

PIÈCE N°01. a

RAPPORT DE PRÉSENTATION de la Modification n°1 (procédure simplifiée)

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date de 19 novembre 2024

le maire, **Martine PATOUREL**

POS élaboration
POS révision

– approuvée le 24 novembre 1977
– approuvée le 11 mars 2002

PLU élaboration

– approuvée le 10 juillet 2020

1. Objet de la modification simplifiée N°1 du PLU d'HÉROUVILLETTE

La commune d'Hérouvillette dispose d'un PLU depuis le 10 juillet 2020. Lors de sa révision, il a fait l'objet d'un cas-par-cas, à la suite duquel la MRAE n'a pas requis d'évaluation environnementale.

Cette procédure de modification est engagée pour permettre le changement de destination de bâtiments qui étaient occupés par un haras.

Elle fait l'objet d'une demande au « cas-par-cas », la modification envisagée n'apparaissant pas nécessiter une évaluation environnementale vu la faiblesse de ses incidences sur l'environnement. Elle est engagée sous la forme d'une procédure simplifiée, vu son objet unique. En effet en application des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, cette modification :

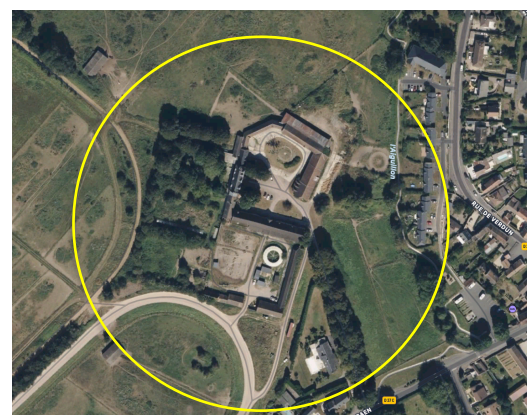
- ne change pas les Orientations du PADD,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ni aucune protection.

Et, en application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme:

- elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application des règles du plan ;
- elle ne diminue pas ces possibilités ;
- elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

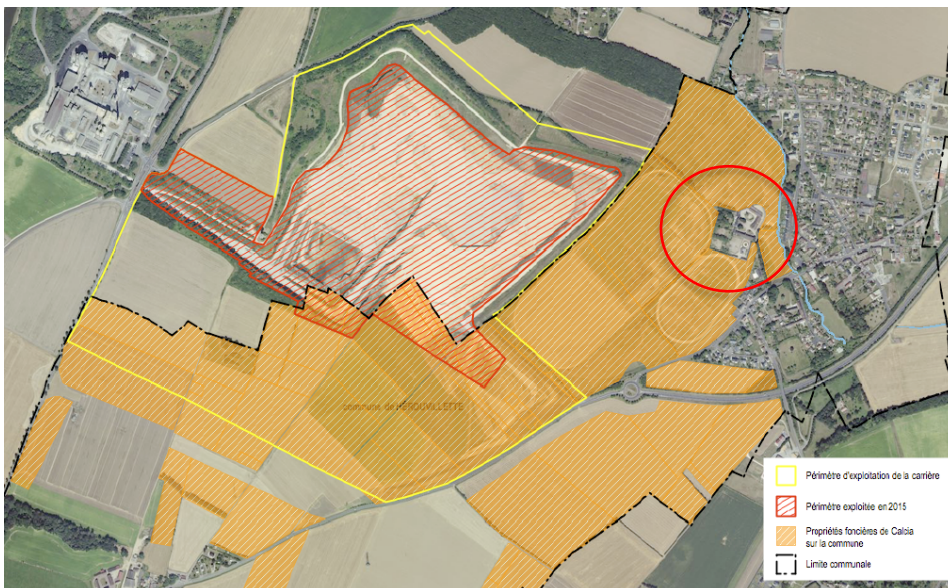
2. Contenu : Étoilage pour changement de destination

Situation et contexte



L'ancien haras, situé au nord de l'avenue de Caen, sur la frange ouest du village d'Hérouvillette et à l'est de la carrière de la cimenterie Calcia, reçoit une activité équestre dont le devenir est incertain. En effet, elle est réalisée sur des terres qui appartiennent à la carrière voisine, où seul l'élevage est autorisé. Les chevaux présents ne sont plus hébergés dans les bâtiments, mais séjournent dans des paddocks.

Propriétés de Calcia (en orange) / zone exploitée en hachurée rouge

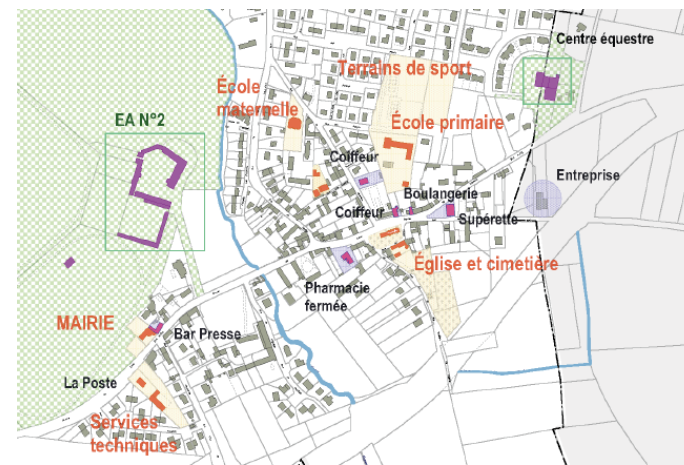


État initial de l'environnement et paysage / extraits du rapport de présentation du PLU

Situation urbaine

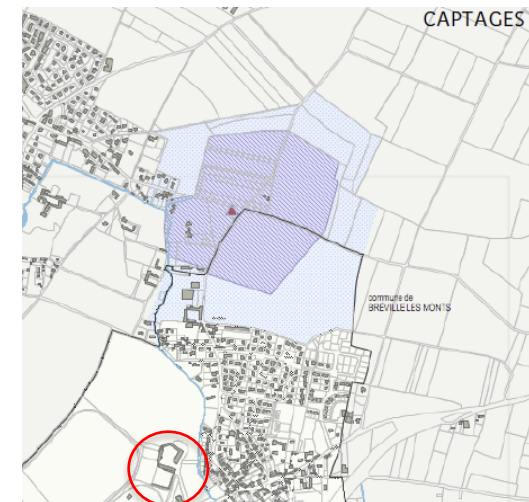
Le site est à proximité des équipements et services du village.

Il est desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité et pourra l'être par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.



Patrimoines naturels

Le site est à l'écart des périmètres de protection de forage et de toutes protections ou repérage d'intérêt environnemental. Il est aussi à l'écart des zones humides (les plus proches concernent le vallon de l'Aiguillon).



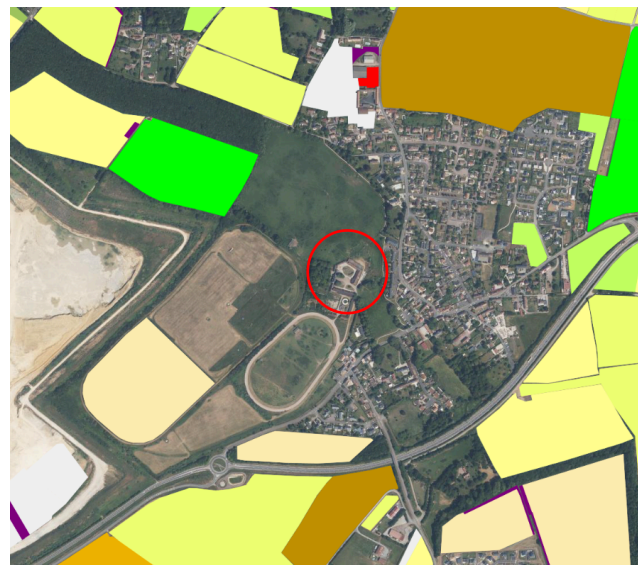


Les ZNIEFF les plus proches sont des zones de type 1, ce sont les PRAIRIES HUMIDES DE LA BASSE-VALLEE DE L'ORNE (250006477), présentes au nord de la commune de Ranville.

Le site NATURA 2000 le plus proche est celui de l'Estaire de l'Orne (qui assure la protection des oiseaux de la baie) ; il est situé à 4 km au nord.

Occupation agricole (voir extrait Géoportail ci-dessous)

Seule une petite partie des prairies appartenant à Calcia sont inscrites à la PAC.

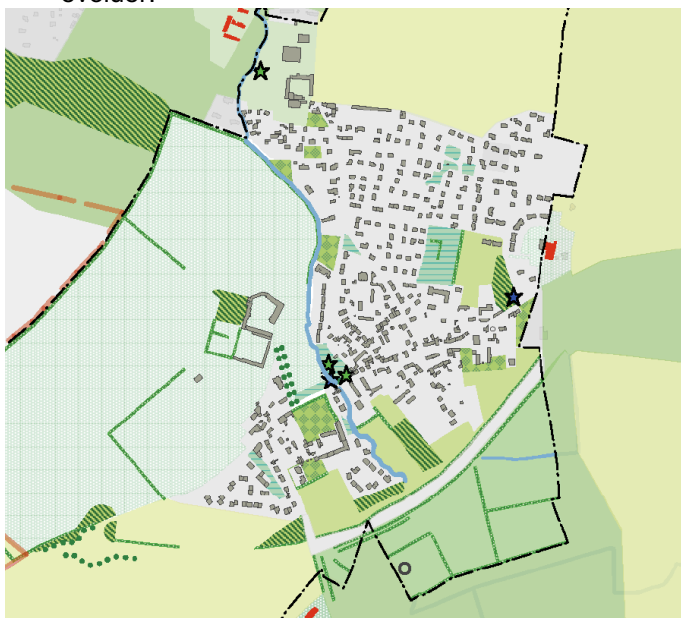


Paysage et patrimoines bâti

Les bâtiments de l'ancien haras sont situés au centre de prairies. Ils sont desservis depuis le village par une allée bordée d'alignements d'arbres.

Le corps de ferme comprend quatre espaces :

- Un parc boisé, au nord -ouest,
- Les bâtiments d'habitation et de stockage agricole au nord-est,
- Une prairie bordée de haie au sud-ouest,
- Les anciens box pour les chevaux au sud-est. C'est ce dernier « quart » (le plus proche du village) qui a vocation à évoluer.



Photos des bâtiments



Risques naturels

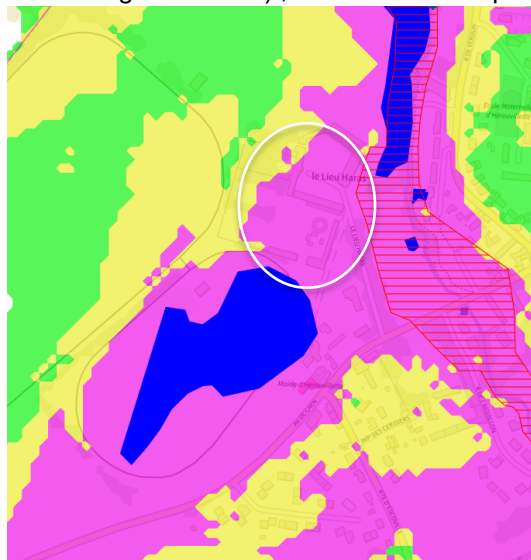
Le site est compris dans une zone dite « d'aléa faible » au titre de la présence d'argiles (et donc de risques de retraits et gonflements) ; il ne sera donc pas concerné par la nouvelle réglementation.

La commune est comprise dans la zone de sismicité dite « très faible ».

Le site est à l'écart de la zone de risque d'inondation aux abords de l'Aiguillon, mais il est compris dans une zone de risque d'affleurement de la nappe phréatique à faible profondeur. La zone d'affleurement ne concerne que le centre de la piste d'entraînement.

En synthèse :

Le présent état des lieux permet de juger compatible avec les dessertes, risques, patrimoines et protections, le changement de destination des bâtiments anciennement destinés aux chevaux.



Projet et justifications

En conséquence, vu la limitation des activités agricoles imposée à l'exploitant (propriétaire des bâtiments) par le propriétaire des terres, et vu l'inadéquation des locaux aux conditions actuelles d'élevage, il est envisagé la préservation de ce patrimoine bâti grâce à un changement de destination des bâtiments de caractère qui sont suffisamment éloignés des stockages agricoles, afin qu'ils deviennent des locaux d'habitation et/ou d'hébergement touristique.

Cette évolution apparaît opportune dans le contexte actuel où l'on cherche à réduire l'artificialisation des sols, sans compromettre le développement de l'habitat et des activités économiques.

Ainsi, les bâtiments au sud de la propriété sont étoilés afin de permettre le changement de destination au profit de logement, d'hébergement hôtelier et d'activités de services.

Il est rappelé que ce changement de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

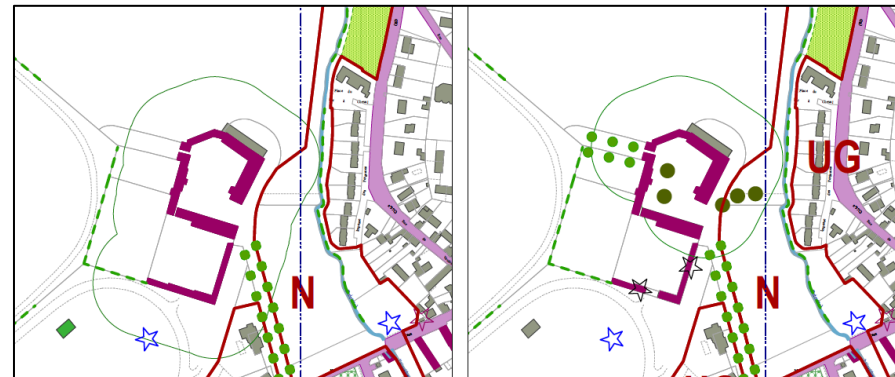
Modification du règlement graphique :

Les constructions de la zone agricole sont ainsi étoilées sur le règlement graphique :

Extrait Géoportail (2023)



Avant la modification



Après la modification

Le règlement de la zone A comprend déjà un corps de règles permettant le changement de destination de bâtiments étoilés en noir :

Article A2 avant modification :

- « Le changement de destination des constructions désignées (par une étoile) sur le règlement graphique sous réserve, de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière, et de la disponibilité d'ouvrage de défense incendie ; Il est autorisé au profit d'habitat, d'hébergement touristique ou hôtelier, de restauration, artisanat et commerce de détail ;

Nota : Cette modification ne change pas la règle pour le bâtiment précédemment étoilé.

3. Justifications de la compatibilité de la modification avec le SCOT et la Loi Climat et Résilience

La présente modification, en ce qu'elle ne modifie qu'à la marge le règlement graphique est compatible avec les orientations du SCOT du Nord Pays d'Auge, mises en application par le PLU révisé et ne remet pas en cause l'inscription du territoire dans la trajectoire ZAN 2050.

En effet, la modification concerne un ensemble foncier d'environ 4 350 m² (cour et bâtiments) dès à présent en grande partie artificialisé, que le projet contribuera à désartificialiser (démolition dans la cour).

- Le SCOT (avant mise en compatibilité avec le SRADDET) attribue à la commune un potentiel de consommation de l'espace de 2,8 ha pour 6 ans, soit un peu moins de 0,5 ha en moyenne annuelle ;
- Or entre 2021 et 2024, la commune n'a consommé que 1,3 ha, de ce potentiel, qui sera reconsidéré par le SCOT lors de sa modification (*données issues du portail de l'artificialisation*).