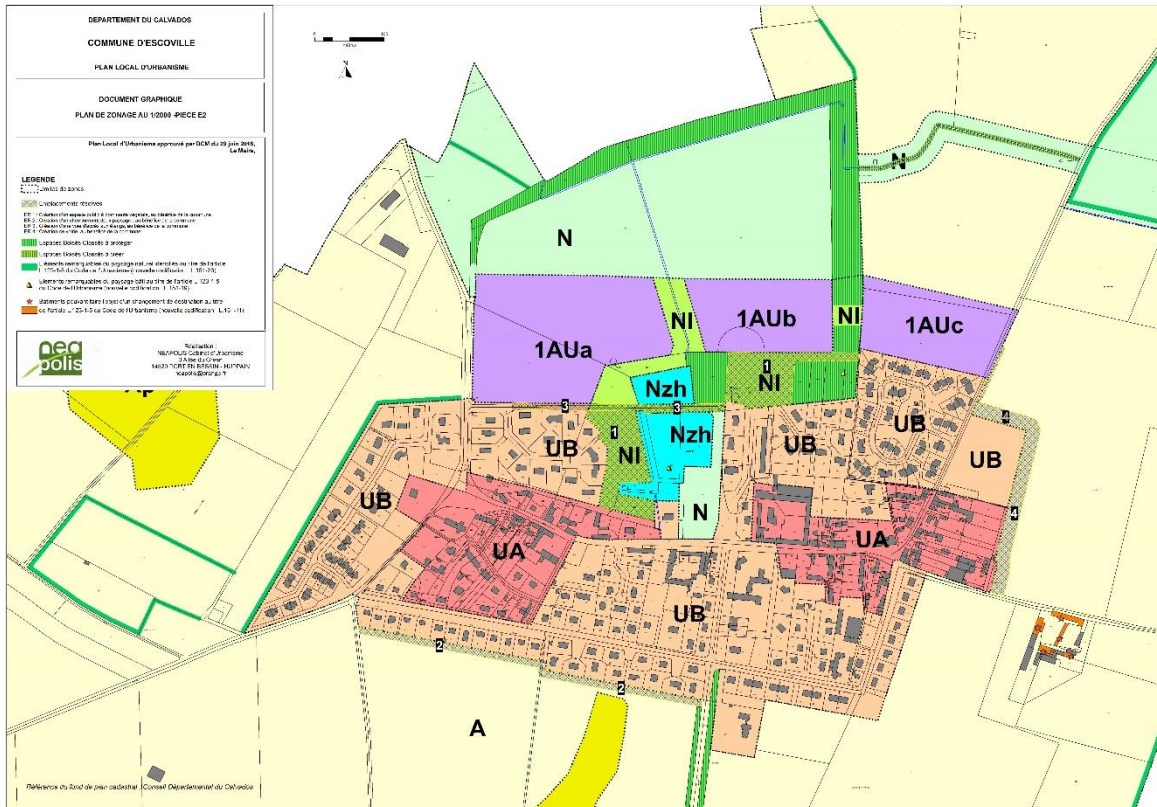
Modification n°1 du PLU

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

## Règlement graphique :



Avant modification



Après modification

## **Règlement écrit :**

Suppression du règlement de la zone 2AU (pages 32 à 34)

Suite à l'avis du SCoT Nord Pays d'Auge, la commune d'ESCOVILLE souhaite renforcer le caractère prescriptif des principes de végétalisation et de limitation de l'imperméabilisation des sols :

## **Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :**

Les normes ne s'appliquent pas au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

### **Espaces libres et plantations**

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce C).

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de l'opération, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **25%** de l'opération.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres...)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les parcelles seront plantées d'arbres de moyenne ou basse tige à raison d'un arbre au moins par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

~~On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.~~

**Sur l'ensemble des espaces non bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, etc...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Les parkings pour les véhicules légers seront traités avec des matériaux perméables. L'aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.**

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : un arbre de moyenne ou basse tige pour quatre emplacements de véhicule.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

# Commune d'ESCOVILLE

*Modification n°1 du PLU*

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

---

*Orientations d'Aménagement et de Programmation :*

## ***Orientations d'Aménagement et de Programmation***

### **Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser**

D'après l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) «peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.»

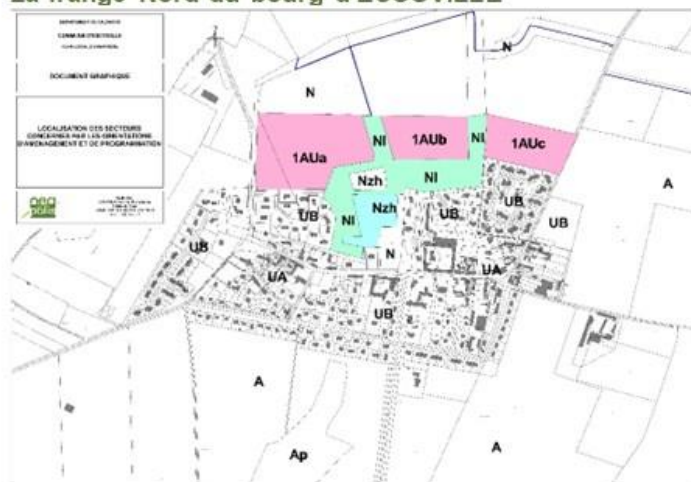
Le Plan Local d'Urbanisme d'ESCOVILLE fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AU au plan de zonage.

- Les zones U sont directement urbanisables et ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les zones 1AU seront urbanisées à court et moyen terme : trois phases d'urbanisation, au minimum, seront réalisées au sein des zones 1AUa et 1AUb. Deux tranches d'urbanisation seront à minima programmées pour la zone 1AUa et une tranche d'urbanisation, à minima, pour la zone 1AUb.  
Une priorité sera donnée à la zone 1AUa du fait de sa position stratégique le long de la route départementale n°37c. Le projet d'aménagement de cette zone pourra donc être initié dès l'approbation du présent PLU.  
Pour chacun de ces secteurs stratégiques et d'envergure, des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).
- ~~La zone 2AU sera urbanisée à plus long terme. Elle est, elle aussi, concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation mais ces dernières pourront être, le cas échéant, complétées et/ou affinées lors de la procédure de modification ou de révision du PLU.~~
- ~~Afin de permettre un rythme de croissance maîtrisée pour une bonne gestion de l'équilibre générationnel et des équipements publics, et en application du SCoT Nord Pays d'Auge, l'urbanisation de la zone 1AUC ne pourra être initiée qu'à compter de 2027. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUC sera également conditionnée à la fin de l'urbanisation de la zone 1AUb.~~

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### SECTEUR :

#### La frange Nord du bourg d'ESCOVILLE



Pour les secteurs 1AU :

Surface totale des zones 1AUa et 1AUb : 6,5 ha

Réceptivité théorique : 23 98 logements\* (densité moyenne nette de 44 15 logements par hectare).

Pour le secteur 2AU :

Surface totale 1AUc : 2,1 ha

Réceptivité théorique : 23 34 logements\* (densité moyenne minimale de 20 logements par hectare).

\* Les calculs du nombre de logements projetés ont été effectués en retenant une part d'environ 20% de VRD.

#### Contexte et localisation

Les secteurs visés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation **est** **situé** **sont** situés au Nord du bourg d'ESCOVILLE, à proximité du centre, et constituent un ensemble d'environ **6,5 8,6** ha. Cette localisation **lui** leur confère un atout indéniable pour le développement de nouveaux quartiers à dominante résidentielle.

Les zones 1AUa et 1AUb, présentement visées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ont la particularité d'être situées dans la tête du vallon de l'Aiguillon, au sein du parc de l'ancien château d'ESCOVILLE. La zone 1AUc est, quant à elle, situé à l'Est de ce parc.

Les principaux enjeux et objectifs pour ces secteurs sont :

- La prise en compte du lit mineur de l'Aiguillon, et la vigilance vis-à-vis des occupations et utilisations du sol des terrains situés à proximité immédiate;
- La préservation et le renforcement des lisières paysagères autour des futurs quartiers;
- La mise en valeur et la sécurisation de cette entrée Nord du bourg;
- La création d'interrelations entre les quartiers existants et futurs;
- Une urbanisation progressive en plusieurs phases;
- Une mixité de l'offre en logements;
- Le développement du maillage piétonnier

#### Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain des zones 1AU devra assurer un **lien urbain, et une perméabilité pour les déplacements en modes doux** entre les quartiers pavillonnaires qui le bordent au Sud, le poumon vert du bourg (zone NI) et les futurs quartiers.

Une relative compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité nette moyenne de **44 20** logements par hectare.

Quelques services et équipements de proximité pourront y être intégrés afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines.

Le programme de construction devra mettre en œuvre **une mixité de l'offre en logements** : **logements locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux, etc...**

Pour favoriser cette diversité et conformément aux orientations du PLH, il est imposé la réalisation :

- d'au moins 25% de logements collectifs et/ou intermédiaires;
- d'au moins 15% de logements aidés (logement locatif social, l'accèsion sociale à la propriété et le logement conventionné privé);
- d'un minimum de 30% de T3;
- d'une mixité dans la taille des parcelles.

- En assurant une diversité des formes urbaines (individuel, groupé, collectif) et une diversité des typologies de logements (accession, location);
- En assurant la production de logements abordables pour au moins 10% des futurs logements;
- En assurant une diversité dans la taille des parcelles.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Les principes d'aménagement

#### ❑ Organisation globale du site – principes d'accès et de desserte (principes obligatoires – Cf Schéma de principe)

- Les accès seront aménagés et sécurisés par la rue des Peupliers, la rue du Château, la rue Madeleine et sur le long terme sur la RD37c. En effet, un nouvel axe de desserte devra, à terme, déboucher sur la RD37c (au Sud-Est du bourg) afin d'éviter l'engorgement de la Rue Madeleine.
- La partie de la Rue des Peupliers, utilisée par les usagers du secteur, devra être élargie pour répondre aux besoins inhérents au futur trafic automobile. L'accès sur la RD37c devra être réaménagé pour correspondre aux nouveaux besoins du secteur;
- Une desserte résidentielle principale pour ces nouveaux quartiers sera créée : cette voie répondra à une desserte locale et proposera un usage mixte pour les piétons, cyclistes et véhicules motorisés (cheminements piétons/cycles pouvant être intégrés ou distincts).
- Ce maillage routier principal pourra être complété par une desserte interne secondaire (venelles ou allées de riverains, en partie représentées sur le schéma de principes);
- Des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même des nouveaux quartiers et de créer des liens avec les quartiers périphériques, les berges de l'Aiguillon et les étangs seront créées;
- Des interrelations seront à créer entre les quartiers existants et projetés (zones 1AU, zones 2AU, mais aussi des possibilités préservées vers le Nord).

#### ❑ Accessibilité (principes obligatoires)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

#### ❑ Implantations des constructions (principes obligatoires)

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière et de l'énergie solaire.

#### ❑ Confort thermique des constructions (principes obligatoires)

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire, notamment), la mise en œuvre de l'habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

#### ❑ Les stationnements (principes obligatoires)

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais quelques places extérieures seront prévues en complément pour les visiteurs. L'aménagement de ces places sera simple, et ne gênera ni la circulation, ni les piétons.

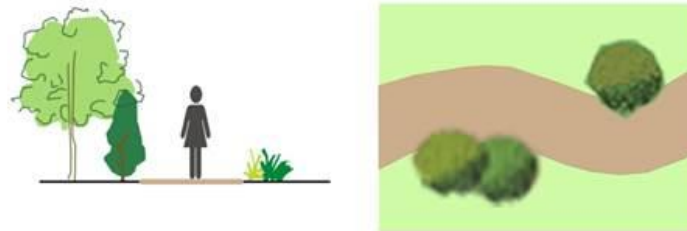
L'aménagement devra également prévoir des emplacements pour les cycles, en capacité cohérente avec les occupations. Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés, sur les espaces privés et/ou publics.

#### ❑ Liaisons douces (principes obligatoires)

Le maillage des liaisons douces sera développé, en respectant l'esprit du schéma de principes, afin d'irriguer les futurs quartiers, de relier les quartiers périphériques, mais aussi pour assurer un tour de village (frange Nord des sites).

Ces cheminements piétons/cycles devront offrir des raccourcis et permettre de découvrir les quartiers lors d'une promenade (recherche de facilité de déplacements et de convivialité : accompagnement végétal, bancs...).

#### CHEMIN INTEGRE DANS UN ESPACE VERT



#### ❑ Gestion des eaux pluviales (principes obligatoires)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et/ou de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux perméables.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) seront réalisés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

#### ❑ Gestion des eaux pluviales (recommandations)

Les typologies d'ouvrage de rétention des eaux pluviales recommandées sont les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, etc...

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins, etc...).

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### ❑ Maintien de la structure paysagère (principes obligatoires)

- Les haies et alignements végétaux, identifiés au schéma de principes, devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

### ❑ Insertion et traitements paysagers (principes obligatoires)

- Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité : au cours de chaque phase d'urbanisation, les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et les nouveaux quartiers d'urbanisation.
- Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales.
- Les plantations et les aménagements paysagers sont à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles, autour du bâti.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, seront préconisées les clôtures végétales (haies bocagères libres et d'espèces variées).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

### ❑ Dimensionnement et traitement des voiries internes (principes obligatoires)

~~Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies pourront être plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.~~

Pour la trame viaire principale: il sera accordé le plus grand soin à la végétalisation de la voie de manière à ce qu'elle participe pleinement à la qualité de vie des résidents et des passants. Des places de stationnement pourront être aménagées ponctuellement le long de la voie. Lorsque cela s'avèrera nécessaire, des bandes arbustives pourront être préconisées afin de séparer la chaussée des espaces dédiés aux circulations piétonnes.

Pour la trame viaire secondaire : si des impasses automobiles sont aménagées, elles se prolongeront en ruelles (voies partagées), espaces publics (y compris aire de retournement) et seront traitées avec soin.

### ❑ Le découpage parcellaire (principes obligatoires)

Il conviendra d'éviter le découpage systématique en terrains aux formes et tailles identiques. Les formes trop complexes sont malgré tout à éviter.

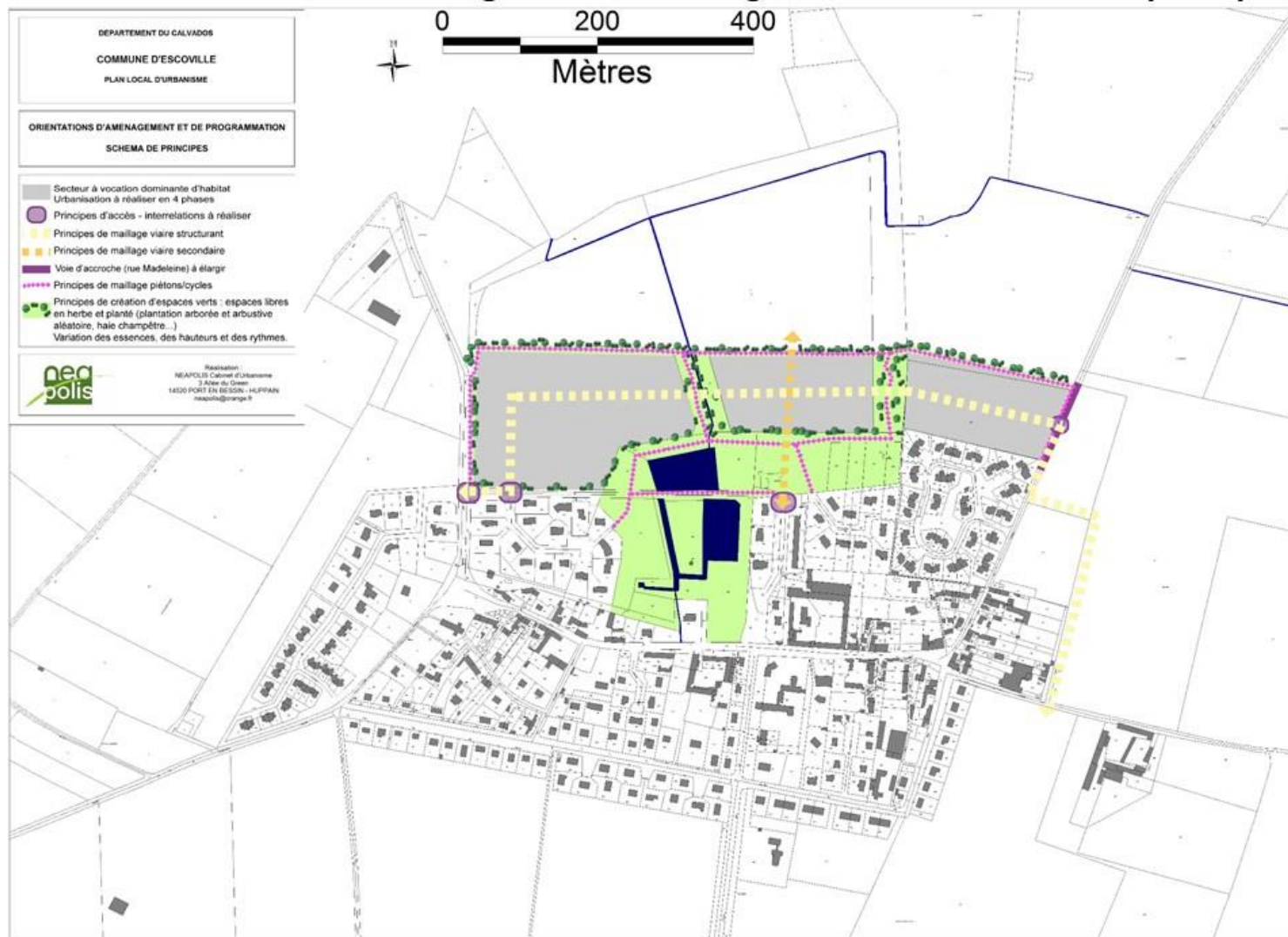
Par ailleurs, les parcelles de tailles variées favorisent la mixité sociale et la vie de quartier, et offrent une variété urbaine et paysagère, très éloignée de la monotonie des lotissements résidentiels au parcellaire régulier.

### ❑ Prise en compte des zones humides

Une étude Faune – Flore – Zones humides a été réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU. Cette étude démontre l'absence de zones humides pour ce secteur.



## Orientations d'Aménagement et de Programmation – Schéma de principes



C

**Modification du règlement écrit**

# 1. Exposé des motifs

## Dispositions réglementaires relatives aux clôtures :

La commune souhaite ajuster les dispositions réglementaires relatives aux clôtures afin :

- De définir des hauteurs et des compositions de clôtures différentes selon le positionnement de la clôture : sur voie ouverte à la circulation automobile, sur une emprise publique non ouverte à la circulation automobile, sur les limites séparatives). Des hauteurs et compositions différentes ont donc été définies selon le positionnement des clôtures et leur rôle : l'ensemble du jardin n'a, en effet, pas besoin du même niveau d'intimité.
- De prendre en compte le cas particulier des terrains en pente (rue des Tilleuls et rue de Cagny).
- De conditionner la réalisation de nouveaux murs pleins donnant sur les voies publiques dans les zones Ub et 1AU.

# 2. Modification du PLU

	<b>Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>
<p><i>Zone UA</i> <i>Avant modification</i></p>	<p><b>11.6 Clôtures :</b></p> <p>Les murs en pierre traditionnels existants, et situés en limite d'emprise publique, devront être reconstruits, rénovés et mis en valeur. Le cas échéant, l'enduit de ces murs pourra être autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales.</p> <p>Dans les autres cas :</p> <p>Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.</p> <p>Les clôtures nouvelles seront constituées à l'alignement ou sur les limites séparatives, ne devront pas excéder 2 m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate</li> <li>- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur, pouvant être doublé de haies vives,</li> <li>- Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés impérativement d'une composition paysagère composée d'essences locales pour les clôtures donnant sur les voies publiques,</li> </ul> <p>Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de haute ou basse tige, ou de haies bocagères.</p>
<p><i>Zone UA</i> <i>Après modification</i></p>	<p><b>Dispositions générales</b></p> <p>Les murs en pierre traditionnels existants, et situés en limite d'emprise publique, devront être reconstruits, rénovés et mis en valeur <b>quel que soit leur hauteur</b>. Le cas échéant, l'enduit de ces murs pourra être autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales.</p> <p><b>Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de</b></p>

la région.

Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.

Pour les clôtures mixtes à claire-voie : dans le cas d'une création ou d'une refonte totale de la clôture, la teinte des éléments à claire-voie et des portails / portillon sera identique.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté ; sa couleur s'inscrit harmonieusement dans le paysage environnant (couleur de la façade de la construction principale et/ou couleur des clôtures environnantes). Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.

Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères, **et ne pourront pas constituées des clôtures pleines.**

Dans tous les cas :

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;
- L'emploi de plaque béton est limité à 0.2 m de haut ;
- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.

Dans les autres cas :

~~Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.~~

~~Les clôtures nouvelles seront constituées à l'alignement ou sur les limites séparatives, ne devront pas excéder 2 m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :~~

- ~~— Soit d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate~~
- ~~— Soit d'un dispositif rigide à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur, pouvant être doublé de haies vives,~~
- ~~— Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés impérativement d'une composition paysagère composée d'essences locales pour les clôtures donnant sur les voies publiques,~~

Le long des voies, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité, etc...) pourra être refusée par le gestionnaire du domaine routier concerné (département ou commune).

#### **En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :**

##### **La hauteur des clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures (hors clôtures végétales) est fixée à 1.8 m.

Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.

##### **La composition des clôtures :**

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- Une haie ;
- Un grillage de couleur sombre (vert, gris, noir) doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;
- Une clôture pleine dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.
- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.

#### **En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) :**

# Commune d'ESCOVILLE

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

	<p><b>La hauteur des clôtures :</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.</p> <p>Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.</p> <p><b>La composition des clôtures :</b></p> <p>Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une haie ;</li><li>- Un grillage de couleur sombre (vert, gris, noir) doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.</li><li>- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;</li></ul> <p><b>En limite séparative :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures :</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.</p> <p>Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.</p> <p><b>La composition des clôtures :</b></p> <p>La composition des clôtures n'est pas réglementée.</p> <p>Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.</p>
<p><i>Zone UB</i> <i>Avant modification</i></p>	<p><b>11.6 Clôtures :</b></p> <p>Les murs en pierre traditionnels existants, et situés en limite d'emprise publique, devront être reconstruits, rénovés et mis en valeur. Le cas échéant, l'enduit de ces murs pourra être autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales.</p> <p>Dans les autres cas :</p> <p>Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.</p> <p><b>En limite d'emprise publique :</b></p> <p>Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.5 m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate</li><li>- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur, pouvant être doublé de haies vives,</li><li>- Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,</li></ul> <p><b>En limite séparative :</b></p> <p>Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate</li><li>- Soit de grillages ou de grilles sombres, pouvant être accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,</li></ul> <p>Malgré, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.</p>

Zone UB  
Après  
modification

## Dispositions générales

Les murs en pierre traditionnels existants, et situés en limite d'emprise publique, devront être reconstruits, rénovés et mis en valeur **quel que soit leur hauteur**. Le cas échéant, l'enduit de ces murs pourra être autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales.

**Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.**

**Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.**

**Pour les clôtures mixtes à claire-voie : dans le cas d'une création ou d'une refonte totale de la clôture, la teinte des éléments à claire-voie et des portails / portillon sera identique.**

**Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté ; sa couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant (couleur de la façade de la construction principale et/ou couleur des clôtures environnantes). Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.**

**Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères, et ne pourront pas constituées des clôtures pleines.**

**Dans tous les cas :**

- **L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;**
- **L'emploi de plaque béton est limité à 0.2 m de haut ;**
- **Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.**

**Le long des voies, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité, etc...) pourra être refusée par le gestionnaire du domaine routier concerné (département ou commune).**

**Dans les autres cas :**

**Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.**

### En limite d'emprise publique :

**Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.5 m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :**

- **d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate**
- **Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur, pouvant être doublé de haies vives,**
- **Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,**

### En limite séparative :

**Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :**

- **Soit d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate**
- **Soit de grillages ou de grilles sombres, pouvant être accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,**

### En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :

#### **La hauteur des clôtures :**

**La hauteur maximale des clôtures (hors clôtures végétales) est fixée à 1.8 m.**

**Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.**

#### **La composition des clôtures :**

**Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.**

# Commune d'ESCOVILLE

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

	<p>Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une haie ;</li><li>- Un grillage de couleur sombre (vert, gris, noir) doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.</li><li>- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;</li><li>- Une clôture pleine dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate, et sous condition de ne pas excéder 50% du linéaire de la clôture sur voie.</li><li>- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.</li></ul> <p><b><u>En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) :</u></b></p> <p><b>La hauteur des clôtures :</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.</p> <p>Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.</p> <p><b>La composition des clôtures :</b></p> <p>Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une haie ;</li><li>- Un grillage de couleur sombre (vert, gris, noir) doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.</li><li>- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;</li></ul> <p><b><u>En limite séparative :</u></b></p> <p><b>La hauteur des clôtures :</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.</p> <p>Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.</p> <p><b>La composition des clôtures :</b></p> <p>La composition des clôtures n'est pas réglementée.</p> <p>Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.</p>
<p><u>Zone 1AU</u> <i>Avant modification</i></p>	<p><b><u>11.6 Clôtures :</u></b></p> <p><b>En limite d'emprise publique :</b></p> <p>La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En évitant la multiplicité des matériaux ;</li><li>- En recherchant la simplicité des formes et des structures,</li><li>- En tenant compte du bâti et du site environnants.</li></ul> <p>Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra favoriser l'homogénéité de l'opération.</p> <p>Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre, des murs en pierres ou en maçonnerie enduite, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.</p> <p>Les plaques béton et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être</p>

# Commune d'ESCOVILLE

Modification n°1 du PLU

Modification du règlement écrit

	<p>recouverts d'un enduit sont interdits.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures, en limites d'emprise publique, est fixée à 1.5 m.</p> <p><b>En limite séparative :</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures, en limites séparatives, est fixée à 2m.</p> <p>Malgré, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige ou de haies bocagères.</p>
<p><u>Zone 1AU</u> Après modification</p>	<p><b>11.6 Clôtures :</b></p> <p><b>Dispositions générales</b></p> <p>Pour les clôtures végétales : les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.</p> <p>Pour les clôtures grillagées, la mise en œuvre de plaques de soubassement est imposée.</p> <p>Pour les clôtures mixtes à claire-voie : dans le cas d'une création ou d'une refonte totale de la clôture, la teinte des éléments à claire-voie et des portails / portillon sera identique.</p> <p>Les matériaux destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduit. L'enduit doit être teinté ; sa couleur s'inscrira harmonieusement dans le paysage environnant (couleur de la façade de la construction principale et/ou couleur des clôtures environnantes). Les couleurs foncées sont interdites pour ces enduits.</p> <p>Pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères, <b>et ne pourront pas constituées des clôtures pleines.</b></p> <p>Dans tous les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit ;</li><li>- L'emploi de plaque béton est limité à 0.2 m de haut ;</li><li>- Les brises vues, les cannisses et autres bâches synthétiques sont interdites.</li></ul> <p>Le long des voies, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité, etc...) pourra être refusée par le gestionnaire du domaine routier concerné (département ou commune).</p> <p><del>En limite d'emprise publique</del> <b>En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures :</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures (hors clôtures végétales) est fixée à 1.8 m.</p> <p>Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.</p> <p><b>La composition des clôtures :</b></p> <p>La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En évitant la multiplicité des matériaux ;</li><li>- En recherchant la simplicité des formes et des structures,</li><li>- En tenant compte du bâti et du site environnants.</li></ul> <p>Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.</p> <p>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra favoriser l'homogénéité de l'opération.</p> <p>Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une haie ;</li><li>- Un grillage de couleur sombre (vert, gris, noir) doublé d'une haie ; le cas échéant, des</li></ul>



	<p>plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;</li><li>- Une clôture pleine dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate, et sous condition de ne pas excéder 50% du linéaire de la clôture sur voie.</li><li>- Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins.</li></ul> <p><del>Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre, des murs en pierres ou en maçonnerie enduite, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.</del></p> <p><del>Les plaques béton et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.</del></p> <p><del>La hauteur maximale des clôtures, en limites d'emprise publique, est fixée à 1.5 m.</del></p> <p><b><u>En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) :</u></b></p> <p><b>La hauteur des clôtures :</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.</p> <p>Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.</p> <p><b>La composition des clôtures :</b></p> <p>Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une haie ;</li><li>- Un grillage de couleur sombre (vert, gris, noir) doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie.</li><li>- Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ;</li></ul> <p><b>En limite séparative :</b></p> <p><b>La hauteur des clôtures :</b></p> <p>La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.</p> <p>Pour les terrains en pente, la pose de clôture « en redan » ou en escalier est autorisée : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture pourra être majorée de 20 cm.</p> <p><b>La composition des clôtures :</b></p> <p>La composition des clôtures n'est pas réglementée.</p> <p>Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.</p> <p><del>La hauteur maximale des clôtures, en limites séparatives, est fixée à 2m.</del></p> <p><del>Malgré, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige ou de haies bocagères.</del></p>
--	--

**D**

**Création d'emplacements réservés**

## 1. Exposé des motifs

### Projet :

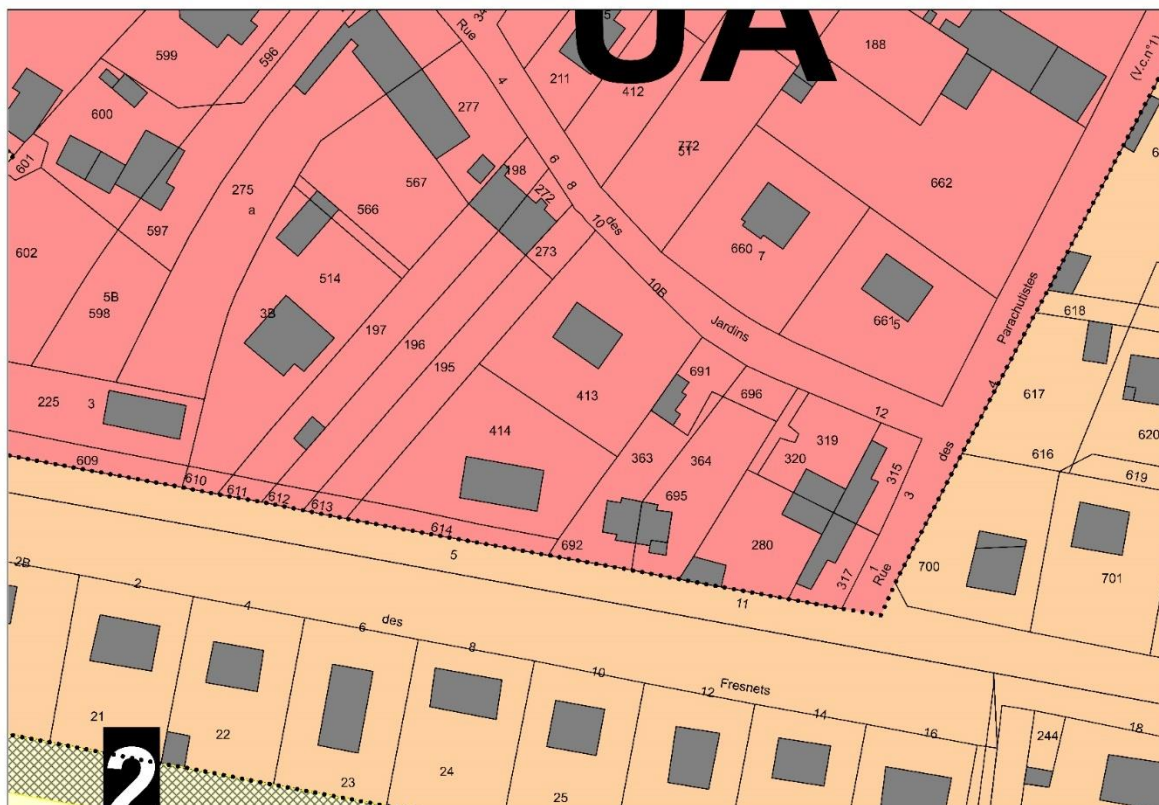
- Réserve d'un emplacement réservé de 229 m<sup>2</sup> au profit de la commune pour assurer le développement de l'offre de stationnement au sein de la rue des Fresnets ;
- Réserve d'un emplacement réservé de 133 m<sup>2</sup> au profit de la commune pour assurer le développement de l'offre de stationnement au sein de la rue des Jardins ;
- Actuellement, les riverains stationnent sur les trottoirs. L'objectif est d'assurer le désencombrement de l'espace public.

### Etat Initial de l'Environnement :

- Fonds de parcelles non urbanisées au sein de la zone UA ;
- L'aménagement conduira à une imperméabilisation partielle mais améliorera la sécurité des déplacements piétons au sein de la rue des Fresnets et de la rue des Jardins.

## 2. Modification du PLU

### Règlement graphique :

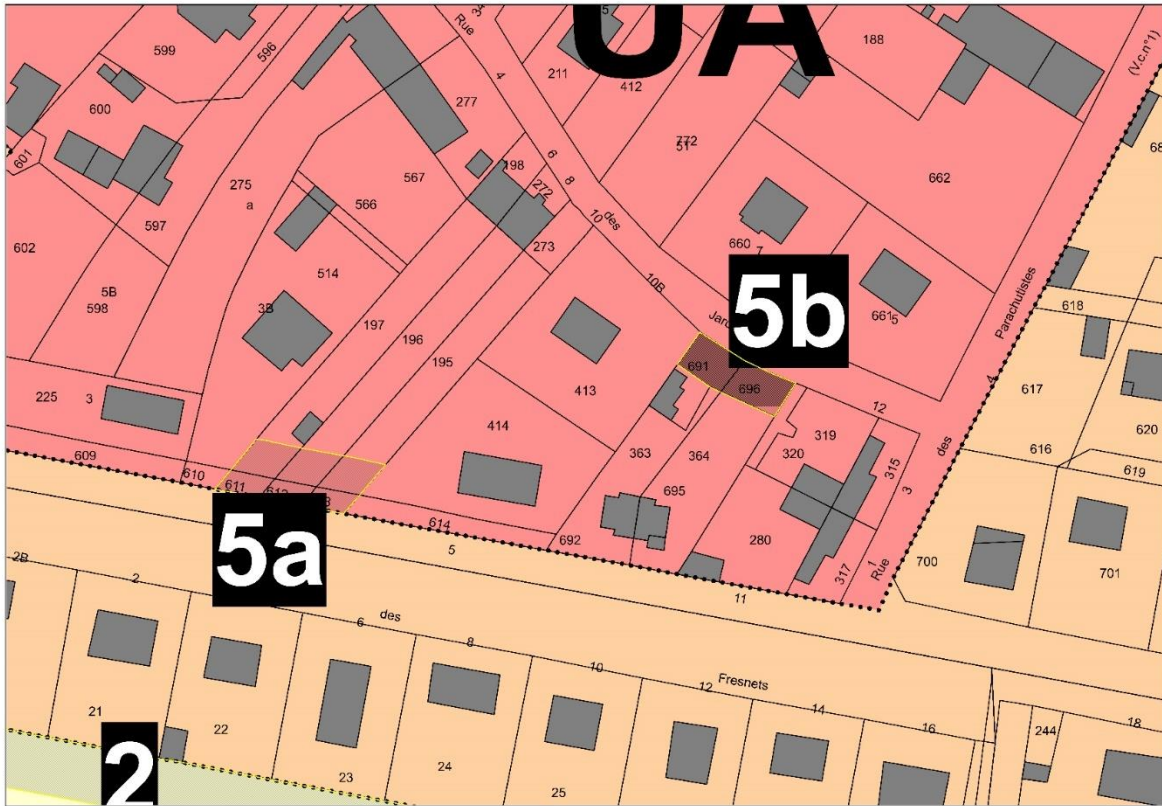


Avant modification

# Commune d'ESCOVILLE

Modification n°1 du PLU

Création d'emplacements réservés



*Après modification*

Mise à jour de la liste des emplacements réservés :

N° d'ER	Largeur ou superficie	Objet	Bénéficiaire
1	1,72 ha	Création d'un espace public à dominante végétale	Commune
2	Bande de 10 m 5 143 m <sup>2</sup>	Création d'un cheminement doux paysager	Commune
3	3 306 m <sup>2</sup>	Accès aux étangs (pour les habitants et les services du SDIS)	Commune
4	7 209 m <sup>2</sup>	Création de voirie	Commune
5	ER 5a : 229 m <sup>2</sup> - bande de 10 m ER 5b : 137 m <sup>2</sup> - bande de 7 m	Aménagement d'aire de stationnement	Commune

**E**

**Changement de destination / étoilage**

## 1. Exposé des motifs

### Projet :

L'étoilage des constructions désignées ci-dessous a été réalisé dans le respect des principes fixés lors de l'élaboration du PLU.

Le code de l'urbanisme dispose :

- que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N doivent être désignés sur le règlement graphique (article R.151-35 du code de l'urbanisme),
- que le changement de destination dans les zones A et N n'est autorisé que s'il ne "compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site",
- qu'au moment de la demande d'autorisation, le projet sera soumis à l'avis de la CDPENAF en zone A, ou de la CDNPS en zone N.

L'autorisation ne sera possible qu'avec un avis "conforme" de la commission requise, au vu du contexte et du projet. C'est donc au moment du projet que seront prises en compte la nature des activités agricoles dans les constructions ou la desserte par les réseaux et voies.

L'étoilage concerne l'ensemble bâti agricole situé à l'Est du bourg. Il s'agit de pouvoir reconvertir le site à moyen ou long terme, vers la destination logements et/ou bureaux, sans engendrer d'artificialisation des sols.

### Etat Initial de l'Environnement :

- Site situé hors des zones d'intérêt écologique du territoire ;
- Site situé hors zones de risques
- Site agricole – étoilage demandé par le propriétaire pour le moyen/long terme – les commissions jugeront lors de la soumission d'un projet de l'absence d'impact agricole ;
- Présence de l'ensemble des réseaux.

## 2. Modification du PLU

### Règlement écrit

Suite à l'avis du Conseil Départemental du Calvados, il convient d'ajouter des conditions aux changements de destinations :

#### Article 2 – A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

(...)

- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :
  - o dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - o sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
  - o sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

### Règlement graphique :

# Commune d'ESCOVILLE

Modification n°1 du PLU

Changement de destination / étoilage



*Avant modification*



*Après modification*