

**Communauté de Communes de Cambremer**  
**Commune de Cambremer**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

**PLU approuvé le ..... 04.07 /2007**

Révision simplifiée n° 1A ..... 03.11 /2010

Modification n° 1 ..... 15.02 /2016

**P. L. U. - Modification n°2**  
**APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil communautaire

en date du : **11 décembre 2017**

LE PRÉSIDENT

Monsieur Xavier CHARLES

**1c - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°2**



# 1 Objet de la modification n°2 du PLU

Cette seconde procédure de modification a deux objectifs :

- étoiler "à priori" sur le règlement graphique les constructions de la zone N qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de l'Avis de la CDPENAF, de l'application du principe de réciprocité agricole et de la desserte par les voies et réseaux, au moment de l'autorisation de construire ;
- réserver des emplacements pour la création d'ouvrage de défense incendie, suite aux études conduites par le SDIS du Calvados.

## ***Évolution du document d'urbanisme***

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambremer a été approuvé le 4 juillet 2007.

Il a fait l'objet d'une procédure de RÉVISION SIMPLIFIÉE (approuvée le 3 novembre 2010) et d'une procédure de modification approuvée le 15 février 2016.

## 2 Réserve d'emplacements pour la création d'ouvrages de défense incendie

Dans le cadre de la mise à jour de sa défense incendie, et après étude par le SDIS, la commune de Cambremer a retenu 6 localisations pour 6 nouveaux ouvrages de défense incendie (bâches) : ils ont une superficie de 90 à 300m<sup>2</sup>. Leur localisation a été retenue en cohérence avec les besoins recensés par le SDIS et de façon à minimiser les incidences sur les unités foncières concernées, à ce stade des études.

> voir le courrier du SDIS en annexe

EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| - N°15 / 300m <sup>2</sup>  | RD101 / La Cour au Fevre |
| - N°16 / 200m <sup>2</sup>  | VC108 / La Grande Cour   |
| - N°17 / 90m <sup>2</sup>   | VC5 / La Bourgeoterie    |
| - N°18 / 300 m <sup>2</sup> | VC3 / La Bourgeoterie    |
| - N°19 / 300 m <sup>2</sup> | VC6 / La Braguette       |
| - N°20 / 300 m <sup>2</sup> | VC2 / Englesqueville     |

***La modification du PLU :***

- les emplacements réservés 15 à 20 sont créés au profit de la commune ;
- la liste est mise à jour sur le règlement graphique.

### 3 Désignation graphique des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone N

#### A/ RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le nouvel article L151.11 du Code de l'urbanisme dispose que, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

« (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le PADD du PLU de Cambremer comprend deux orientations qui concourent à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel et parallèlement à la protection de l'espace agricole et des paysages :

- "Conforter les hameaux lorsque le site et l'environnement le permettent et que leur desserte est assurée " ;
- "Urbaniser dans le respect de l'environnement, de l'espace agricole et des paysages".

Elles ont conduit, dans le cadre réglementaire alors en application, à autoriser le changement de destination des constructions existantes sous réserve :

- "Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- Que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- Que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifient son changement de destination ou son extension".

Comme le disposent les articles N1 et N2, celui-ci est ainsi autorisé au profit d'habitations, l'hébergements hôtelier ou touristique, de commerces et activités de service, équipements publics ou d'intérêt collectif, dès lors que ces destinations (par leur ampleur ou les activités qu'elles reçoivent) ne sont pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec les habitations voisines.

En conséquences, ce cadre réglementaire est préservé sans modification, autre que le renvoi à un étoilage sur le règlement graphique, qui conduit à préciser à priori les constructions pourraient bénéficier du changement de destination.

#### B/ DÉSIGNATION GRAPHIQUE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

##### **La méthode**

La communauté de communes a retenu de désigner graphiquement les constructions qui pourront dans l'avenir changer de destination (sous réserve des conditions de desserte et de la réciprocité agricole). Une concertation a été organisée auprès de chacune des communes, pour mesurer les besoins et enjeux, parallèlement à la définition d'une liste de critères cohérents avec les orientations du PADD, la protection de l'activité agricole et de la qualité paysagère des sites. Les propositions ont ensuite été examinées suivant la liste de critères retenus et des vérifications sur site ont été réalisées en tant que besoins.

### Les critères d'étoilage :

- le bâtiment possède un intérêt patrimonial (par lui-même ou au sein de l'ensemble dans lequel il s'insère) ;
- le bâtiment présente une qualité et un état de conservation suffisants pour justifier une réhabilitation (cela exclut les constructions de brics et de brocs ou en ruine) ;
- le bâtiment a une taille suffisante pour accueillir une nouvelle destination (habitation, ...) ;
- le bâtiment n'est pas trop proche de constructions agricoles justifiant des reculs, au sein d'une exploitation agricole pérenne, pour ne pas porter atteinte de façon excessive à l'activité agricole. Pour mettre en œuvre cette condition, l'évolution de la situation agricole (telle que mentionnée dans le PLU en application, a donc été prise en compte. Cependant, une exception peut être faite, sur une exploitation (avec l'accord de l'exploitant) pour préserver une construction d'intérêt architectural ;
- le bâtiment n'est pas situé dans une zone de risques ou un secteur protégé pour son intérêt écologique (zones inondables, périmètres de protection rapprochée de forage,...) ;
- le réinvestissement du bâtiment ne va pas créer un mitage des espaces naturels et agricoles.

Deux critères seront toujours évalués au moment de l'autorisation de construire :

- le voisinage agricole, en application de la réciprocité prévue par le Code rural ;
- les conditions de desserte par les voies et réseaux, en fonction des capacités nécessaires au projet.

Ainsi, la commune a souhaité autoriser le changement de destination des bâtiments situés dans les unités foncières listées ci-après. Ils sont tous situés en zones N (aucun en zone Np). Un seul ensemble (correspondant à un ancien corps de ferme) est à proximité d'un site d'exploitation agricole pérenne, au lieu-dit la Couturelle.

COMMUNE	LOCALISATION	ZONE	DESCRIPTION
CAMBREMER NORD	La Grande Cour	N	Bâti typique - cœur de hameau
	La Couturelle	N	Annexes corps de ferme
	Le Grand Bois	N	Annexe corps de ferme
	La Vasserie	N	Corps de ferme et annexes
	Les Trévignes	N	Anciennes annexes agricoles
	Montaval	N	Annexes demeure
	le Chêne de Beauvais	N	Bâti colombages typique
	le Chêne de Beauvais	N	Bâti colombages typique - ancienne annexe agricole
	le Chêne de Beauvais	N	Ancienne ferme et ses annexes
	le Chêne de Beauvais	N	Ancienne ferme et ses annexes
	la Rosière	N	Anciennes annexes agricoles
	Englesqueville	N	Anciennes annexes agricoles
	Englesqueville	N	Anciennes annexes agricoles
	le Mesnil	N	Annexes corps de ferme
	le Mesnil	N	Bâti colombages typique - ancienne annexe agricole
	le Clos du Bey	N	Annexes demeure
	lieu des Aunayes	N	Anciennes annexes agricoles - périmètre 200m STEP
	Moulin de Cambremer	N	Ancienne annexe agricole
Englesqueville	N	Bâti colombages typique	
Engerville	N	Bâti colombages typique	
CAMBREMER SUD	le Nouveau Monde	N	Bâti colombages - cœur de hameau
	Cantepie	N	Annexes manoir (chambres d'hôtes)
	la Petit Vigne	N	Anciennes annexes agricoles
	la Mairie	N	Bâti typique - cœur de hameau
	la Mairie	N	Anciennes annexes agricoles - cœur de hameau
	la Mairie	N	Ancienne annexe agricole - cœur de hameau
	la Cour	N	Annexes manoir
	les Mallières	N	Annexes demeure
	prés Clermont	N	Annexes demeure
	la Bourgeoterie	N	Bâtis colombages - annexes
	la Bourgeoterie	N	Bâti colombage annexes
	la Bourgeoterie	N	Annexe demeure
	la Bourgeoterie	N	Annexe demeure
	la Bruyère	N	Anciennes annexes agricoles
les Hautes Coutures	N	Annexe demeure	

**Exemples :**

**Bâti colombages  
– annexe**

La Bourgeoterie,  
Cambremer



**Bâti colombages  
typique  
– ancienne annexe  
agricole**

Le Chêne de Beauvais,  
Cambremer



**Bâti colombages  
typique  
– ancienne annexe  
agricole**

Le Mesnil, Cambremer



**Bâti colombages,  
ancienne annexe  
agricole  
– cœur de Hameau**

Le Nouveau Monde,  
Cambremer



**Bâti typique  
– en cœur de  
hameau**

Le Grande Cour,  
Cambremer



**La modification du PLU :**

- Les bâtiments des unités foncières listés ci-dessus sont étoilés sur le règlement graphique ;
- Le règlement est complété : l'article N2 renvoie à l'étoilage sur le règlement graphique.

## 4 CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

- Un bâtiment du Haras de Saint-Pair étant absent du fond cadastral du règlement graphique, celui-ci est complété et le zonage du règlement graphique est ajusté autour de cette construction.

## 5 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification a été retenue en application des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet, les modifications qui précèdent :

- sont compatibles avec les Orientations définies par le PADD ; cette modification du PLU conduit en effet à leur mise en œuvre,
- ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle,
- ne réduisent aucune protection 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

Elles créent des emplacements réservés ce qui justifie la mise du dossier en enquête publique.



Le Directeur Départemental des Services  
d'Incendie et de Secours du Calvados

à

Madame le Maire  
Hôtel de ville  
Place de la Mairie  
14340 CAMBREMER

**PÔLE OPERATIONNEL**  
**Service Prévision des Risques**

Dossier suivi par : Ltn Thierry LE BOULANGER

☎ : 02 31 43 40 18

@-mail : [deci@sdis14.fr](mailto:deci@sdis14.fr)

Prévi TLB/BF 2016-2103

Caen, le 19 octobre 2016.

Objet : Avis technique concernant la D.E.C.I. communale.  
Commune de Cambremer

Réf : Réunion en mairie le 18 octobre 2016.

Vous nous avez transmis une demande d'avis technique concernant la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I) applicable sur l'emprise foncière de votre commune.

Après une première étude du dossier et analyse des risques présents, je vous soumetts les propositions initiales suivantes :

- Refaire une campagne de relevé du potentiel hydraulique des poteaux ou bouches d'incendie implantés sur le territoire communal.
- **Lieu Mancel – D85 cour Berger – Les Costils/Le Bois – Cour Auzerais – D101 cour Mignot – Grandouet – Cour Portebosq – Les Maronniers – D85 cour Planquette – D85 Lieu Bassus – Le Montargis – La Pièce du Bois – Route d'Englesqueville – Cantepie – Chemin de Cantepie – La Bourgeoterie** : Prévoir la mise en place de Points d'Eau Incendie (PEI).
- **D50 « La Poste » - « Champ Canon » - « Le Cadran » - « Le Nouveau Monde » - Eglise de St Pair du Mont – Mairie de St Pair du Mont – La Braguette** : Après vérification du potentiel hydraulique du réseau AEP, prévoir ou non la mise en place de Réserves Incendie.
- **Avenue des Tilleuls** : Compléter l'aménagement du Point d'Aspiration géolocalisé à coté de la gendarmerie par un dispositif fixe d'aspiration doté d'un poteau d'aspiration de 100 mm de couleur bleu implanté à moins de 5 mètres d'une aire d'aspiration de 32 m<sup>2</sup> minimum (8x4)
- **Maison de retraite « Les Tilleuls »** : prévoir l'implantation d'une Réserve Incendie au sein de la structure assurant un potentiel hydraulique de 60m<sup>3</sup>, en complément du Poteau Incendie public existant.
- Prendre contact avec les propriétaires ou exploitants des fermes isolées afin de les sensibiliser aux problématiques de défense incendie.
- Tous les poteaux incendie dont le débit sous 1 bar de pression résiduelle est inférieur à 30m<sup>3</sup>/h devront être peint en Vert (RAL 6035).

Plusieurs solutions sont envisageables :

- Installation de Poteau ou Bouche d'incendie sur le réseau d'Adduction d'Eau Potable (A.E.P) si le potentiel hydraulique de celui-ci est adapté aux risques à défendre.
- Installation d'une cuve ou d'un réservoir étanche enterré, semi-enterré ou aérien auto-alimenté si possible, doté d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.
- Installation d'une réserve souple auto-alimentée si possible, dotée d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.
- Installation d'une réserve à l'air libre dotée d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.
- Aménagement d'un Point d'Aspiration sur un point d'eau naturel ou artificiel doté d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.

Une étude plus approfondie sera nécessaire afin de déterminer le potentiel hydraulique requis ainsi que le dispositif le plus adapté à la situation.

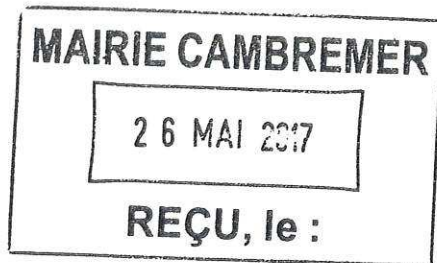
Je me dois de vous rappeler qu'en cas de sinistre et en l'absence de DECI, votre responsabilité pourrait être engagée conformément à l'article 77 de la loi n° 2004-575 du 17 mai 2004 modifié aux articles : L2213-32 et L2225-1 à L2225-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Service Prévision des Risques se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.



Colonel Olivier PINCEMAILLE

Copie :  
Monsieur le Préfet du Calvados.  
fmoretti@sdis14.fr  
christophe.lefebvre@veoliaeau.fr  
Chef de centre de Cambremer.  
aouthier@sdis14.fr



Le Directeur Départemental des Services  
d'Incendie et de Secours du Calvados

à

Madame le Maire  
Hôtel de ville  
Place de la Mairie  
14340 CAMBREMER

**PÔLE OPERATIONNEL**  
**Service Prévision des Risques**

Dossier suivi par : Ltn Thierry LE BOULANGER

☎ : 02 31 43 40 18

@-mail : [deci@sdis14.fr](mailto:deci@sdis14.fr)

Prévi TLB/BF 2017-692

Caen, le 12 mai 2017.

Objet : Avis technique concernant la D.E.C.I. communale.  
Commune de Cambremer.

Réf : Réunion en mairie le 11 mai 2017.  
Courrier SDIS Etude Initiale DECI du 19 octobre 2016.  
Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

Vous nous avez transmis une demande d'avis technique complémentaire concernant la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I) applicable sur l'emprise foncière de votre commune.

Après une première étude du dossier en octobre 2016 puis analyse des données 2017 concernant les potentiels hydrauliques des Poteaux Incendie, je vous soumetts les propositions suivantes :

- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 9 février 2017 relatif au RDDECI, fournir au Service Prévision des Risques du SDIS14 l'Arrêté Communal de DECI mentionnant le Potentiel Hydraulique des Points d'Eau Incendie (PEI) implantés sur le territoire communal.
- **CAMBREMER** :
- **Bourg** : Prévoir l'aménagement de la Réserve Incendie jouxtant la gendarmerie au moyen d'un dispositif fixe d'aspiration.
- **Cidrerie Huet** : Demander à l'exploitant d'aménager son Point d'Aspiration privé au moyen d'un dispositif fixe d'aspiration.
- **Les Marronniers** : Prévoir la mise en place d'une Réserve Incendie assurant un potentiel hydraulique de 120 m<sup>3</sup> (étudier la possibilité d'une réserve de 60 m<sup>3</sup> auto-alimentée par le réseau AEP).
- **La Braguette** : Prévoir l'implantation d'une Réserve Incendie (potentiel à déterminer).
- **SAINT-AUBIN-SUR-ALGOT** :
- **La Bourgeoterie coté Sud** : Prévoir la mise en place d'une Réserve Incendie assurant un potentiel hydraulique de 60m<sup>3</sup>.
- **La Bourgeoterie coté « Ferme »** : Prévoir la mise en place d'une Réserve Incendie assurant un potentiel hydraulique de 120m<sup>3</sup>.

- **GRANDOUET** :
- **Les Sources** : prévoir l'implantation d'une Réserve Incendie assurant un potentiel hydraulique de 30 ou 60m<sup>3</sup> selon analyse de risques.
- **Grandouet** : Prévoir la mise en place d'un Point d'Aspiration conforme à la réglementation dans le plan d'eau existant.
- **SAINT-PAIR-DU-MONT** :
- **D101 (Cour Thomas – Trévignes – Montaval)** : prévoir l'implantation d'une Réserve Incendie assurant un potentiel hydraulique de 30 ou 60m<sup>3</sup> selon analyse de risques.

Plusieurs solutions sont envisageables :

- Installation de Poteau ou Bouche d'incendie sur le réseau d'Adduction d'Eau Potable (A.E.P) si le potentiel hydraulique de celui-ci est adapté aux risques à défendre.
- Installation d'une cuve ou d'un réservoir étanche enterré, semi-enterré ou aérien auto-alimenté si possible, doté d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.
- Installation d'une réserve souple auto-alimentée si possible, dotée d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.
- Installation d'une réserve à l'air libre dotée d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.
- Aménagement d'un Point d'Aspiration sur un point d'eau naturel ou artificiel doté d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.

Je me dois de vous rappeler qu'en cas de sinistre et en l'absence de DECI, votre responsabilité pourrait être engagée conformément à l'article 77 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 codifié aux articles : L2213-32 et L2225-1 à L2225-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Service Prévision des Risques se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.



Colonel Olivier PINCEMAILLE

Copie :  
Monsieur le Préfet du Calvados.  
Chef de centre de Cambremer.  
aouthier@sdis14.fr

**Communauté de communes de Cambremer**  
**Commune de Cambremer**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLU approuvé le ..... 04.07 /2007

Révision simplifiée n° 1A ..... 03.11 /2010

**Plan Local d'Urbanisme**  
**Modification n°1 (procédure simplifiée)**  
**APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire  
en date du : **15 février 2016**

LE PRÉSIDENT  
Monsieur Xavier CHARLES

**1b - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1 (procédure simplifiée)**



# 1 Objet de la modification du PLU

Cette procédure de modification est engagée pour prendre en compte les dernières évolutions réglementaires qui précisent la constructibilité dorénavant possible dans les zones A et N du PLU, en particulier en ce qui concerne les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation.

## Évolution du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambremer a été approuvé le 4 juillet 2007 et modifié une fois le 3 novembre 2010, dans le cadre d'une procédure de RÉVISION SIMPLIFIÉE.

# 2 Contenu de la modification du PLU

## Suppression des dispositions des articles 5 et 14

La Loi ALUR entrée en application immédiate en mars 2014 a supprimé le recours à des dispositions, dans les articles 5 et 14 des PLU, qui restreindraient la densité d'urbanisation.

### Modifications du PLU :

Les dispositions chiffrées des articles U5, 1AU5, 1AU14, A5 et N5 sont en conséquences supprimées du règlement. Aucune disposition compensatoire n'est retenue.

## Prise en compte des récentes restrictions apportées par les articles R123-7 et R123-8 du Code de l'urbanisme à l'implantation des constructions publiques ou d'intérêt collectif dans les zones A et N

Ces deux articles précisent que seules peuvent être autorisées dans les zones A ou N " *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.* "

### Modifications du PLU :

En conséquence, cette restriction est ajoutée et vient compléter celles qui étaient déjà prévues aux articles A2 et N2.

## Prise en compte des récentes restrictions apportées par l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme à la constructibilité en zones A et N

La loi Macron adoptée en août 2015, définit les nouvelles conditions applicables à la construction d'extensions et d'annexes dans les zones A et N, après que la loi Alur les avait interdites (nonobstant les dispositions prévues par le PLU).

Ainsi, la dernière rédaction de l'article L123-1-5 dispose, qu'en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

*" Dans les zones agricoles ou naturelles (...) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la*

*préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*" Dans les zones agricoles ou naturelles (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone."*

## **1- EVOLUTION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE A**

Lors de l'élaboration du PLU, la réglementation ne permettait en zone A que des nouvelles constructions à usage agricole ou d'équipements collectif. En conséquence, il a alors été retenu d'exclure de la zone A les constructions qui n'étaient pas à usage agricole, pour leur préserver des possibilités d'évolution. Ainsi, et en cohérence avec les objectifs de préservation de la vocation agricole de cette zone, tels qu'ils sont fixés par le PADD, aucune évolution du règlement n'est faite dans le cadre de cette procédure.

## **2- EVOLUTION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE N**

Les modifications proposées ci-après, résultent d'adaptations justifiées par l'évolution de la réglementation. Elles sont prises en compte sans modification des choix et orientations qui ont prévalu lors de la rédaction du règlement, vu la procédure simplifiée retenue.

Un réexamen plus global sera effectué lors de la révision des PLU ou PLUI en PLUI communautaire (c'est à dire de l'élaboration d'un seul document à l'échelle de l'ensemble de la Communauté de communes de Cambremer).

En ce qui concerne le changement de destination, les conditions énoncées dans l'article N2 sont soulignées. Elles restent applicables jusqu'à l'entrée en application du nouveau cadre fixé au règlement des PLU.

On rappellera que les choix fait alors de l'élaboration du PLU, visaient déjà à un équilibre entre la préservation de l'activité agricole, de l'environnement et de la qualité paysagère du site (en particulier par un ensemble de restrictions adaptés à ces différents enjeux) et la nécessaire valorisation de l'existant pour préserver une dynamique dans l'espace rural.

### Restrictions apportées à la construction d'extensions ou d'annexes :

La loi les réserve dorénavant aux constructions à usage d'habitation. Cette restriction est donc ajoutée.

De plus, afin de définir une distance d'implantation maximale pour les annexes, il est ajouté une obligation d'implantation à moins de 40m de constructions existantes sur l'unité foncière. Cette distance est retenue, après prise en compte de la taille des parcelles en zone N et du mode d'implantation des constructions préexistante au sein de cette partie du Pays d'Auge (tel qu'il est exposé dans le rapport de présentation du PLU).

Pour les extensions, les dispositions retenues à l'article 9 qui limitent l'extension de l'emprise au sol suffisent à limiter de facto la zone d'implantation.

Pour limiter l'extension des constructions, et la construction d'annexes à ce qui apparaît nécessaire et suffisant pour permettre leur évolution sans porter atteinte au cadre rural où elles s'insèrent, il est retenu de limiter l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes (c'est-à-dire les constructions autorisées antérieurement à la date d'approbation de la présente modification du PLU),

à 30% (ce qui correspond à la définition de l'extension limitée qui avait été retenue par le règlement lors de son élaboration) ; Pour autant, afin de prendre en compte le cas de très petites constructions, dont l'évolution serait néanmoins possible et souhaitable, un seuil minimal est défini. Il est fixé à 200m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne la hauteur des annexes, il est précisé à l'article N10 qu'elle ne pourra être supérieure à celles dès à présent retenue qui prend en compte les constructions existantes. On soulignera que cette partie rurale du Pays d'Auge reçoit des habitations de nature et d'ampleur très différente, ce qui en conséquence influence la taille des annexes potentielles. Aussi, est-il retenu (par les dispositions de l'article 9), en cohérence avec les objectifs poursuivis par le législateur, qu'elles ne puissent pas, par leur ampleur, modifier la capacité d'accueil existante, sans pour autant limiter plus en avant leur hauteur.

En conséquence, l'augmentation de densité est fortement limitée, elle résulte de l'application des articles 9 et 10.

#### **Modifications du règlement de la zone N :**

Les articles N2 et N9 sont modifiés ; Les articles N10 et N14 sont complétés.

De plus, pour lever toute ambiguïté sur l'application des dispositions du règlement, il est précisé en introduction : *"dans le règlement qui suit lorsqu'il est fait mention de "constructions" sans autre précision, cette acception vise aussi les extensions ou les annexes (qui sont par définition aussi des constructions)."*

En conséquence, l'ensemble des conditions fixées par l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme à la construction d'annexes ou d'extensions sont remplies par les dispositions des articles N2, N6, N7, N8, N9 et N10, existantes ou modifiées.

commune de **CAMBREMER**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS approuvé le ..... **17.02 /1997**  
POS RÉVISION N°1 PLU approuvés le ..... **04.07 /2007**

## PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1A

### APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du : **03 novembre 2010**

LE MAIRE  
Monsieur Christian BOSSHARD

**1a - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1A**



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T: 02 31 35 49 60  
F: 02 31 35 49 61  
accueil@agence-schneider.fr

## 1- OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1A

Le tourisme est l'un des deux piliers de l'économie locale, à côté de l'agriculture.

Il a permis au village de Cambremer de conserver un rôle majeur dans cette partie du Pays d'Auge, à l'écart du littoral, mais aux riches patrimoines architectural, paysager et agricole.

Développé depuis plusieurs décennies, il donne aujourd'hui au village, aux productions agricoles locales et aux manifestations communales (comme le festival des AOC), une large renommée.

Une nouvelle étape de ce développement justifie la mise en oeuvre d'une révision simplifiée du PLU. Avec une vision globale de ce développement, elle intègre la poursuite de la mise en valeur du site de la Grange aux Dîmes, la création de locaux d'exposition, de restauration et d'hébergement au sein du Site des Jardins du Pays d'Auge, ainsi que la mise en lien de ces nouveaux équipements et de ceux dès à présent autorisés sur le site des Caves Huet, en entrée de ville ou au sein du village.

### Évolution du document d'urbanisme communal

P.O.S. INITIAL	approuvé le	17 février 1997
PLAN LOCAL D'URBANISME		4 juillet 2007

*Le S.CO.T. :*

La commune de CAMBREMER est comprise dans le périmètre du S.CO.T. du Nord Pays d'Auge, qui a été approuvé le 15 décembre 2007 est opposable depuis le 3 mars 2008.

En application de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.O.S. devra être mis en compatibilité avec ces dispositions sous trois ans. Pour autant, la présente révision simplifiée sera compatible avec ses dispositions.

## 2 – LE PROJET

### AMENAGEMENTS AUTOUR DE LA GRANGE AUX DIMES

#### Objectifs :

Poursuivant le développement touristique de la commune, la municipalité a choisi de mettre en valeur le site qui va de la Salle des fêtes (dite foyer familial) à la Grange aux Dîmes, au sud de l'église, afin d'en faire le lieu privilégié de l'animation communale et en particulier de l'animation touristique.

Celle-ci passe par la rénovation des bâtiments et l'aménagement des espaces publics (jardins, places et venelles).

Pour cela de nouvelles acquisitions foncières sont nécessaires, elles permettront l'ouverture du site depuis l'Avenue des Tilleuls ainsi que le lien, en emprise publique avec la rue des Artisans.

#### Etat initial du site et de l'environnement

##### Situation et desserte :

Le site est compris dans une des parties les plus anciennes du village, où les circulations sont étroites, le parcellaire complexe, et le bâti dense.

Le projet suppose l'amélioration de l'accessibilité de cet équipement culturel depuis les autres sites d'intérêt touristique de la commune (église et commerces au centre du village, Caves Huet et jardins du Pays d'Auge au Sud).

#### Patrimoine culturel et paysager :

Le site est compris :

- dans un secteur repéré pour son intérêt archéologique.
- Dans le périmètre de protection du clocher de l'église.

#### Risques naturels :

Aucun risque n'est repéré sur ce site.

#### Viabilisation

Le site est desservi par l'ensemble des réseaux.

### **La révision du PLU :**

#### Extension du site jusqu'à l'avenue des Tilleuls

Un nouvel emplacement réservé est inscrit au profit de la commune sur les parcelles AB263 et AB387. Il permettra la démolition des constructions existantes, puis la création d'espaces publics (dont une aire de stationnement).

Le zonage est mis en cohérence : l'ensemble du site sera classé dans la zone 1U

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont mis à jour.

#### Mise en domaine public de la venelle qui le relie à la Rue des Artisans

Pour permettre une liaison en domaine public entre la Grange aux Dîmes et les sites d'intérêt touristique situés au sud de la commune, la voie privée (parcelle AB202) est mise en emplacement réservé au profit de la commune.

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont mis à jour.

#### Modification de l'emplacement réservé N°8

Déjà prévu par le PLU, cet emplacement réservé est modifié et complété après étude : la liaison avec la rue des artisans est prévue par la parcelle AB 517

Il offrira aux visiteurs des sites touristiques une vue sur le village depuis le coteau.

Il permettra la liaison entre le Château des Bruyères et le bourg.

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont mis à jour.

## DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS SUR LE SITE DES JARDINS DU PAYS D'AUGE

### Objectifs :

Les Jardins du Pays d'Auge connaissent une fréquentation grandissante (de l'ordre de 15 000 visiteurs par an) , permettant d'une part le développement du jardin et de ses abords, d'autre part la mise en place d'une structure d'accueil plus complète, qui offre de nouveaux services.

Les propriétaires du site qui compte aussi une pépinière, souhaitent ainsi pouvoir construire de nouveaux locaux pour recevoir des lieux d'exposition, de l'hébergement et de la restauration.

### Etat initial du site et de l'environnement

#### Situation et desserte :

Le site est desservi par une voie privée depuis la RD50 (voie empruntée par les bus) et directement par la RD101 à l'entrée sud du village.

Il est divisé par un chemin rural dont le tracé vient d'être revu afin de s'inscrire plus fonctionnellement dans le site (en s'écartant de l'ancien corps de ferme).

Il se déploie à partir d'un ancien corps de ferme, dans la partie basse du vallon, en contrebas de la RD101, depuis laquelle on peut le découvrir. Il est aujourd'hui bordé de pavillons récents en colombages sur sa frange ouest, de pépinières au sud de vergers et de prairies à l'ouest et de la propriété Calvados Huet au nord.

#### Patrimoine culturel et paysager :

La partie nord du site est comprise dans le périmètre de protection du clocher de l'église.

Les jardins sont labellisés « Jardin remarquable » par le Ministère de la Culture depuis 2006.

#### Risques naturels :

Aucun risque n'est repéré sur ce site.

#### Viabilisation

Le site est desservi par le réseau d'eau (en 92/110) et d'électricité.

Le réseau d'eaux usées est accessible depuis la RD101. Les deux propriétés situées en contrebas ne sont pas aujourd'hui raccordées. L'objectif est qu'elles le soient à court terme, à la suite de la rénovation de la station communale (qui doit être mise en service fin 2011) et des réseaux.

La défense incendie sera assurée par une nouvelle réserve.

#### Paysages

Cet ensemble au sud du village s'inscrit dans un paysage caractéristique du pays d'Auge, qui en fait toute sa valeur.

Les constructions principales sont typiques de l'architecture locale en colombage ou de sa réinterprétation à la fin du XIXème siècle. De plus celles qui ont été ajoutées à proximité des jardins l'ont été dans le respect des typologies des précédentes, ce qui donne à cet ensemble, au sud du village une grande harmonie.



## Ancien corps de ferme des «Jardins du Pays d'Auge»



## Manoir cave Huet



## Vue depuis le coteau Est sur le coteau Ouest



## Chemins d'accès aux «Jardins du Pays d'Auge» depuis la RD50



## La révision du PLU

(voir la notice de projet)

Le projet de développement touristique porté par les propriétaires de la pépinière et des Jardins du Pays d'Auge prévoit deux types de constructions permettant de nouvelles découvertes et de nouveaux lieux d'expositions en complément du jardin, d'une part, des locaux d'accueil, de restauration et d'hébergement d'autre part. Soit :

- 1) - La création de nouvelles petites constructions de style augeron, le long d'une « impasse des métiers » où viendront s'adjoindre au four à pain : la bouillierie, la forge, la charreterie, ainsi que des abris pour animaux, et des locaux pour présenter la collection d'outils.
- 2) – La construction d'un bâtiment d'accueil (en place du baraquement en bois) plus représentatif des lieux et plus adapté à l'accueil du public (en intégrant notamment des sanitaires).
- 3)- En complément de la crêperie dès à présent existante, le projet retient le développement et la diversification de la restauration proposée sur le site, par la construction d'un restaurant proposant une cuisine typiquement augeronne et à l'étage d'une salle de réception. Il aura une capacité d'environ 250 personnes pour le restaurant et environ 300 pour la salle de réception (et les salles de réunions associées) Afin que toutes les possibilités de restauration soient représentées sur le site, un abri pour les pique-niques sera également ajouté.
- 4) - Enfin, pour compléter l'accueil sur le site (sous forme de gîtes ou chambre d'hôtes) et permettre le logement des saisonniers deux constructions se présentant comme des maisons augeronnes s'ajoutent à l'ensemble des précédentes.

### Programme de construction:

<b>1- Une construction destinée à l'accueil pour environ</b>	<b>100 m2 de SHON</b>
<b>2- Une construction destinée à un restaurant et à une salle de réception pour environ</b>	<b>850 m2 de SHON</b>
<b>3- deux gîtes pour environ</b>	<b>160 et 115 m2 de SHON</b>
<b>4- Un abri pour pique-nique pour environ</b>	<b>80 m2 de SHOB</b>
<b>5- Deux bâtiments pour l'éco-musée environ</b>	<b>90 et 110 m2 de SHON</b>
<b>6- Quatre petits abris pour les animaux ou petites constructions représentatives des activités rurales traditionnelles pour environ</b>	<b>35 m2 chacune</b>
<b>7- Un garage pour environ</b>	<b>25 m2</b>

Ces nouvelles constructions s'inscriront dans le site actuel en respectant le paysage et l'architecture. Ainsi, elles seront réalisées dans le style augeron, en colombage et couverture de tuiles.

## Traduction réglementaire

### Modification du règlement

Un secteur Nt est créé au sein de la zone N, au sud du village, pour permettre des constructions spécifiquement réservé à des équipements et services à vocation touristique., dans le respect du caractère naturel du site.

Sa constructibilité est ainsi strictement encadrée : l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 5% de l'unité foncière dans ce secteur de la zone.

Une prescription est ajoutée pour que les aires de stationnement soient plantées.

Le périmètre des vergers protégés en « éléments paysagers remarquables », au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme est précisé en cohérence avec la photographie aérienne.

Le fond de plan est mis à jour pour tenir compte du nouveau tracé du chemin rural (La procédure de modification se déroule parallèlement à celle de la révision simplifiée).

### Orientations d'aménagement

Les éléments de projet présentés dans la Notice de projet seront intégrés aux Orientations d'aménagement. Ainsi, l'aménagement du secteur les respectera en particulier en ce qui concerne l'implantation des nouvelles constructions.

En cohérence avec l'esprit des lieux, et les constructions existantes, les nouvelles constructions s'inspireront des modes de fabrication des constructions traditionnelles rurales en colombages, caractéristiques du Pays d'Auge. Ces constructions reprendront les matériaux, les couleurs et les formes.

## **3- Respect des dispositions de l'article L123-13 du Code de l'urbanisme**

La révision simplifiée présentée ci-après satisfait aux conditions fixées par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Elle a pour objet la réalisation d'une opération de valorisation touristique qui présente un intérêt général pour la commune, en permettant son développement économique.

## **ANNEXE 1 :**

---

### **les grandes dates du développement du tourisme à Cambremer**

1. 1951- Création de l'office du tourisme
2. 1961 : Création Cru de Cambremer et
3. 1974 :Création de la Route du Cidre
4. 1985 :Création du Marché à l'Ancienne
5. 13è centenaire de Cambremer
6. Fêtes du Cheval (jusqu'en 2002)
7. 1994 : création des Jardins du Pays d'Auge
8. 1994 : 1er Festival des AOC en Normandie
9. 2001 : Bravo de l'accueil pour les Caves Huet et Trophées du Tourisme pour les Jardins du Pays d'Auge
10. 2004 : Ouverture château des Bruyères
11. 2006 : Labellisation « Jardin remarquable » des Jardins du Pays d'Auge
12. 2009 : Signature de 2 PER :
  - a. Lait viande Pommes : investissements dans sept caves et Relais de la Route du Cidre
  - b. Valorisation des métiers d'Art : financement Grange aux Dimes et travaux du parvis
13. Ouverture de commerces : Epicerie, la Gargote, Pont des Arts...

## **ANNEXE 2 :**

---

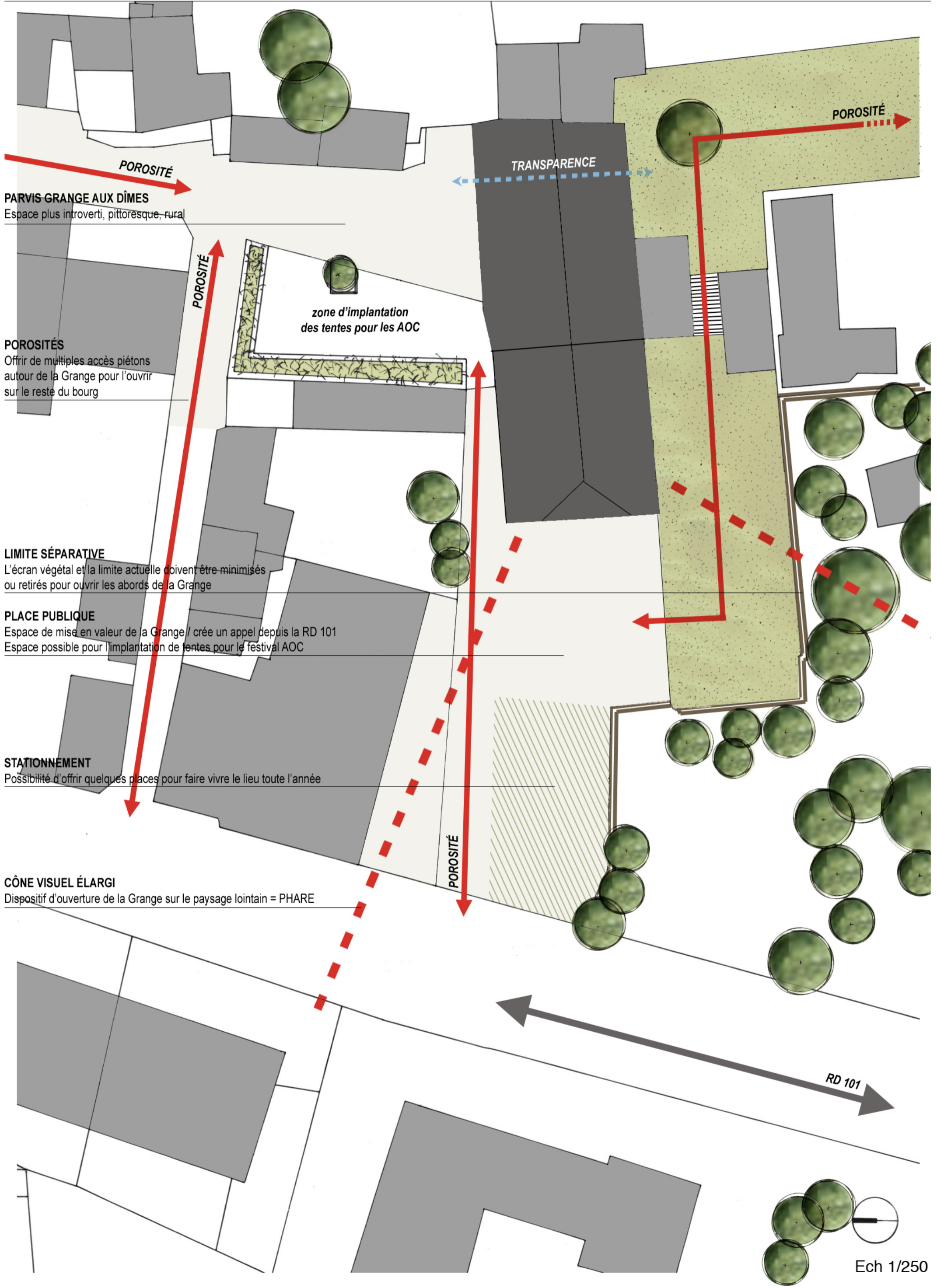
### **Fiches CAUE14**



**ACCÈS GRANGE AUX DÎMES**  
Lieu d'appel sur le bourg / affiche

**GRANGE AUX DÎMES**  
Bâtiment qui reste introverti, non perceptible pour le tourisme / enclavement

**LA PARCELLE**  
Potentialité pour une mise en valeur de la Grange aux Dîmes



**PARVIS GRANGE AUX DÎMES**  
Espace plus introverti, pittoresque, rural

**POROSITÉS**  
Offrir de multiples accès piétons autour de la Grange pour l'ouvrir sur le reste du bourg

**LIMITE SÉPARATIVE**  
L'écran végétal et la limite actuelle doivent être minimisés ou retirés pour ouvrir les abords de la Grange

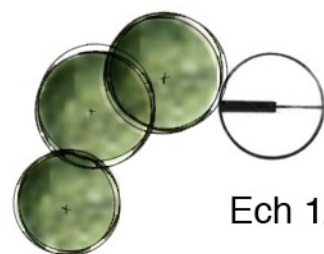
**PLACE PUBLIQUE**  
Espace de mise en valeur de la Grange / crée un appel depuis la RD 101  
Espace possible pour l'implantation de tentes pour le festival AOC

**STATIONNEMENT**  
Possibilité d'offrir quelques places pour faire vivre le lieu toute l'année

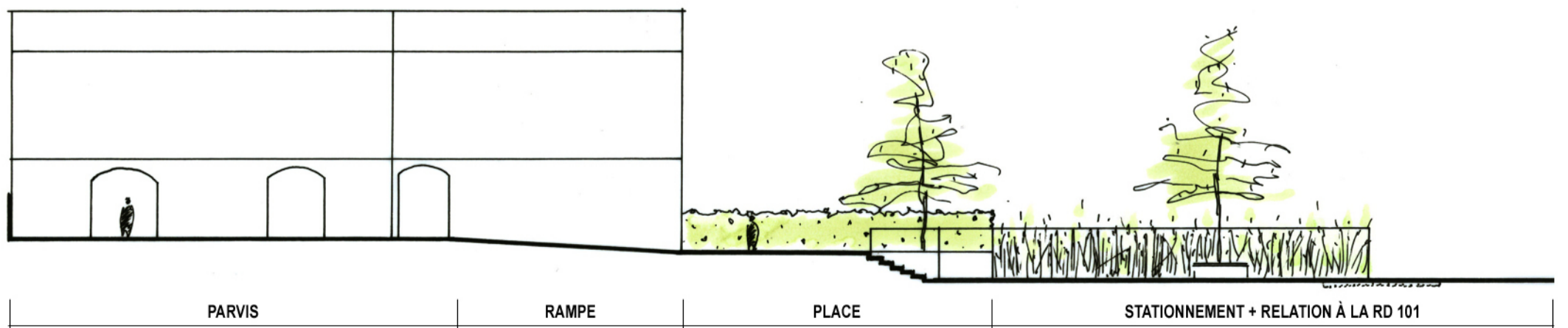
**CÔNE VISUEL ÉLARGI**  
Dispositif d'ouverture de la Grange sur le paysage lointain = PHARE



Opportunité de reconstituer la configuration d'origine de la Grange



Ech 1/250



**AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE**

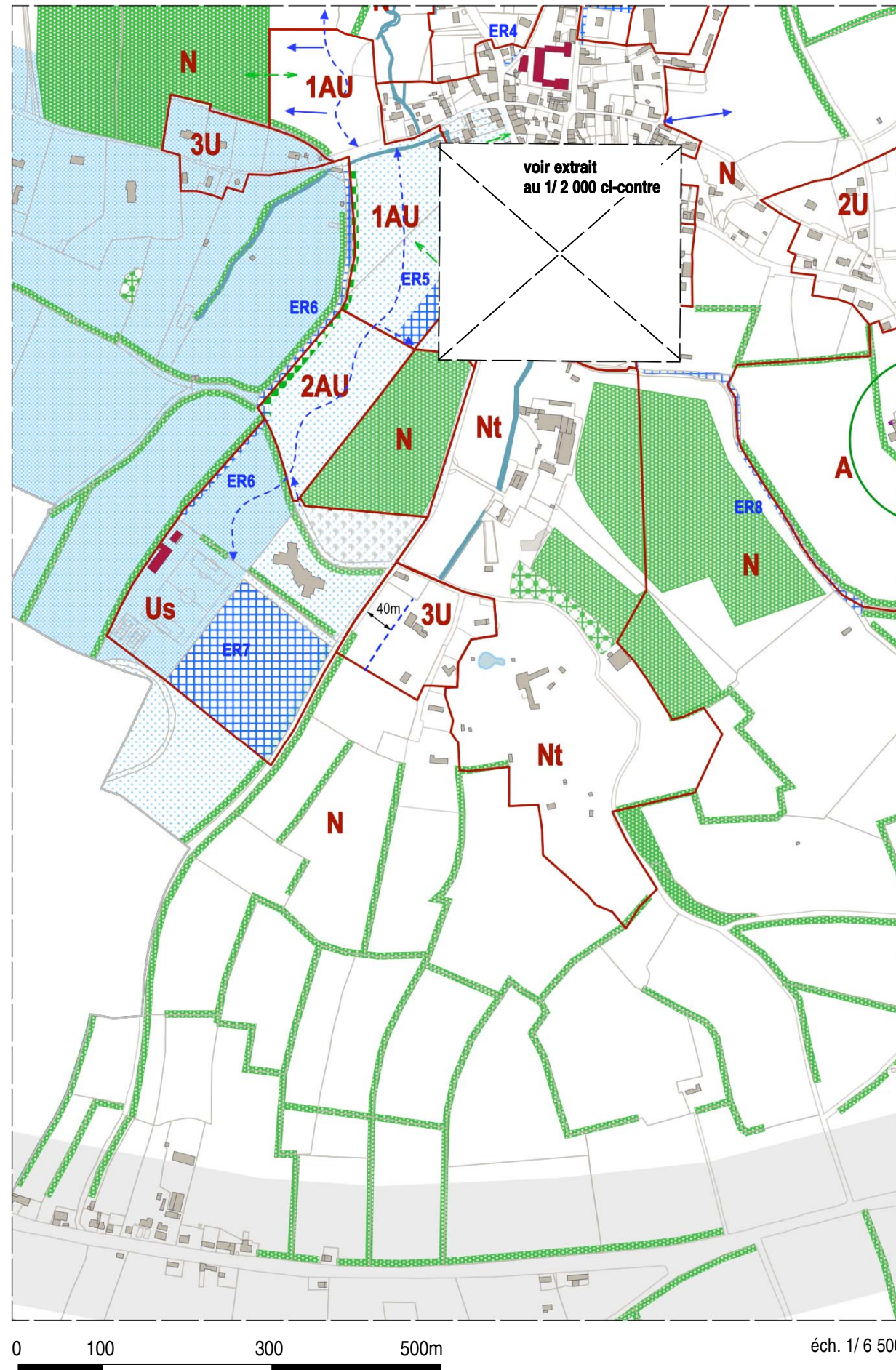
Opportunité de désenclavement et de mise en valeur de la Grange aux Dîmes depuis la RD 101



Etat actuel



Etat projeté



0 100 300 500m éch. 1/6 500

**REGLEMENT GRAPHIQUE :**

- LIMITE DE ZONE
- - - LIMITE DE REcul D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- ESPACES BOISÉS CLASSÉS
- EMLACEMENTS RÉSERVÉS

**Au profit de la commune :**

N° 1 :	Élargissement de voie et aménagement de carrefour :	S = 650 m <sup>2</sup>
N° 2 :	Aménagement d'une aire de retournement	S = 130 m <sup>2</sup>
N° 3 :	Élargissement de voie	5m x 220 ml
N° 4 :	Aménagement de carrefour	S = 100 m <sup>2</sup>
N° 5 :	Extension air de camping-car	S = 2 600 m <sup>2</sup>
N° 6 :	Aménagement d'un chemin	5m x 500 ml
N° 7 :	Extension et créations d'équipements à vocation sportive, culturelle ou scolaire	S = 22 200 m <sup>2</sup>
N° 8 :	Aménagement d'un chemin	S = 2 950 m <sup>2</sup>
N° 9 :	Élargissement de voie et aménagement d'une aire de retournement	S = 1 000 m <sup>2</sup>
N°9bis :	Aménagement de carrefour	S = 150 m <sup>2</sup>
N° 10 :	Élargissement de voie	S = 380 m <sup>2</sup>
N° 10bis :	Aménagement de carrefour	S = 210 m <sup>2</sup>
N° 11 :	Aménagement d'un espace public pour les services nécessaires au hameau	S = 390m <sup>2</sup>
N° 13 :	Création d'espaces publics	S = 760 m <sup>2</sup>
N° 14 :	Mise en domaine public de la venelle qui le relie à la Rue des Artisans	S = 130 m <sup>2</sup>

**Au profit de la communauté de communes :**

N° 12 :	Création d'un équipement scolaire	S = 5 800 m <sup>2</sup>
---------	-----------------------------------	--------------------------

**CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES**

**ÉLÉMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES**

- HAIES ET BOISEMENTS  
**NOTA :** Les accès et voies à travers les PLANTATIONS REMARQUABLES sont autorisés. Les symboles sont figuratifs.
- ARBRES OU ALIGNEMENT D'ARBRES REMARQUABLES

**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT :**

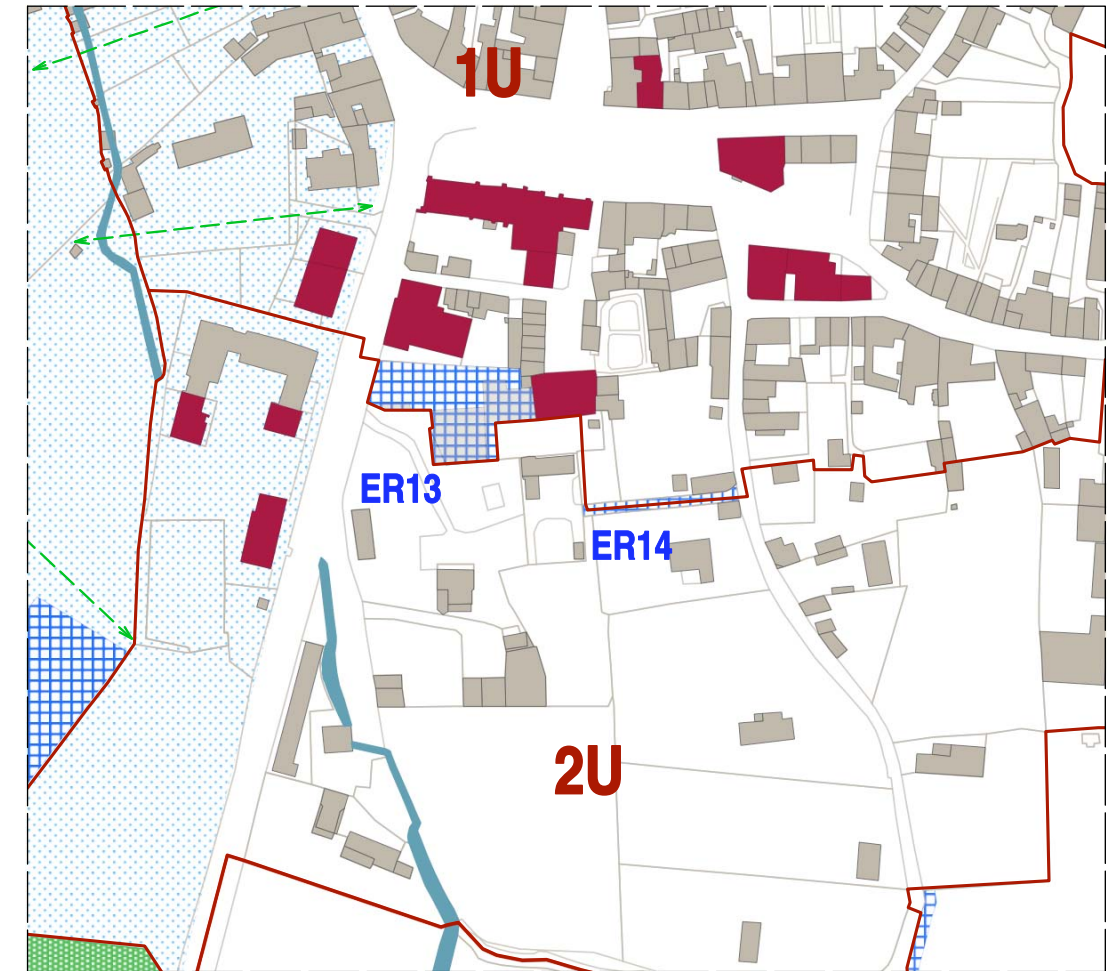
**PRINCIPE DE LA DESSERTE DES ZONES**

- ↔ Accès ou rues à créer
  - ↔ Accès ou chemin à créer pour les piétons ou les cyclistes
  - PLANTATIONS À CRÉER
- le tracé est indicatif mais la liaison impérative

**POUR INFORMATION**

**PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES FORAGES EN EAU POTABLE**

- PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ÉLOIGNÉ
- PÉRIMÈTRE DE PROTECTION RAPPROCHÉ



0 25 50 100m éch. 1/2 000

**REGLEMENT GRAPHIQUE :**

- LIMITE DE ZONE
- EMLACEMENTS RÉSERVÉS

**Au profit de la commune :**

N° 13 :	Création d'espaces publics	S = 760 m <sup>2</sup>
N° 14 :	Mise en domaine public de la venelle qui le relie à la Rue des Artisans	S = 130 m <sup>2</sup>

Le fond de plan est un report du cadastre de la commune. Il ne peut en conséquence servir de base à des mesures détaillées.

commune de **CAMBREMER**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS approuvé le ..... **17.02 /1997**  
POS RÉVISION N°1 PLU approuvés le ..... **04.07 /2007**

## PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1A

### APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du : **03 novembre 2010**

LE MAIRE  
Monsieur Christian BOSSHARD

**NOTICE DE PROJET**



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T : 02 31 35 49 60  
F : 02 31 35 49 61  
accueil@agence-schneider.fr

# NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS TOURISTIQUES A CAMBREMER

## 1- Introduction

---

### *Cambremer , une vocation touristique ancienne*

Cette partie du Pays d'Auge dispose d'importants atouts touristiques, dont la mise en valeur contribue largement à l'économie locale et au maintien des services et équipements sur le bourg de Cambremer. Ils reposent sur :

- des paysages préservés, archétypes d'une Normandie traditionnelle, que la Route du Cidre permet de découvrir ;
- une agriculture durable, qui a su mettre en avant des productions de qualité grâce à des appellations d'origine contrôlée (AOC cidricoles ou fromagères) et des manifestations aujourd'hui renommées, comme le festival des AOC à Cambremer ;
- un patrimoine bâti de grande valeur ; églises, manoirs et chaumières de colombages ou de briques, ... qui s'inscrit dans le label national « Pays d'Art et d'Histoire »

Cambremer dispose d'un syndicat d'initiative depuis 1951, qui sera transformé en Office de Tourisme en 2002, dans le cadre des compétences prises par la nouvelle communauté de communes.

### *Une valorisation touristique qui s'affirme*

Cette dynamique touristique locale est portée à la fois par des acteurs privés au travers de la promotion de leurs productions (productions agricoles / pépinières) et des acteurs publics qui mettent en valeur le patrimoine architectural et urbain, protègent les paysages et assurent la mise en synergie des différentes initiatives.

Plusieurs projets portés par les acteurs communaux s'inscrivent dans le cadre du Pôle d'Excellence Rurale (PER), dont deux ont été signés sur Cambremer :

- La construction d'un relais de la route du cidre à Beuvron et l'aménagement de 7 caves du canton de Cambremer (dont les Caves Huet), dans le cadre du PER « *Lait Viande Pomme : le Pays d'Auge par excellence* »
- La mise en valeur de la Grange aux Dîmes de Cambremer (lieu d'exposition et de manifestation) dans le cadre du PER « *Métiers d'art et patrimoine en pays d'Auge* »

Les **Jardins du Pays d'Auge** qui complètent la pépinière Noppe sont labellisés « *Jardin remarquable* » depuis 2006.

Un projet de « *site remarquable du goût* » est à l'étude ; c'est un label décerné par une association que parrainent quatre ministères dont ceux de la Culture et de l'Agriculture.

**Ainsi, afin de favoriser le développement touristique local, la mairie de Cambremer soutient les projets des acteurs locaux et favorise leur mise en lien et en cohérence avec le patrimoine du village et les animations qu'elle y développe.**

**C'est dans ce cadre qu'est engagée la Révision simplifiée du PLU.**

**Elle doit permettre le développement de l'activité touristique sur le site des Jardins du Pays d'Auge (nouveaux aménagements / nouvelle restauration / nouveaux hébergements) et sa mise en cohérence et en synergie, grâce à de nouveaux aménagements, avec les attractions et services proposés par les acteurs voisins (tels les Caves Huet) ou au sein du village : visites, manifestations, services ou commerces.**

## Le site



origine de l'orthophoto : CG14 © 2006

## LE PROJET :

### *Mise en lien et en synergie du village et des sites touristiques situés au sud*

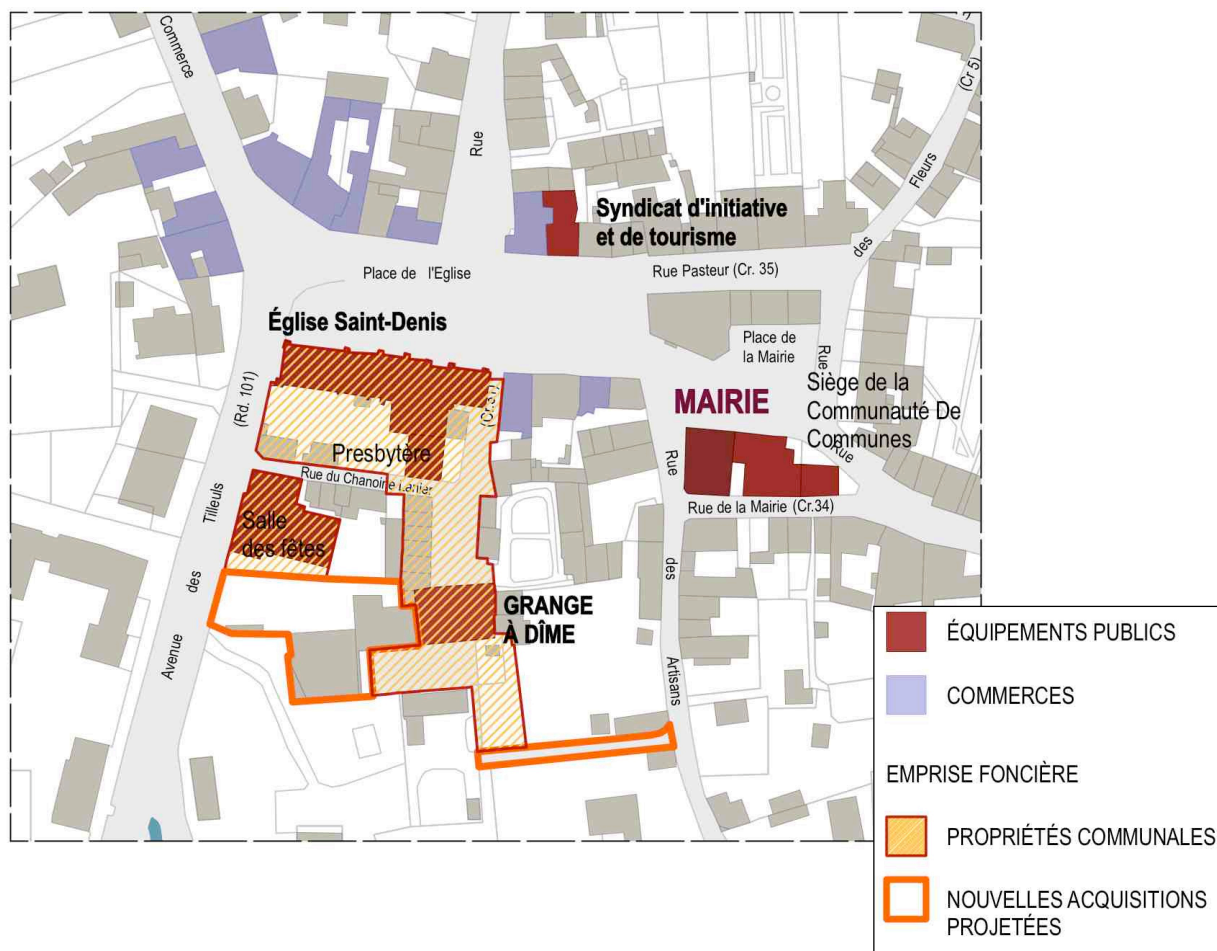
Ce projet d'aménagement et de construction d'intérêt général constitue une nouvelle étape du développement touristique au sein du village. Il favorise la mise en synergie des différents sites et patrimoines et développe les structures d'accueil et d'animation pour mettre à la disposition des touristes une offre toujours plus large et plus complète.

#### 1- projets d'aménagement au sein du village

##### *Mise en valeur du site de la Grange aux Dîmes,*

Poursuivant le développement touristique de la commune, la municipalité a choisi de mettre en valeur le site qui va de la Salle des Fêtes à la Grange aux Dîmes, au sud de l'église, afin d'en faire le lieu privilégié de l'animation communale et en particulier de l'animation touristique.

Ce projet intègre la rénovation des bâtiments et l'aménagement des espaces publics (jardins, places et venelles). Il prévoit de nouvelles acquisitions foncières pour ouvrir le site depuis l'Avenue des Tilleuls et le relier en emprise publique) à la rue des Artisans.

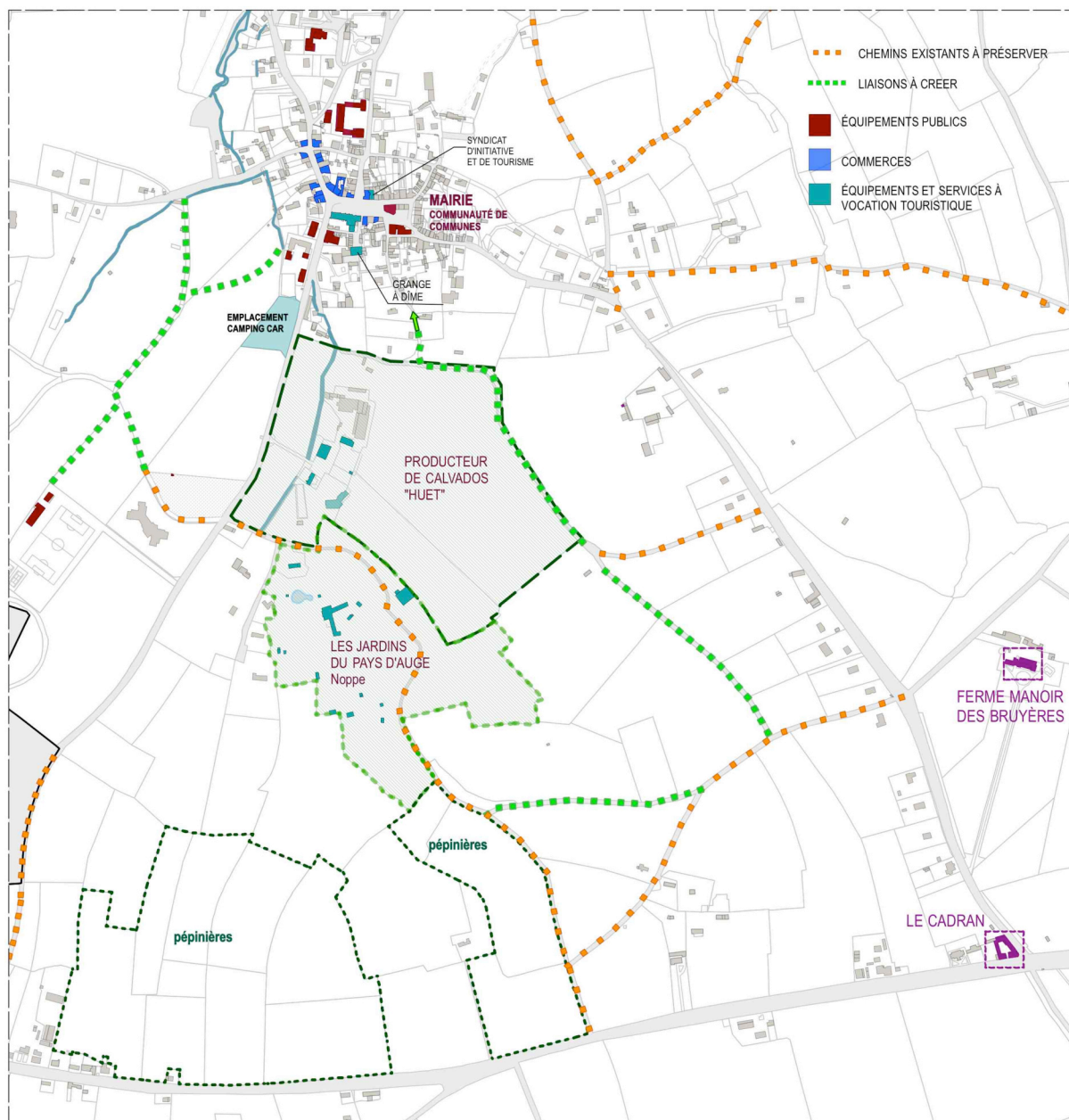


## ...et liaisons avec les sites touristiques au sud du village

La municipalité souhaite développer et mettre en réseau les chemins qui facilitent la déambulation des touristes entre les différents sites d'intérêt touristique : le village (son cadre, ses commerces et ses équipements), les sites des Caves Huet et des Jardins du Pays d'Auge (qui reçoivent chacun environ 15 000 visiteurs par an), l'aire de camping-car et le parking de l'entrée sud, et la campagne environnante (d'où l'on peut découvrir de magnifiques points de vue sur le village et les vergers qui le bordent).

Pour cela, le réseau déjà envisagé par le projet d'aménagement du PLU sera complété.

2-



## 2-Site des Jardins du Pays d'Auge :

### *Nouveaux équipements, nouveaux aménagements*

Situés au sud du village de Cambremer et accessibles depuis la RD50, les Jardins du Pays d'Auge sont labellisés « Jardin remarquable ». depuis 2006.

#### ***Jardin remarquable : Un Label du ministère de la Culture et de la Communication***

Créé en 2004 ce label "jardin remarquable" reconnaît l'intérêt historique et botanique et la qualité d'entretien de parcs et jardins ouverts à la visite.

Les propriétaires ou responsables de jardins remarquables se sont engagés à assurer un entretien régulier de leur jardin, ouvrir au moins quarante jours par an, mettre à disposition du public des documents d'information, participer à l'une des opérations nationales "Rendez-vous aux jardins" ou "Journées européennes du patrimoine" et apposer une plaque signalétique.

En contrepartie, ils peuvent bénéficier d'une mention dans les documents édités par le ministère de la Culture et de la Communication, d'une signalisation routière, d'une prise en compte dans les documents d'urbanisme et d'avantages fiscaux.

Les « jardins du Pays d'Auge » sont l'un des six jardins labellisés dans le calvados. Ils sont ouverts au public du 1<sup>er</sup> mai au 15 novembre.



*Un peu d'Histoire...*

## Les jardins du pays d'Auge :

le petit « village »  
d'Armelle et Jacques

**A**près avoir restauré un corps de ferme en ruine en 1976, puis repris l'exploitation familiale et planté un demi hectare de pépinières de pommiers, Armelle et Jacques Noppe ont vite compris que l'élevage ne les motivait guère.

C'est alors qu'ils ouvrent une crêperie durant l'été 1980, devenu depuis un salon de thé, pour, expliquent-ils, amener des clients à la pépinière et apporter un service complémentaire aux amateurs de végétaux.

Dix ans plus tard, nouvelle étape. Le couple achète une petite ferme de 20 ha. L'entreprise prend alors son envol, Jacques mettant ses talents de bâtisseur au service de chefs d'œuvre en péril, déplaçant et restaurant des bâtiments menacés. Au fil des années, un pressoir en pierre, un



poulaillier, une bouillerie, une maison des ânes, une bergerie en colombage, une petite étable, un pigeonnier et un fruitier ont enrichi le site.

En 1998, un musée des outils a vu le jour. Une collection sur le métier de boulanger est également engagée tandis qu'un vieux puits est réhabilité.

Aujourd'hui, c'est un véritable petit village traditionnel qui a été aménagé dans un superbe jardin de trois hectares. Ouvert à la promenade et à la rêverie, il est destiné également à suggérer des aménagements originaux aux clients de la pépinière. Celle-ci s'étend désormais sur 25 ha. Tout cela méritait bien un trophée du tourisme !

Ouvert tous les jours sauf le dimanche

14340 Cambremer – Tél. : 02 31 63 01 81

### *Le corps de ferme*



## **Le projet :**

### ***Développement de l'accueil touristique en complément des Jardins du Pays d'Auge.***

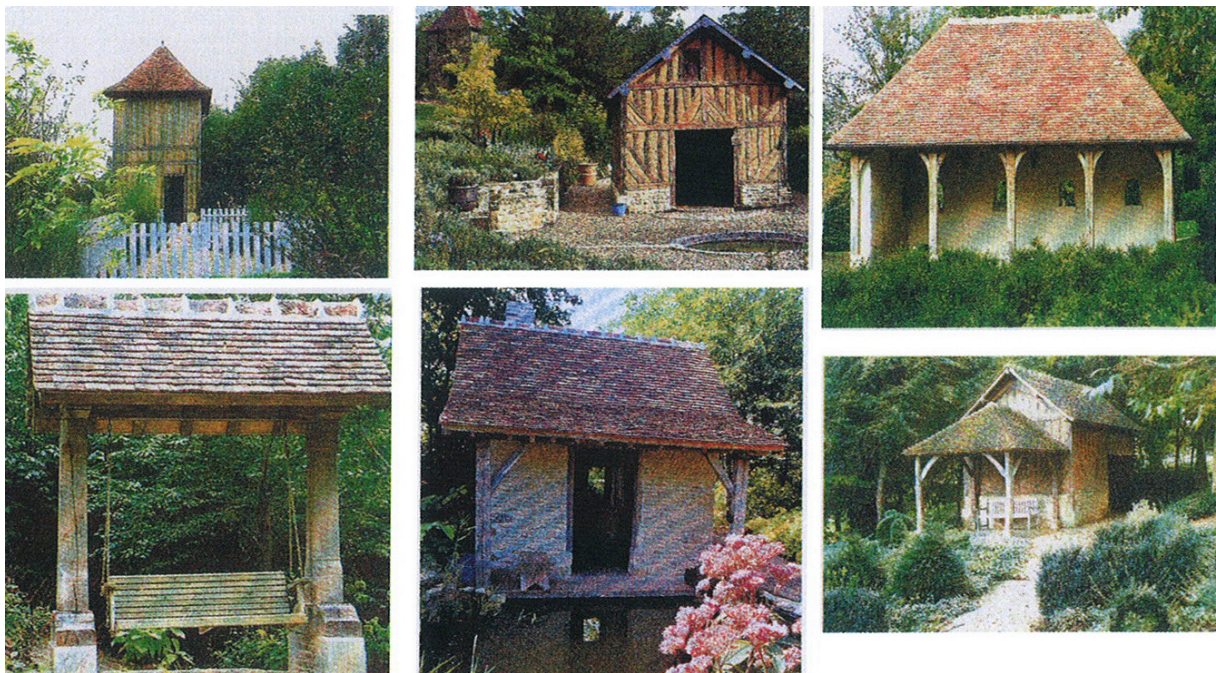
Les Jardins du Pays d'Auge connaissent une fréquentation grandissante (de l'ordre de 15 000 visiteurs par an), permettant d'une part le développement du jardin et de ses abords, d'autre part la mise en place d'une structure d'accueil plus complète, qui offre de nouveaux services.

Les propriétaires du site qui compte aussi une pépinière, souhaitent ainsi pouvoir construire de nouveaux locaux pour recevoir des lieux d'exposition, de l'hébergement et de la restauration.

La vision « artisanale et passionnelle » du concepteur des jardins a conduit à des propositions de découvertes en avance sur leur temps. Elles ont rencontré un grand succès auprès des visiteurs qui suppose aujourd'hui de nouveaux aménagements. La présentation des animaux (qui attirent en particulier les enfants et participent de beaucoup à l'attractivité du site) et la collection liée aux métiers anciens constituent maintenant un but de visite en soi, à côté de celle des jardins, méritent d'être redéployée dans un projet plus vaste pouvant s'inscrire dans la politique locale de développement du tourisme.

Les Jardins du Pays d'Auge intègrent déjà un bâtiment lié aux métiers anciens et en particulier au jardinage où n'est exposée qu'une partie de la collection d'outils anciens de M. & Mme NOPPE.

### ***De petites constructions emblématiques de l'architecture rurale, qui participent à l'animation du jardin ou à l'hébergement de collections ou d'animaux***



Le projet prévoit la création d'une impasse des métiers, où de nouvelles petites constructions de style augeron viendront s'adjoindre à celles qui existent dont le four à pain pour présenter : la bouillerie, la forge, la charreterie, des animaux, la collection d'outils, etc. et ainsi offrir de nouvelles découvertes et de nouveaux lieux d'expositions.

L'accueil ne peut plus se faire dans un baraquement en bois. Le projet prévoit un bâtiment plus représentatif des lieux et plus adapté à l'accueil du public (qui intègre notamment des sanitaires).

En complément de la crêperie dès à présent existante, le projet retient le développement et la diversification de la restauration proposée sur le site, par la création d'une construction qui

recevra un restaurant proposant une cuisine typiquement augeronne et à l'étage une salle de réception. Ce nouvel établissement profitera de l'attractivité des « jardins du pays d'auge » et dans le même temps la renforcera en attirant une clientèle qui n'est pas uniquement intéressée par le paysage. Il aura une capacité d'environ 250 personnes pour le restaurant et environ 300 pour la salle de réception (et les salles de réunions associées) Afin que toutes les possibilités de restauration soient représentées sur le site, un abri pour les pique-niques sera également ajouté.

Enfin, pour compléter l'accueil sur le site (sous forme de gîtes ou chambre d'hôtes) et permettre le logement de ses saisonniers deux constructions se présentant comme des maisons augeronnes s'ajoutent à l'ensemble des équipements prévus.

### ***Le programme de construction:***

---

1- Une construction destinée à l'accueil	<i>pour environ 100 m2 de SHON</i>
2- Une construction destinée à un restaurant et à une salle de réception	<i>pour environ 850 m2 de SHON</i>
3- deux gîtes	<i>pour environ 160 et 115 m2 de SHON</i>
4- Un abri pour pique-nique	<i>pour environ 80 m2 de SHOB</i>
5- Deux bâtiments pour l'éco-musée	<i>environ 90 et 110 m2 de SHON</i>
6- Quatre petits abris pour les animaux ou petites constructions représentatives des activités rurales traditionnelles	<i>pour environ 35 m2 chacune</i>
7- Un garage	<i>pour environ 25 m2</i>

---

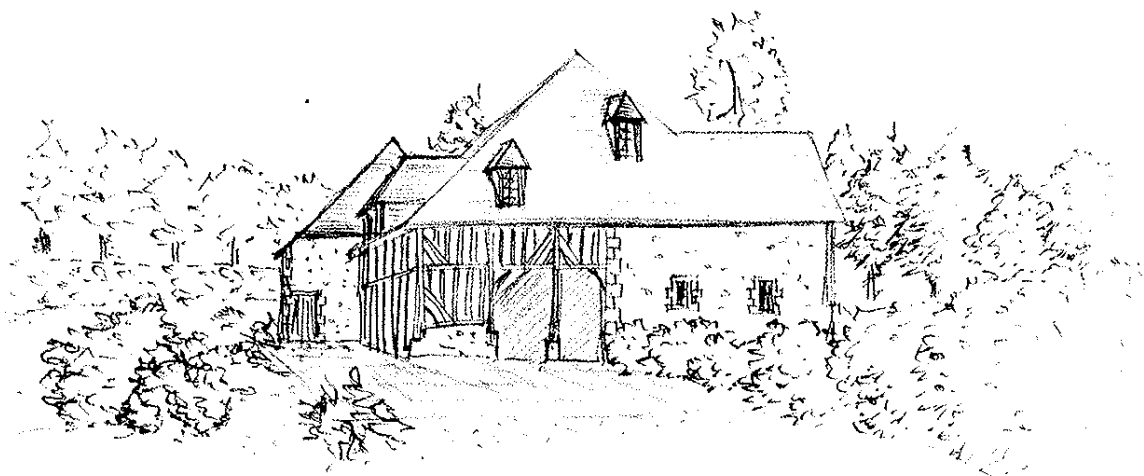
Ce développement de l'activité supposera un peu moins d'une vingtaine d'emplois lors de la pleine saison, que ce soit pour l'entretien des jardins, l'accueil ou la restauration.

### ***Architecture des constructions :***

---







En cohérence avec l'esprit des lieux, et les constructions existantes, l'ensemble des constructions s'inspirera des modes de fabrication des constructions traditionnelles rurales en colombages, caractéristiques du Pays d'Auge. Ces constructions en reprendront les matériaux, les couleurs et les formes.

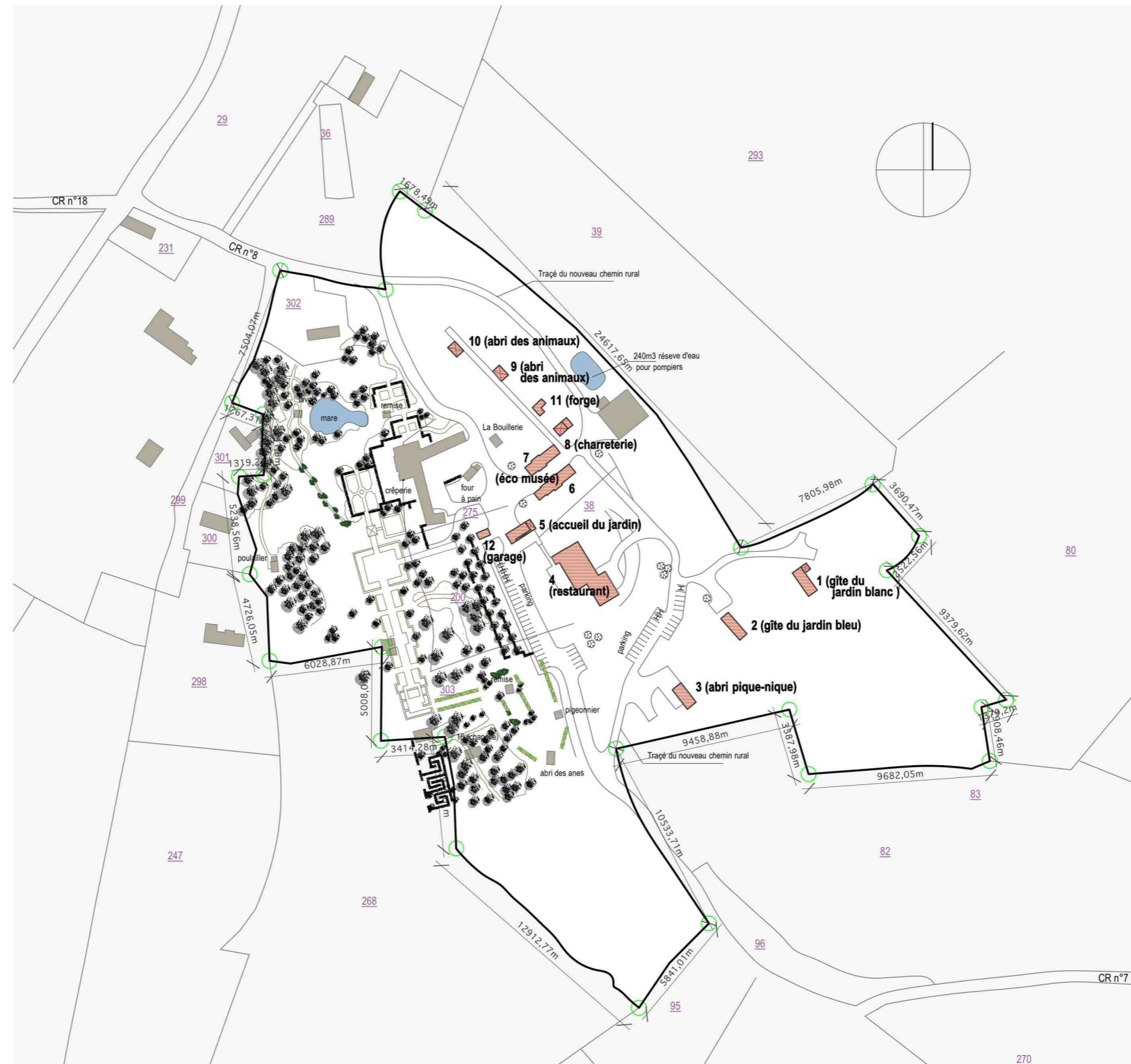
#### ***Le bâtiment restaurant/salle de réception***



# LES JARDINS DU PAYS D'AUGE

## PLAN MASSE du projet de développement

- Légendes**
-  **Bâtiments concernés par le permis**
  -  Bâtiments existants
  -  Limites de propriété
  -  Végétation existante
  -  Végétation à planter
  -  Haie vive existante



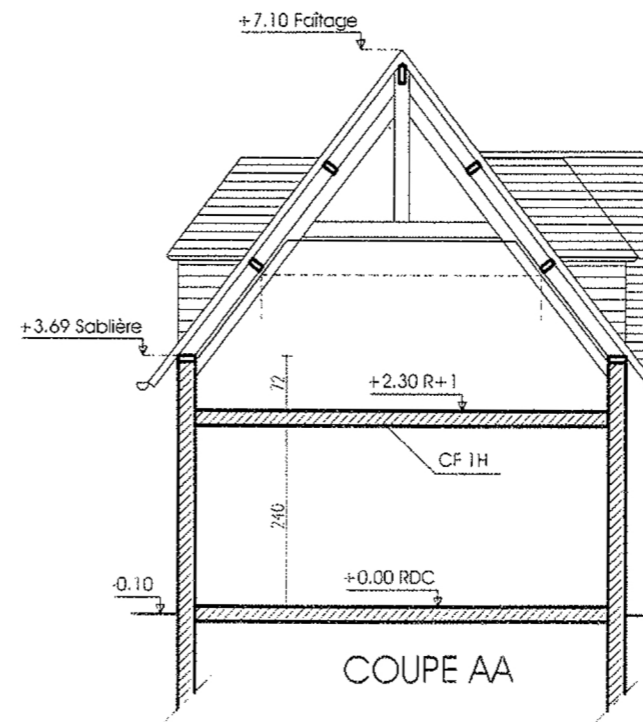
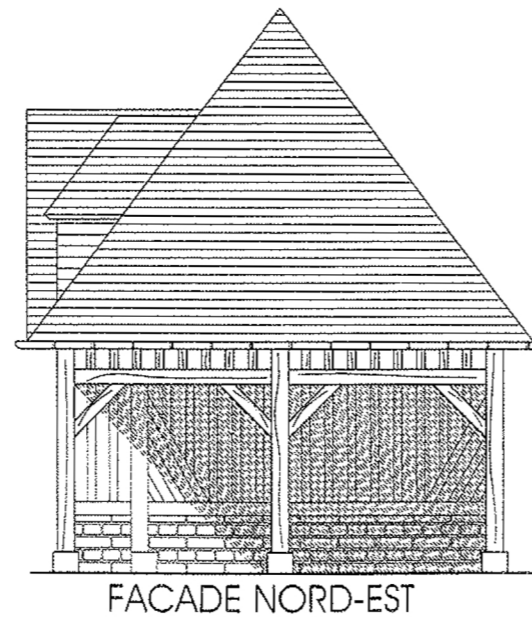
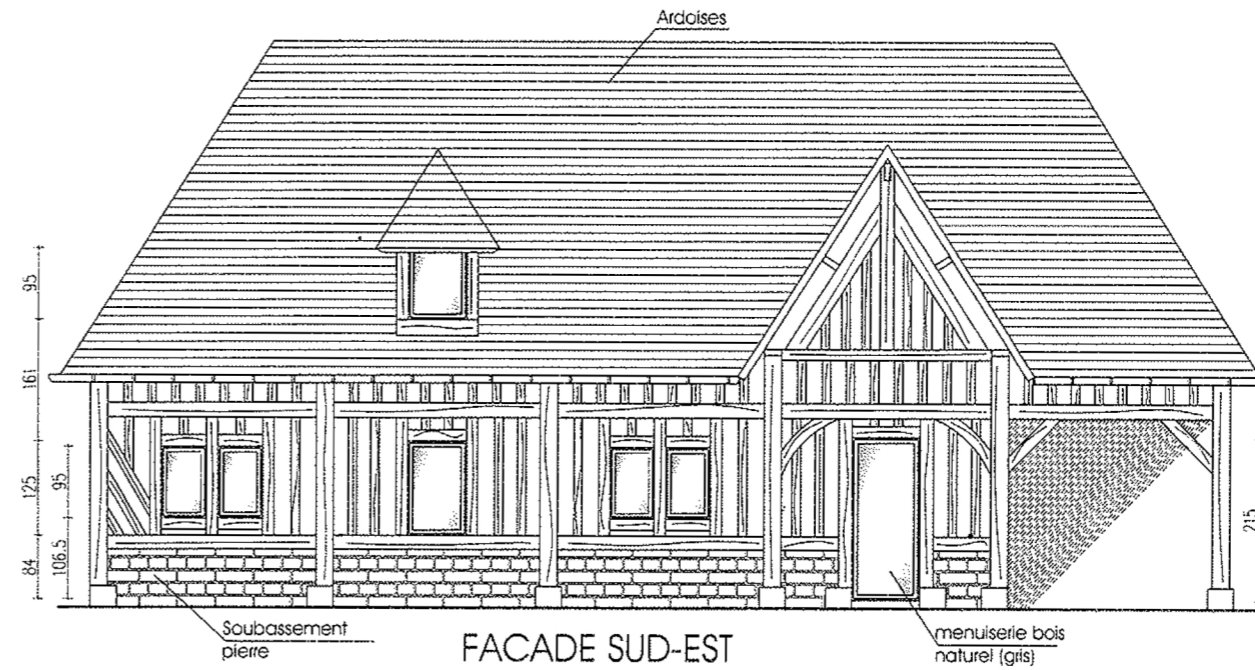
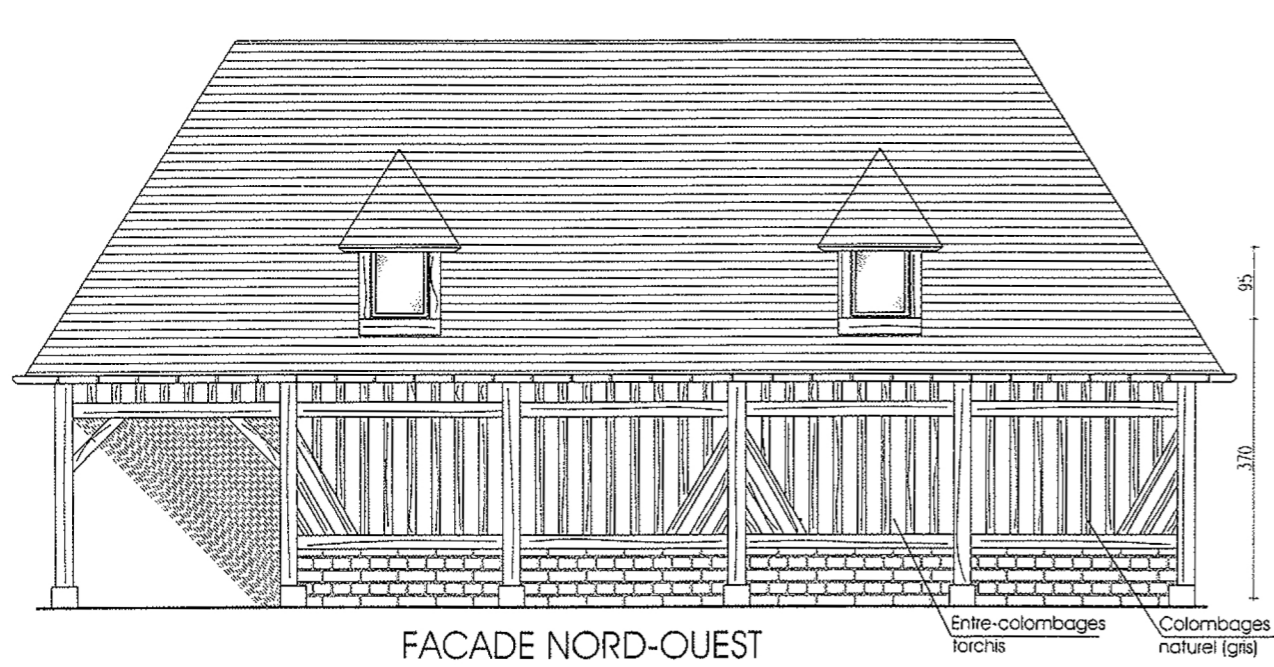
**Maître d'ouvrage :**  
M. et Mme NOPPE  
Route des Trois Rois  
14 340 CAMBREMER

LAURENT MARTIN  
Architecte DPLG

e-mail : LAURENT.MARTIN-ARCHITECTE@wanadoo.fr

# LES JARDINS DU PAYS D'AUGE

## Projet de l'ACCUEIL DU JARDIN (5)



Les Jardins  
du  
Pays  
d'Auge  
et ses maisons à pans de bois

Maître d'ouvrage :  
M. et Mme NOPPE  
Route des Trois Rois  
14 340 CAMBREMER

LAURENT MARTIN  
Architecte DPLG

e-mail : LAURENT.MARTIN-ARCHITECTE@wanadoo.fr

**LES JARDINS DU PAYS D'AUGE**

**Projet du RESTAURANT (4)**



Façade SUD



Façade OUEST



**Maître d'ouvrage :**  
M. et Mme NOPPE  
Route des Trois Rois  
14 340 CAMBREMER

LAURENT MARTIN  
Architecte DPLG

e-mail : LAURENT.MARTIN-ARCHITECTE@wanadoo.fr

**LES JARDINS DU PAYS D'AUGE**

**Projet du RESTAURANT (4)**



Maçonnerie pierres

Façade NORD

Menuiserie aluminium gris anthracite

Colombage  
Chêne moyen  
Entre colombage  
beige clair



Façade EST



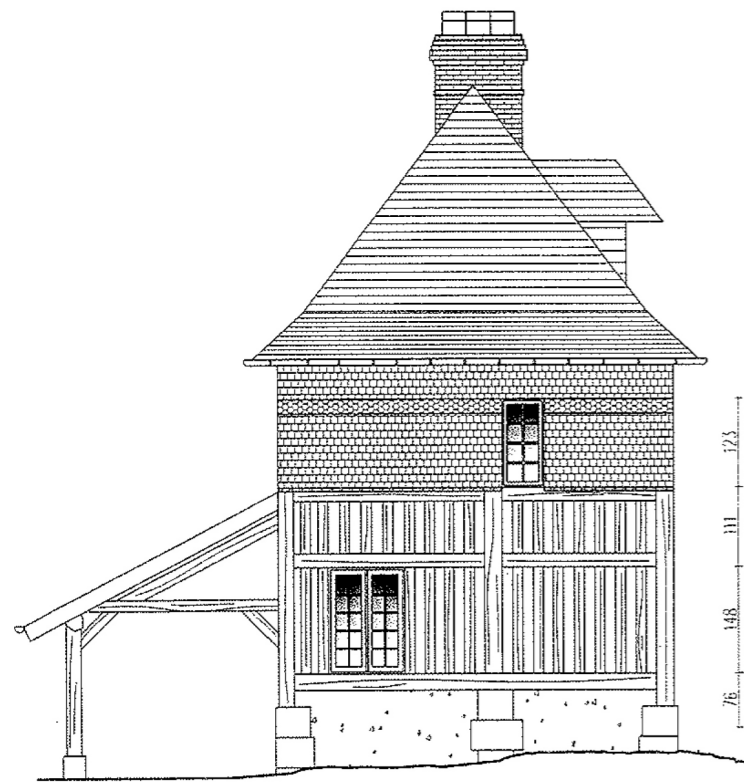
**Maître d'ouvrage :**  
M. et Mme NOPPE  
Route des Trois Rois  
14 340 CAMBREMER

LAURENT MARTIN  
Architecte DPLG

e-mail : LAURENT.MARTIN-ARCHITECTE@wanadoo.fr

# LES JARDINS DU PAYS D'AUGE

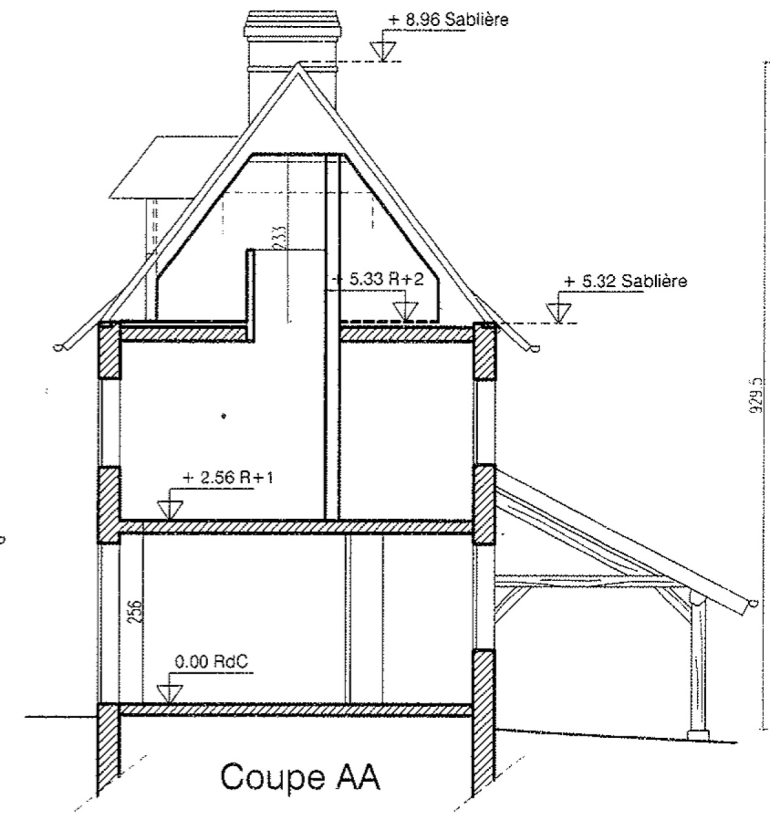
## Projet du Gîte du Jardin Blanc (1)



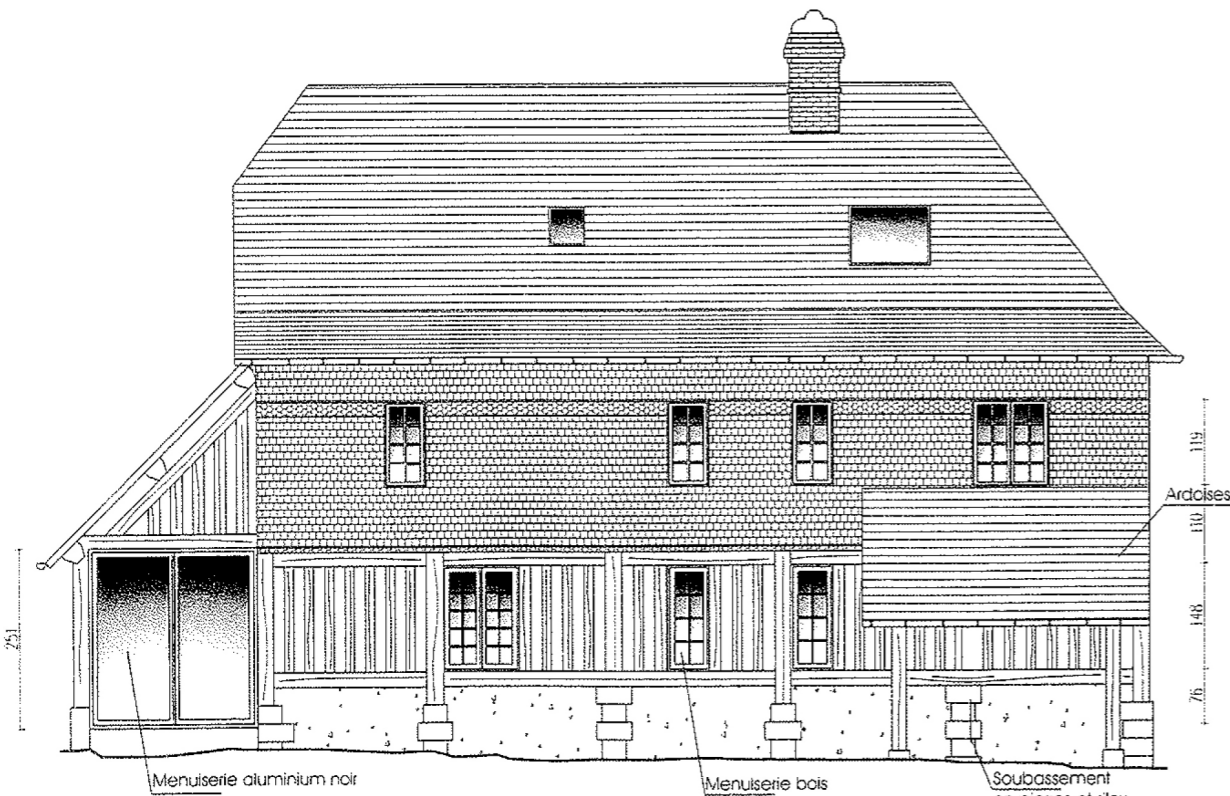
FACADE NORD-OUEST



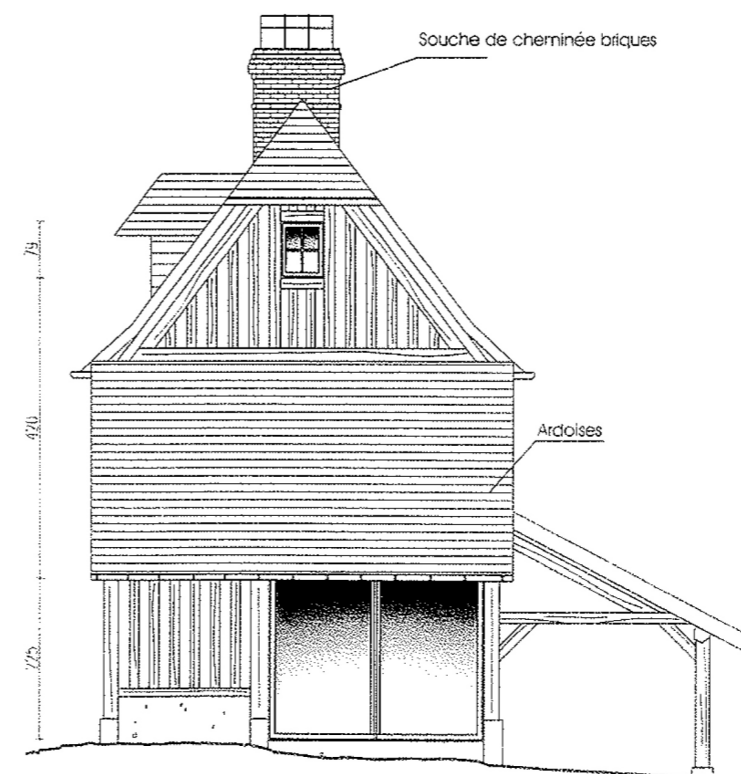
FACADE SUD-OUEST



Coupe AA



FACADE NORD-EST



FACADE SUD-EST



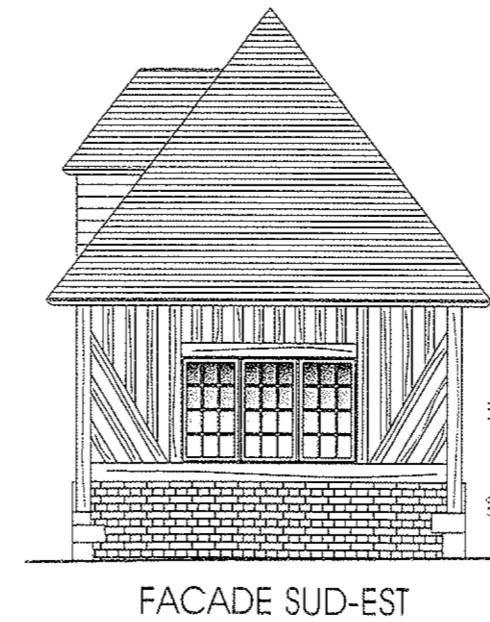
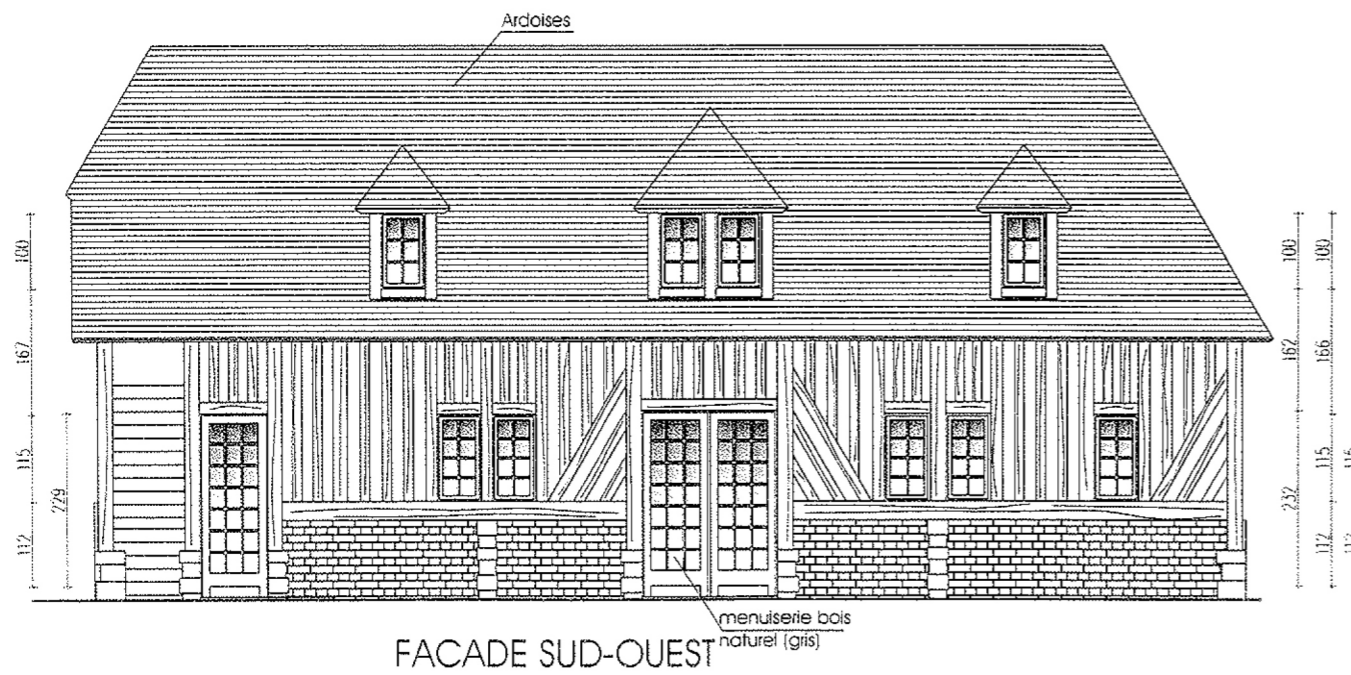
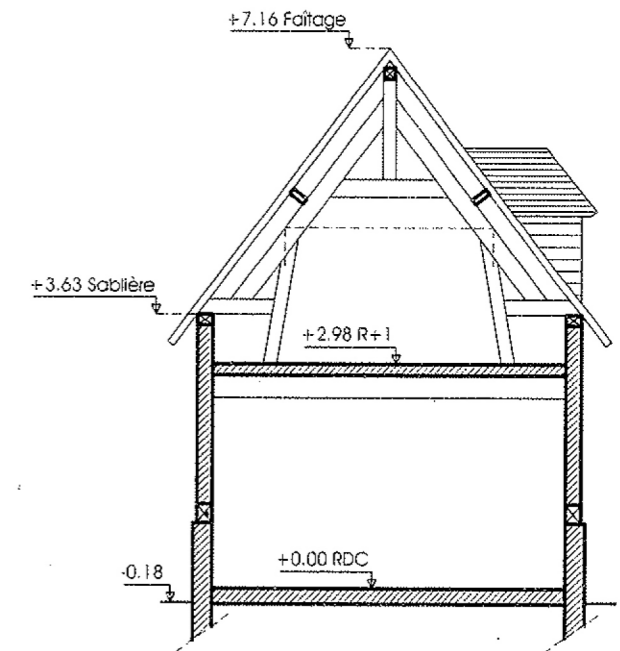
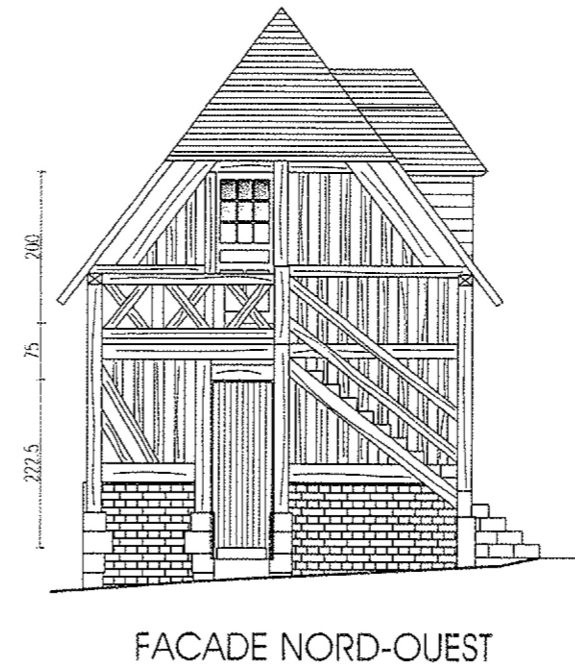
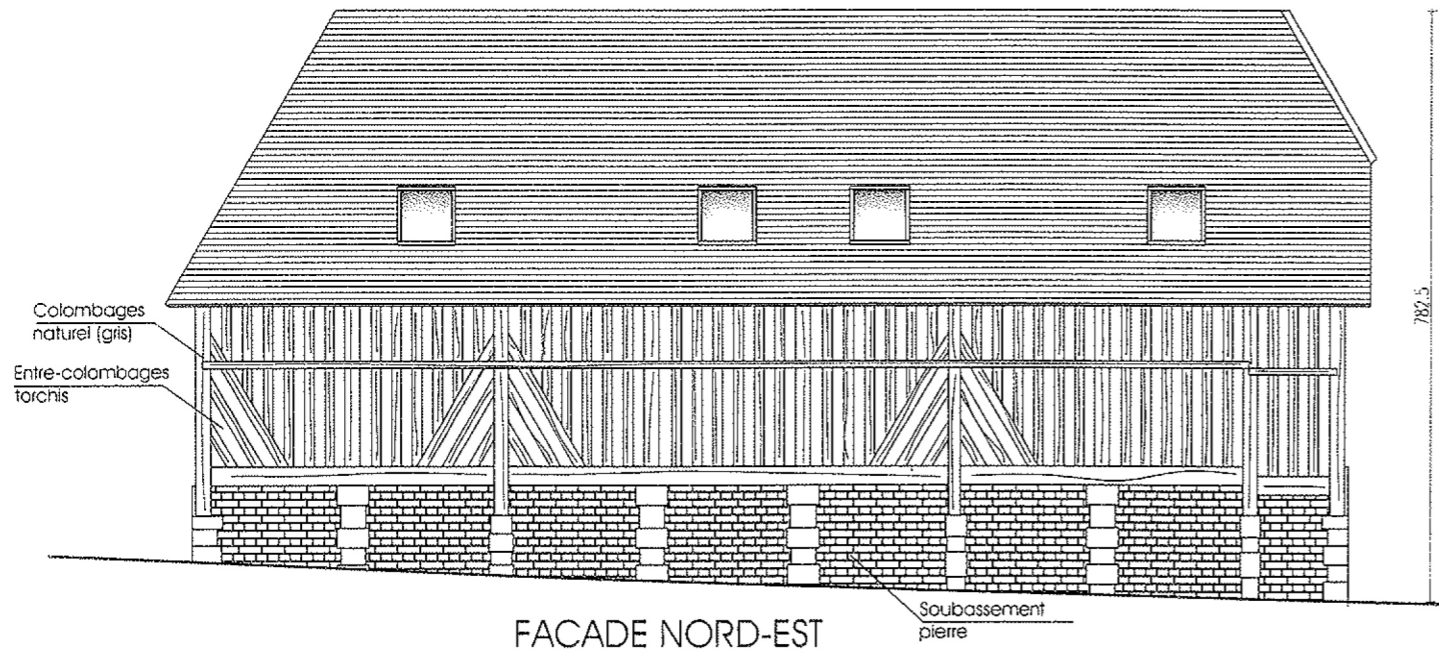
**Maître d'ouvrage :**  
M. et Mme NOPPE  
Route des Trois Rois  
14 340 CAMBREMER

**LAURENT MARTIN**  
Architecte DPLG

e-mail : LAURENT.MARTIN-ARCHITECTE@wanadoo.fr

**LES JARDINS DU PAYS D'AUGE**

**Projet du Gîte du Jardin Bleu (2)**



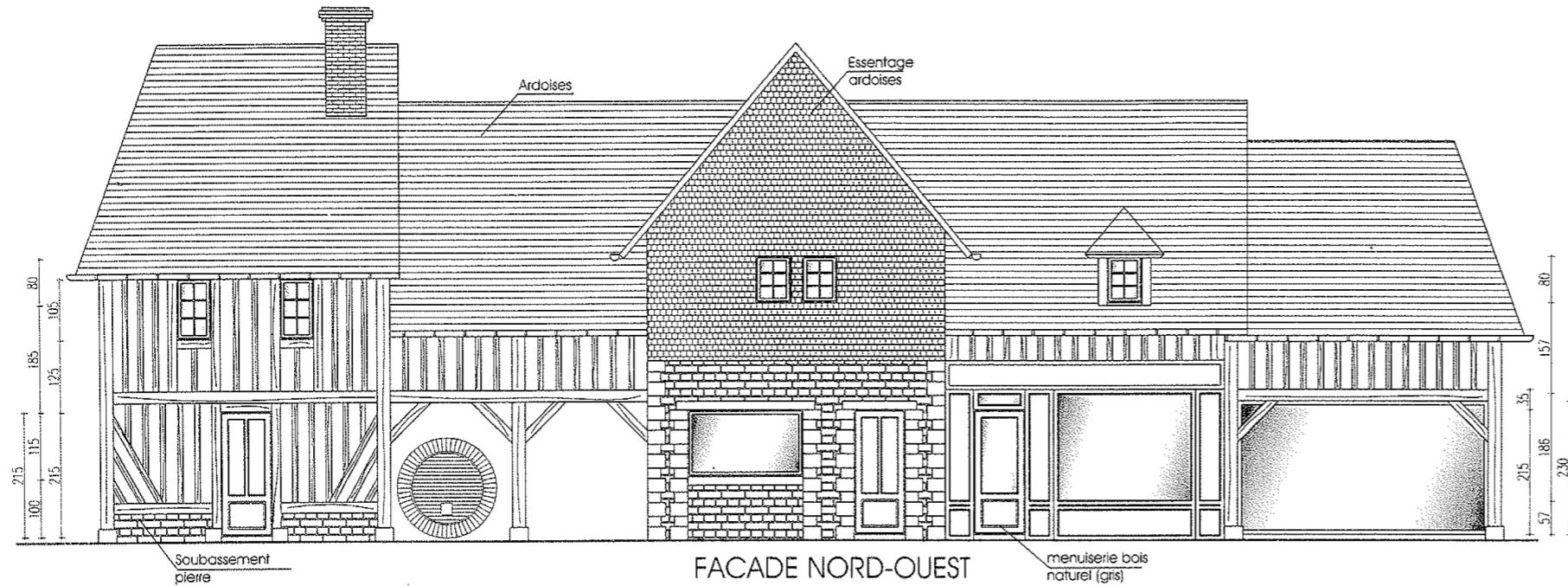
**Maître d'ouvrage :**  
M. et Mme NOPPE  
Route des Trois Rois  
14 340 CAMBREMER

LAURENT MARTIN  
Architecte DPLG

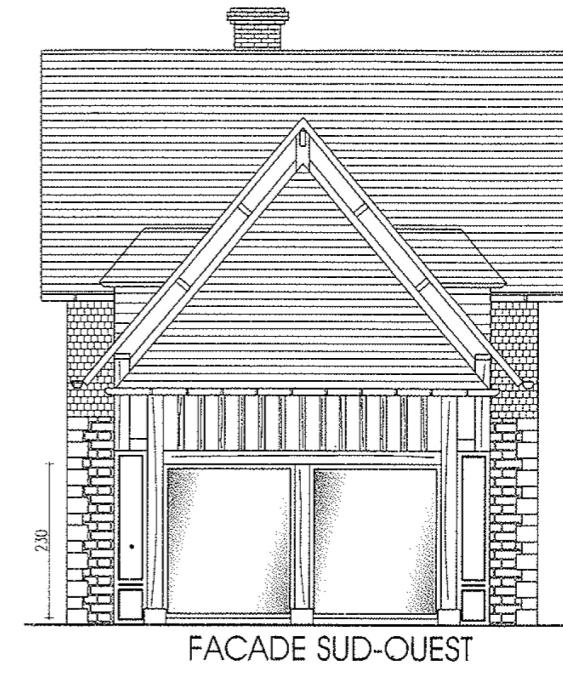
e-mail : LAURENT.MARTIN-ARCHITECTE@wanadoo.fr

**LES JARDINS DU PAYS D'AUGE**

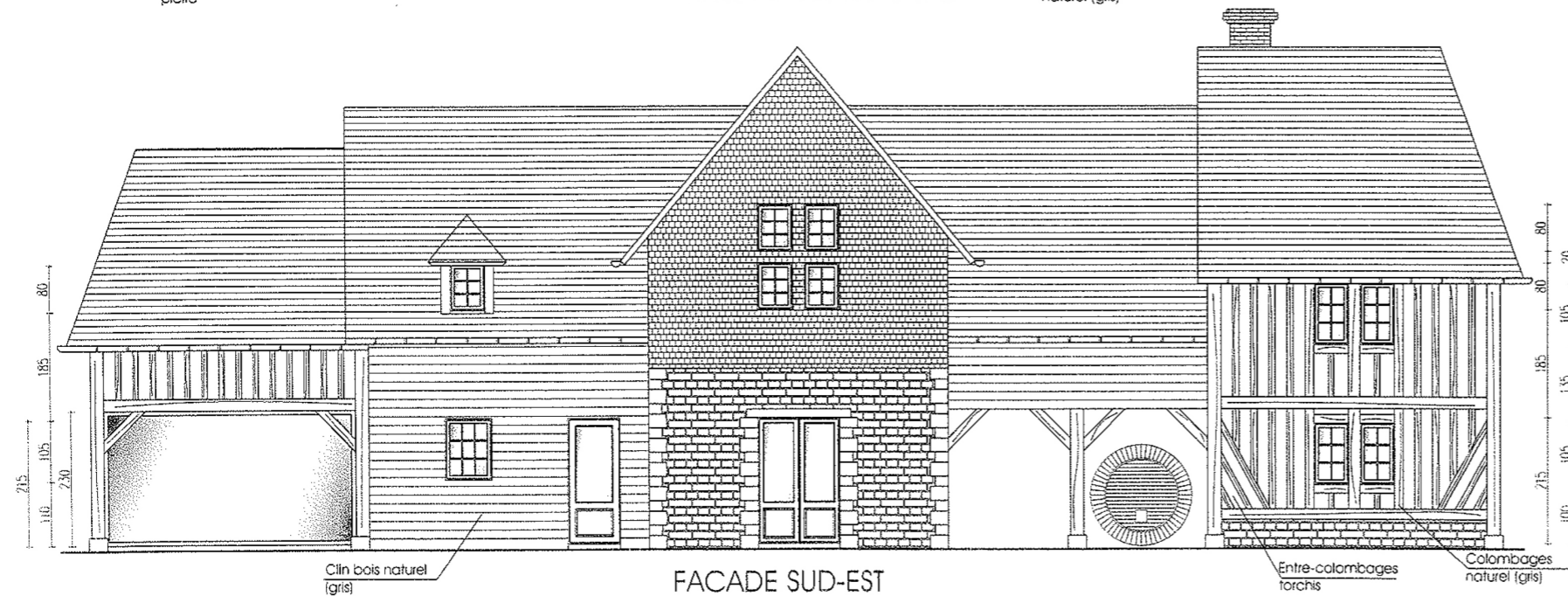
**Projet du bâtiment Écomusée (6)**



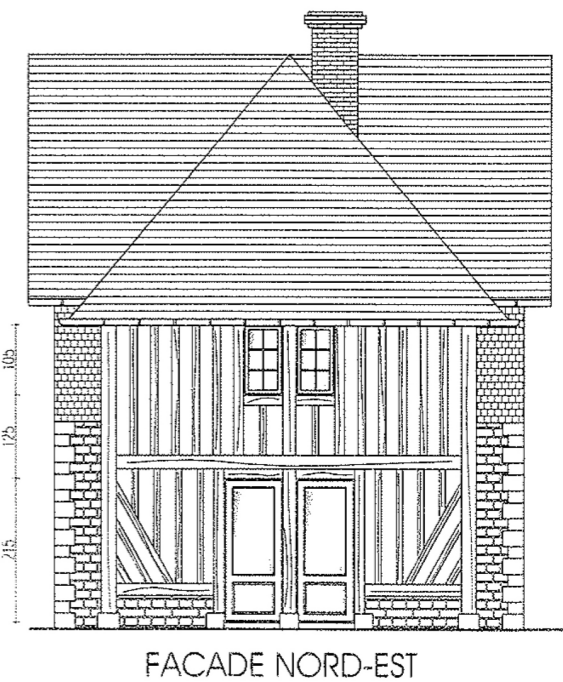
FACADE NORD-OUEST



FACADE SUD-OUEST



FACADE SUD-EST



FACADE NORD-EST



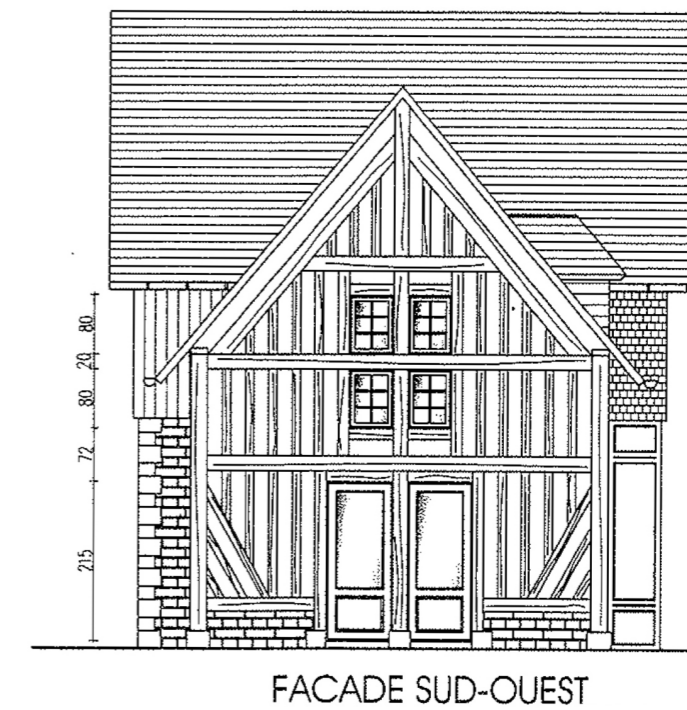
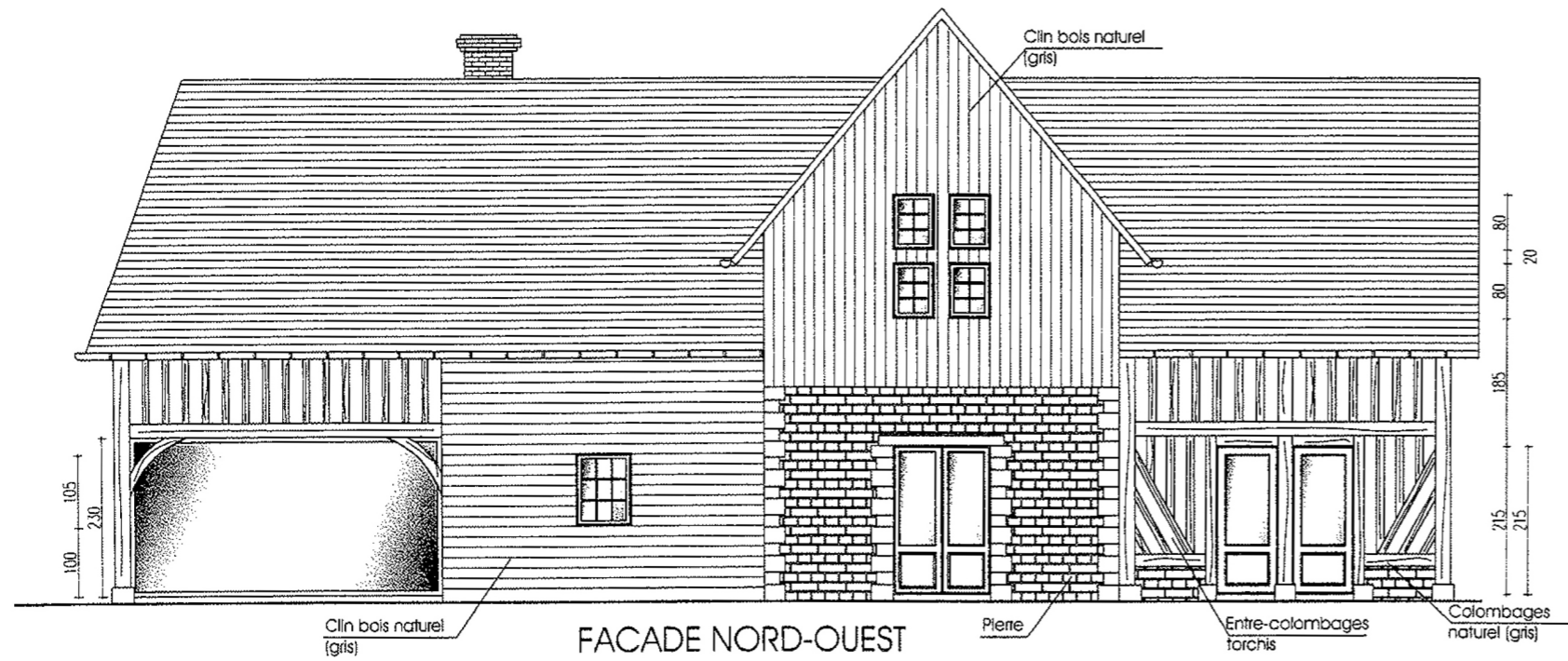
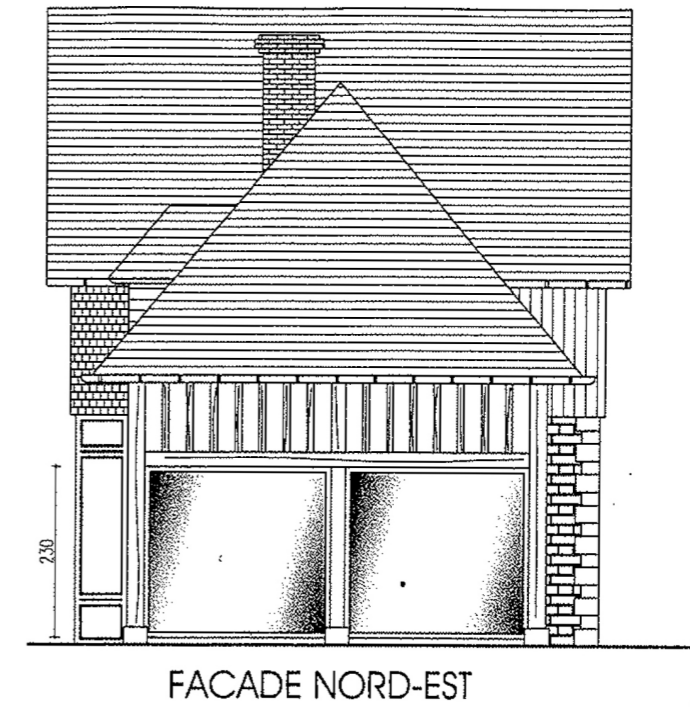
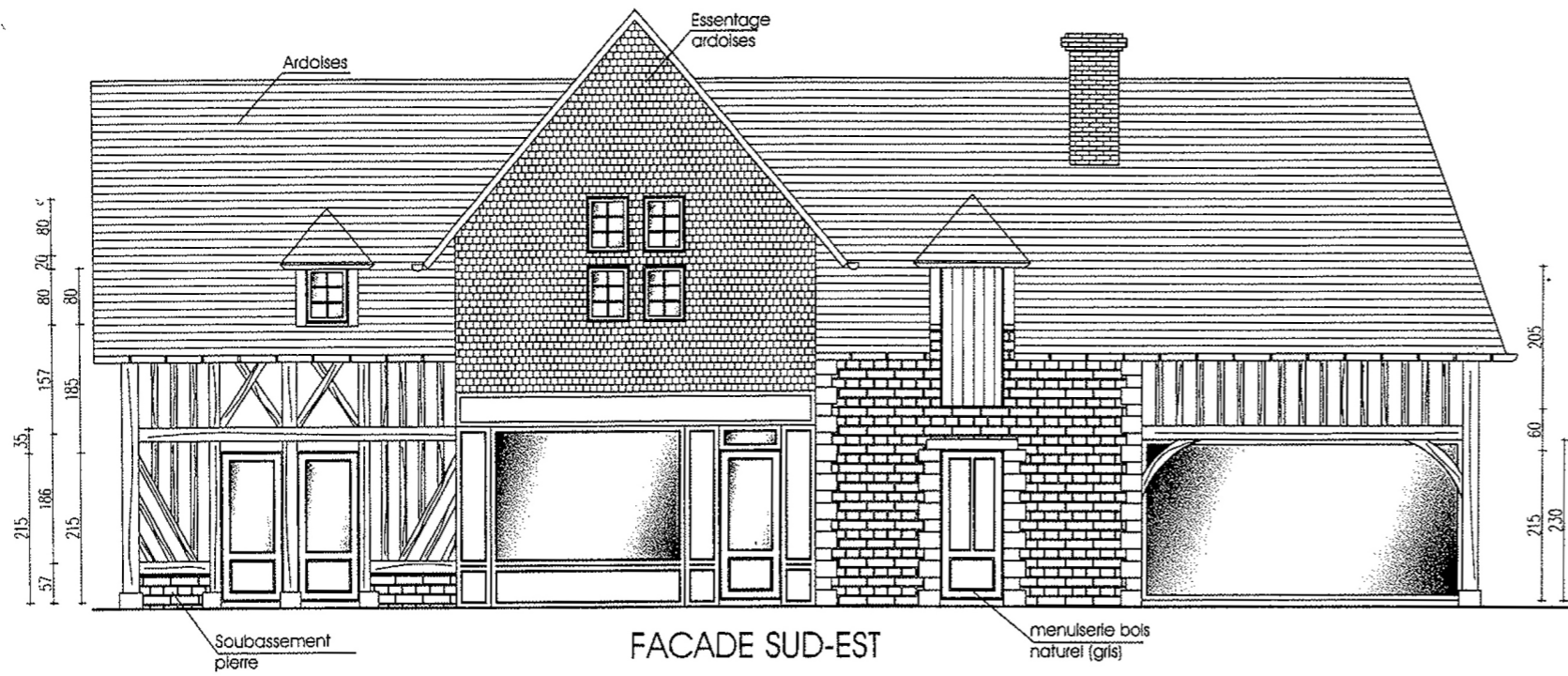
**Maître d'ouvrage :**  
M. et Mme NOPPE  
Route des Trois Rois  
14 340 CAMBREMER

**LAURENT MARTIN**  
Architecte DPLG

e-mail : LAURENT.MARTIN-ARCHITECTE@wanadoo.fr

# LES JARDINS DU PAYS D'AUGE

## Projet du bâtiment Écomusée (7)



Les Jardins  
du  
Pays  
d'Auge  
et ses maisons à poutres de bois

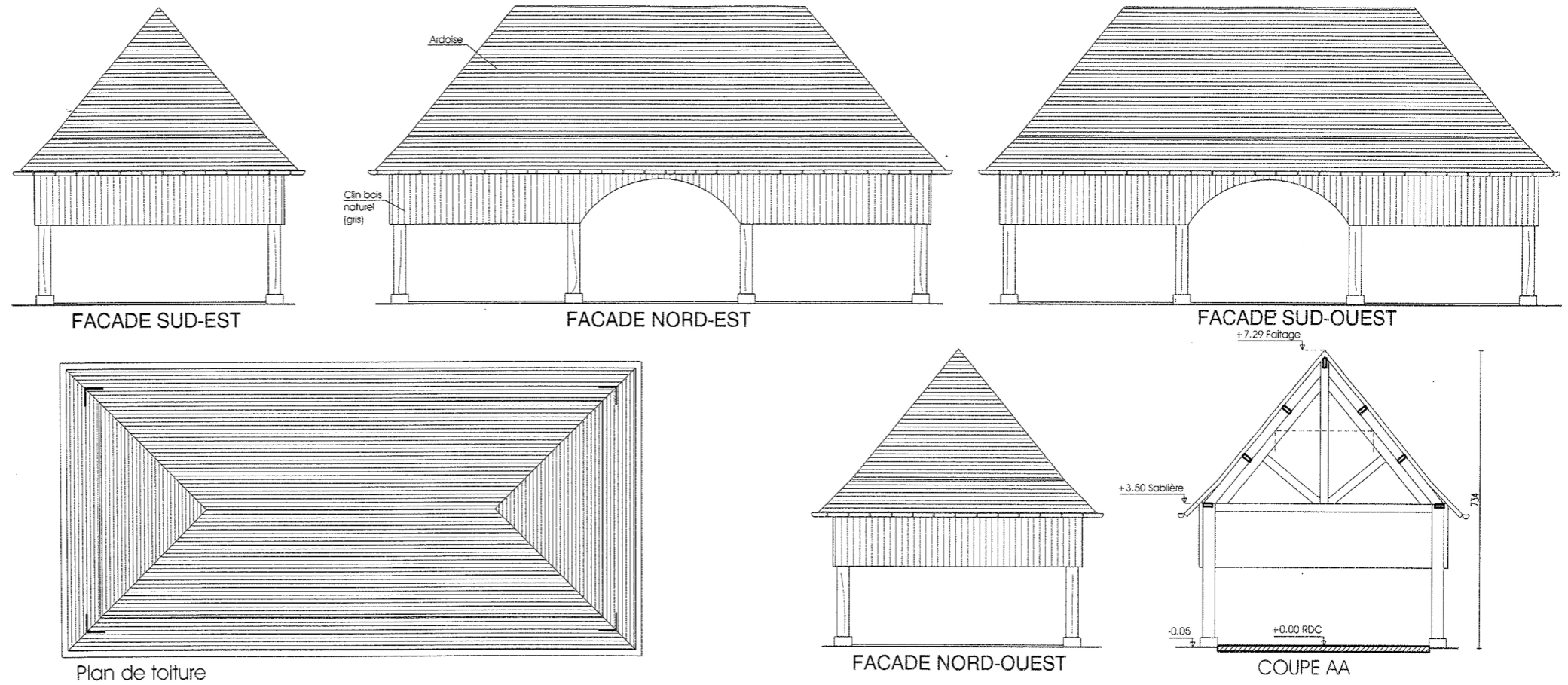
Maître d'ouvrage :  
M. et Mme NOPPE  
Route des Trois Rois  
14 340 CAMBREMER

LAURENT MARTIN  
Architecte DPLG

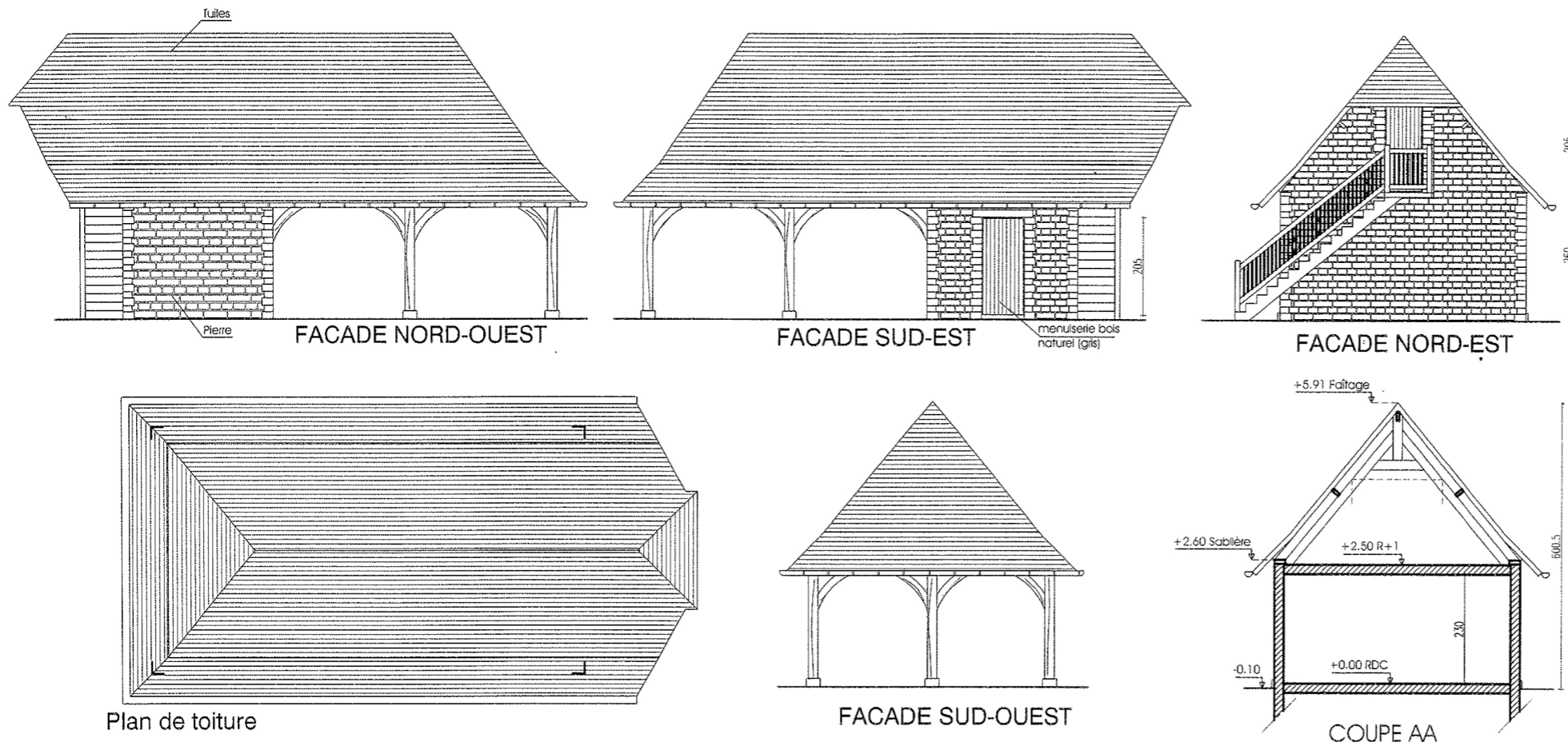
e-mail : LAURENT.MARTIN-ARCHITECTE@wanadoo.fr

**LES JARDINS DU PAYS D'AUGE**

**Projet de l'abri pique-nique (3)**



**Projet de la charetterie (8)**



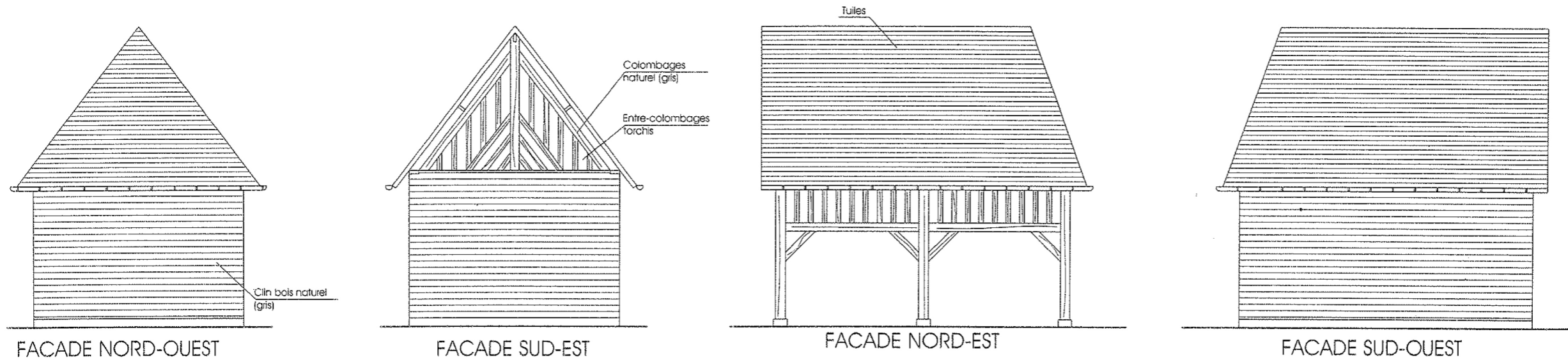
**Maître d'ouvrage :**  
 M. et Mme NOPPE  
 Route des Trois Rois  
 14 340 CAMBREMER

**LAURENT MARTIN**  
 Architecte DPLG

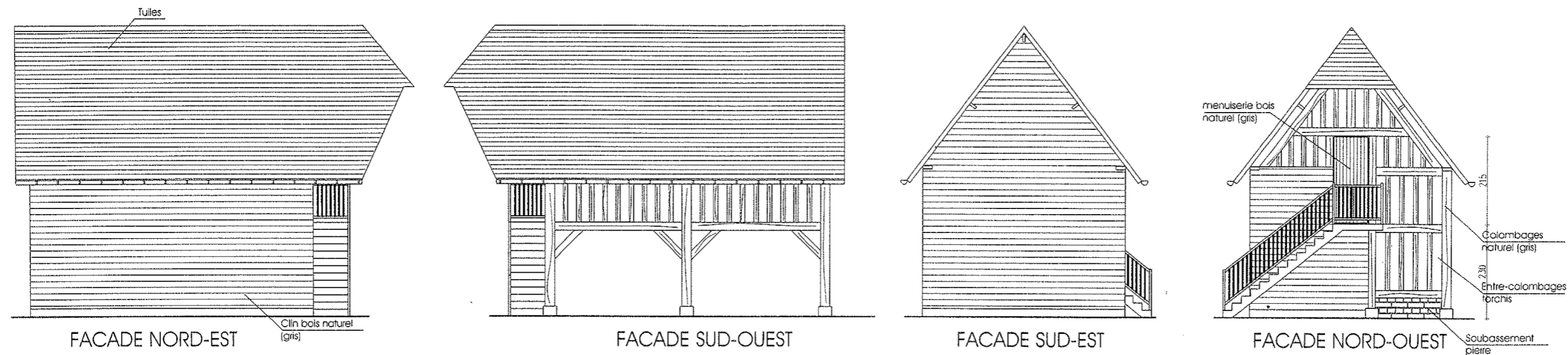
e-mail : LAURENT.MARTIN-ARCHITECTE@wanadoo.fr

# LES JARDINS DU PAYS D'AUGE

## Projet de l'abri des animaux (9)



## Projet de l'abri des animaux (10)



**Maître d'ouvrage :**  
M. et Mme NOPPE  
Route des Trois Rois  
14 340 CAMBREMER

LAURENT MARTIN  
Architecte DPLG

e-mail : LAURENT.MARTIN-ARCHITECTE@wanadoo.fr

commune de CAMBREMER  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 17.02/1997

## **P.O.S. - RÉVISION N° 1 ÉLABORATION DU P.L.U.**

### **APPROBATION**

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du : **04 juillet 2007**

LE MAIRE

**1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION**



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T : 02 31 35 49 60  
F : 02 31 35 49 61  
florent.schneider@wanadoo.fr

---

# INTRODUCTION

---

## Situation géographique

→ carte : **SITUATION**

CAMBREMER, Chef-lieu d'un canton du Pays d'Auge, est situé à 14km de Lisieux, 35km de Caen et une vingtaine de kilomètres de la Côte Normande. Le territoire communal est traversé par l'ancienne Route Royale (la RD50) et est bordée au sud par la RD613 (ancienne RN13).

Ce territoire est la somme de quatre communes associées :

- CAMBREMER au Nord
- GRANDOUET au Nord-Est
- SAINT AUBIN-SUR-ALGOT au Sud-Est
- SAINT PAIR-DU-MONT au Sud-Ouest

Il a pour communes limitrophes les onze communes suivantes :

À l'est :

- Montreuil en Auge
- Saint-Ouen le Pin
- La Houblonnière

Au sud :

- Monteille
- Notre-Dame-de-Livaye Crèvecœur-en-Auge

À l'ouest :

- Saint Laurent du Mont
- Notre dame d'Estrées
- Victot Pontfol
- Rumesnil
- Léaupartie

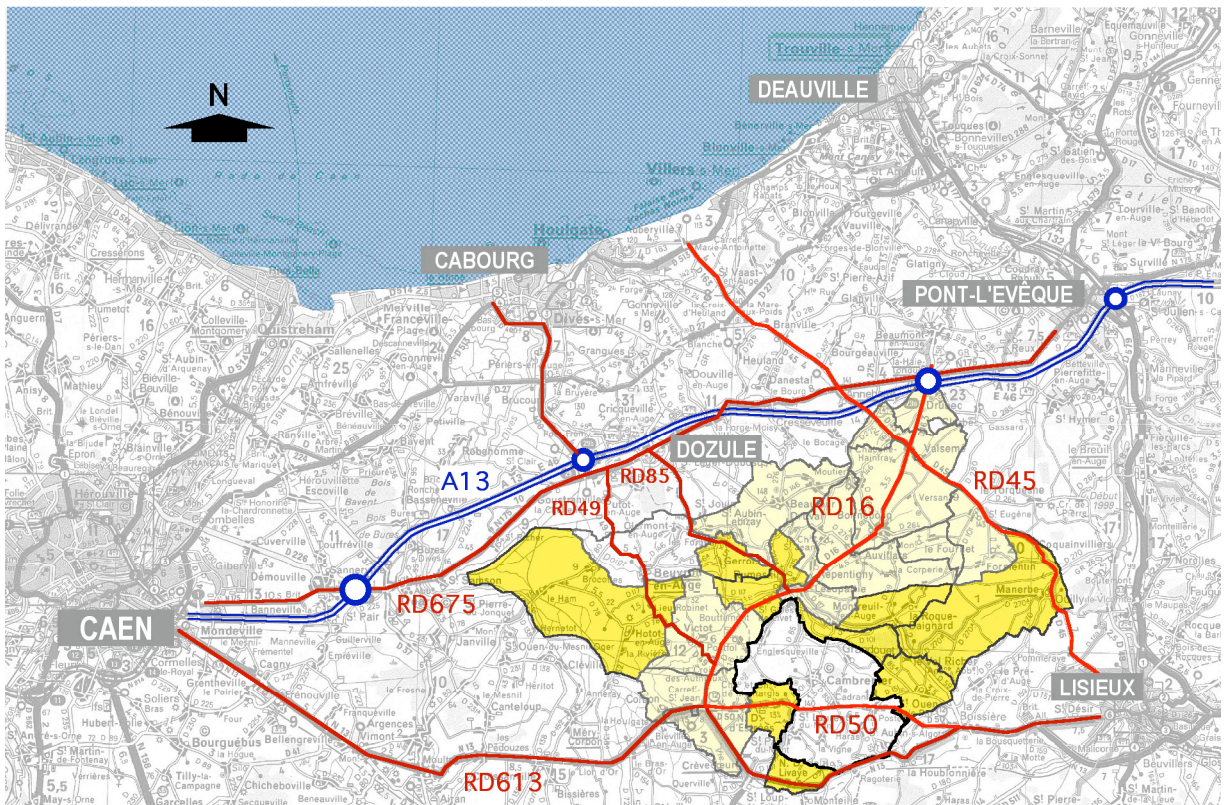
Qui appartiennent à la même communauté de communes, à l'exception de Crèvecœur en Auge, Monteille et la Houblonnière.

## Situation administrative

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, CAMBREMER forme avec vingt-deux autres communes rurales la « communauté de communes de CAMBREMER».

Elle s'est dotée des compétences suivantes :

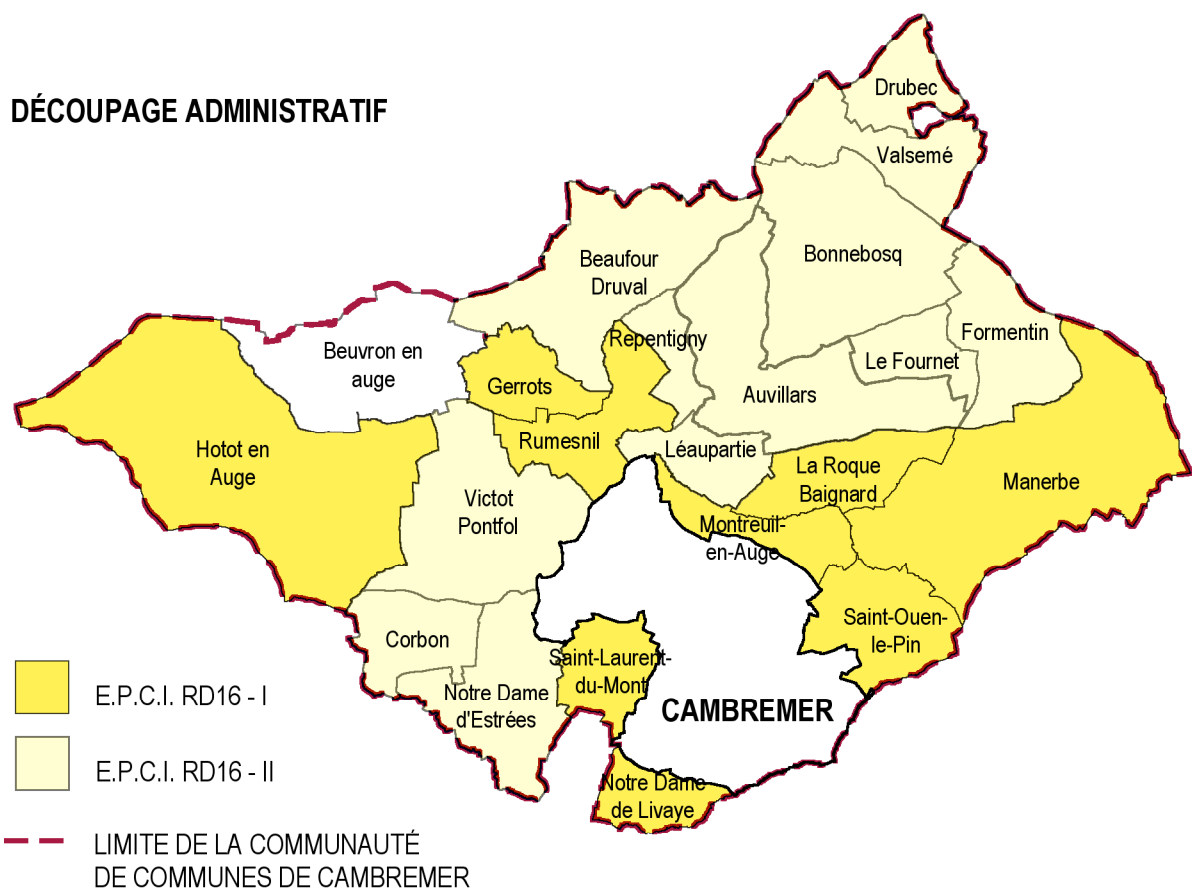
- Aménagement de l'espace : Elle représente ses communes-membres pour l'élaboration et la gestion du SCoT NORD PAYS D'AUGE,
- Développement économique : Aménagement de zones d'activités (en cours : création d'une zone artisanale en bordure de la RD45 sur les communes de BONNEBOSQ et VALSEMÉ),
- Protection et mise en valeur de l'environnement : en cours : Création d'un quai de transfert pour les déchets à Cambremer.
- Politique du logement et du cadre de vie
- Équipements scolaires et équipements publics communautaires : elle gère les écoles présentes sur son territoire / en projet : Création d'une salle de sport sur la commune de Bonnebosq et d'une nouvelle école maternelle à Cambremer.



## SITUATION RÉGIONALE

fond : carte Michelin ©

## DÉCOUPAGE ADMINISTRATIF



E.P.C.I. RD16 - I



E.P.C.I. RD16 - II



LIMITE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CAMBREMER

commune de CAMBREMER  
POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

## Un nouveau cadre réglementaire

Les Lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000 et Urbanisme et Habitat (UH) en 2003 et Engagement National pour le Logement (ENL) en 2006 ont modifié profondément le CODE DE L'URBANISME.

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) a été remplacé par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), le Schéma Directeur (S.D.) par le Schéma de COhérence Territoriale (S.CO.T.). Ces documents de planification sont dorénavant élaborés et révisés en concertation avec la population. Ils comprennent une nouvelle pièce : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui explicite la politique d'urbanisme de la commune. Elle peut être complétée par une pièce comprenant des Orientations Particulières d'Aménagement par secteurs qui sont opposables aux autorisations de construire.

Ces nouveaux documents de planification respectent les principes suivants :

- **Le principe d'équilibre** entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- **Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** : équilibre emploi/habitat, équilibre du parc de logements.
- **Le principe de respect de l'environnement** : utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, et maîtrise de l'expansion urbaine.

## De nouveaux documents d'urbanisme

L'élaboration du P.L.U. a été prescrite avant l'entrée en application de deux documents d'urbanisme de rang supérieur : la DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT DE LA SEINE et LE SCHÉMA DE COHÉRENCE DU NORD PAYS D'AUGE qui fixent, chacun à leur échelle, les orientations qui doivent guider l'aménagement du territoire auquel appartiennent les communes.

### *Directive Territoriale d'Aménagement*

La D.T.A. de l'estuaire de la Seine a été approuvée par le décret du 10 juillet 2006.

Conformément à l'article L111-1-1 du code de l'urbanisme, elle a été élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'État. Elle fixe :

- Les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;
- Les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;
- Et elle précise les modalités d'application de la loi Littoral, adaptées aux particularités géographiques locales.

Elle définit les grands objectifs applicables aux politiques d'aménagement et de développement du territoire :

*1°- Renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires,*

2°- *Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques,*

3°- *Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.*

## **Schéma de COhérence Territoriale (SCoT)**

La communauté de communes a adhéré à l'établissement public chargé de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Pays d'Auge dont l'élaboration est en cours. Celui-ci est en phase d'enquête publique avant approbation à l'autonome 2007.

*Ce document sera approuvé après le P.L.U., il est cependant fait référence dans ce dossier au projet de S.CO.T. Arrêté le 10 mars 2007.*

Le Diagnostic et l'État Initial de l'Environnement du S.CO.T. ont souligné les risques auxquels le territoire du NORD PAYS D'AUGE est soumis :

- *Risque de vieillissement de la population,*
- *Risque d'étouffement progressif du littoral,*
- *Risque d'extinction d'un mode de développement axé sur l'excellence et la qualité des paysages.*

Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) fixe les principes d'une nouvelle stratégie d'aménagement du territoire, fondée sur un nouveau développement et un nouvel équilibre territorial :

- *Assurer l'équilibre du territoire, dans une double optique d'économie de l'espace et d'allègement de la pression qui s'exerce sur le littoral ;*
- *Affirmer l'identité d'un territoire d'excellence par la création d'un nouveau pôle d'emploi diversifié permettant de dynamiser le secteur industriel et tertiaire ; il s'agit donc d'ajouter un pôle d'excellence au tourisme, à l'agriculture, à la filière équine et au paysage.*
- *Relever le défi d'un aménagement de qualité par la restauration d'un certain nombre d'équilibres (économiques, sociaux, résidentiels, environnementaux, ...)*
- *Insérer le Nord Pays d'Auge dans son environnement : au sein d'un espace multirégional du grand ouest français.*

Il dispose les objectifs suivants pour un développement durable et équilibré :

- ***Un développement ciblé*** nécessaire à l'équilibre du territoire et au respect de l'environnement,
- ***Une architecture remodelée du territoire*** : le développement de l'urbanisation s'effectuera prioritairement dans le «rétro-littoral» ; L'urbanisation de cet arrière-pays sera fondée sur le maillage des bourgs existants dont la centralité sera réaffirmée, en dehors le développement de l'urbanisation sera permis lorsque les accès, le paysage et la situation s'y prêteront.
- ***Un environnement respecté et valorisé*** par la nécessaire gestion des milieux naturels dans une cohérence entre les secteurs amont et aval du territoire afin d'aboutir à des actions de valorisation environnementale efficaces et durables,
- ***Des pôles de développement maîtrisés*** : Un développement résidentiel vigoureux mais organisé, des activités économiques et commerciales à dynamiser (dans le cadre d'une nouvelle génération de parcs d'activité), une agriculture à préserver, une évolution du tourisme à favoriser, ...

Il définit des orientations qui visent une meilleure maîtrise environnementale et paysagère, telles que :

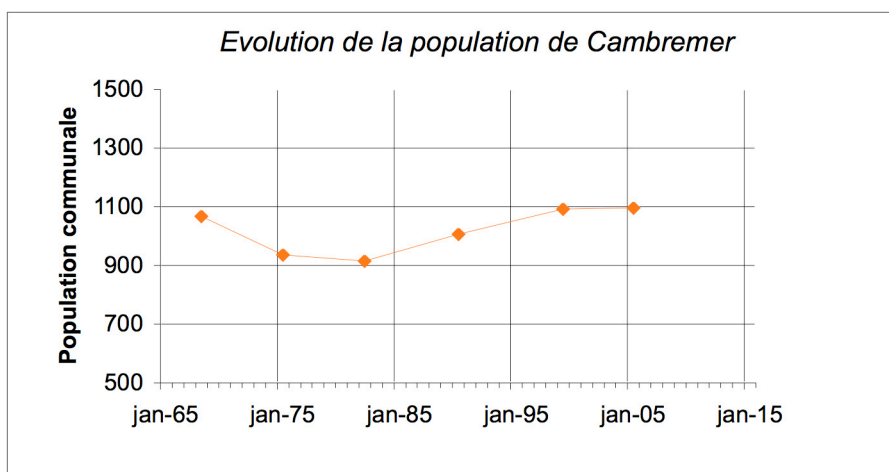
- La conservation des espaces naturels d'exception du Pays d'Auge,
- La préservation des boisements et l'établissement de continuités écologiques entre les différents espaces,
- La mise en œuvre de mesures limitant les phénomènes de ruissellement et la diffusion des pollutions dans le milieu courant et les zones humides,
- La prise en compte des risques naturels potentiels dans le cadre de projets urbains cohérents,
- La mise en place de voies vertes et bleues, supports de découverte et d'animation du territoire,
- La préservation des coupures d'urbanisation et des cônes de vue sur le patrimoine naturel et bâti,
- La mise en valeur des entrées de ville, le traitement des franges urbaines,
- La prise en compte les typicités architecturales et paysagères pour éviter la banalisation des espaces bâtis.

# 1 – DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

Les analyses qui suivent prennent en compte les premiers données disponibles à l'issue du recensement de la population sur la commune en 2005.

## 1.1 Évolution récente de la population

La population communale compte en 2005, 1096 personnes.



Jusqu'au début des années 80, la population connaît une baisse continue, amorcée au début des années 60, à l'issue du baby-boom. Puis, un renouveau résidentiel conduit à une nouvelle croissance : la population repasse au-dessus de la barre du millier d'habitants au début des années 90. Elle atteint aujourd'hui le niveau qui était le sien à la fin des années 60, après une stabilisation depuis le début des années 2000, malgré la poursuite de la création de logements.

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
<b>Population</b>	1068	936	915	1006	1092	1096
Évolution annuelle						
En %		-1,8 %	-0,3 %	+1,2 %	+0,9 %	+0,1%
En personnes/an		- 19	-3	+ 11	+ 10	+1
<b>Résidences principales</b>		324	339	376	410	449
Évolution/an			+ 2	+5	+4	+7

Cette croissance est la combinaison de deux phénomènes qui vont progressivement s'inverser :

- Faisant suite au baby-boom, le départ des jeunes et la faiblesse des arrivées conduisent à une baisse de la population,
- Dès la fin des années 70, l'arrivée de ménages et la croissance du nombre de naissances qui en résulte favorise une nouvelle croissance de la population, malgré le vieillissement de la population rurale.

Aujourd'hui le poids du vieillissement des ménages se fait plus important ; la construction ou le réinvestissement de l'existant, dans un contexte de desserrement de la population peinent à compenser la baisse de population qui en résulte. Ainsi, la création de quarante résidences principales entre 1999 et 2005 n'a conduit à un gain net que de cinq habitants.

## Variation de la population

Le mouvement naturel est négatif depuis les années 1990 ; le taux de mortalité sur le territoire communal a été multipliés par deux en une quinzaine d'années. Cependant, ce chiffre est à pondérer par la présence d'une maison de retraite qui accueille une quarantaine de pensionnaires\*.

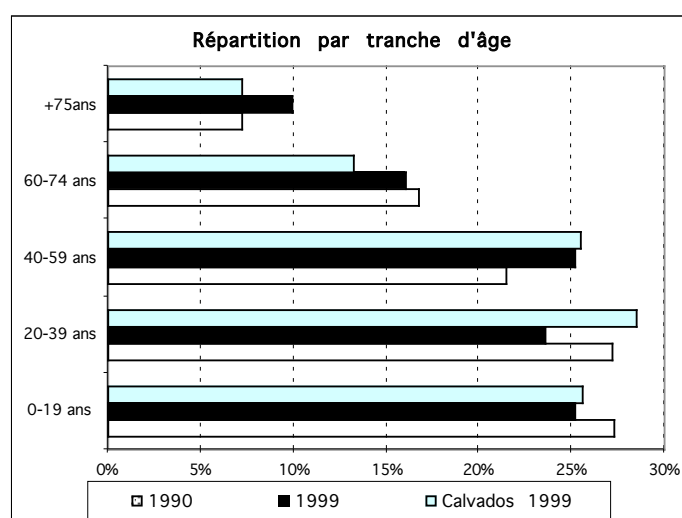
Parallèlement, le nombre annuel moyen de naissances connaît une légère baisse, à rapprocher de la baisse du nombre de nouvelles constructions.

En personnes	1975/1982	1982/1990	1990/1999	2000/2005*
<b>Mouvement naturel</b>	<b>+ 17</b>	<b>+35</b>	<b>- 29</b>	<b>- 61</b>
Dont naissances	94	103	113	75
Dont décès	77	68	142	136*
<b>Solde migratoire</b>	<b>-38</b>	<b>+56</b>	<b>+115</b>	<b>+ 65</b>

\*102 décès concernent la maison de retraite

## Répartition par tranches d'âge

La part des plus de 60ans est nettement supérieure aux chiffres du département en 1999 : plus de sept points. Les plus de 75 ans connaissent une évolution significative qui correspond essentiellement à la population de la maison de retraite. Cette tendance au vieillissement s'est poursuivie ces dernières années.



## Profil des ménages

Ainsi, les dernières évolutions contribuent à la poursuite de la baisse du nombre de personnes par ménages ; les familles avec enfants ne sont plus majoritaires dans la population, près d'un tiers des ménages ne compte qu'une personne en 2005 (contre 1/4 en 1999).

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
<b>Taille moyenne des ménages*</b>	3,4	2,9	2,7	2,7	2,6	2,4

\* C'est le nombre moyen d'habitants par résidence principale.

Deux ménages sur trois sont des ménages de moins de trois personnes et ce sont des ménages âgés.

Taille des ménages	1990	1999	Calvados 1999
1 personne	23%	24%	30%
2 personnes	32%	35%	31%
3 personnes	14%	15%	16%
4 personnes	20%	16%	14%
5 personnes	8%	8%	6%
6 personnes ou plus	3%	2%	2%

### Activité des ménages

	1982	1990	1999	2005
<b>Population active</b>	412	444	453	484
Dont :				
Taux d'activité des 20/60ans	78 %	82 %	81%	
Taux de chômage	4 %	15 %	13 %	7%
Nombre de chômeurs	28	80	90	
Dont travaillant dans la Commune	247 70 %	193 48 %	147 36%	

La population active a continué de progresser malgré la forte croissance du nombre de retraités (Ils représentent en 2005, 27% de la population contre 15% deux décennies plus tôt), grâce au développement du travail féminin.

Le taux de chômage a connu une baisse significative depuis 1999, il est aujourd'hui de 7% (chiffre INSEE 2005). Le recul industriel sur les secteurs de Lisieux, Mezidon-canon ou Saint-pierre-sur-dives a été dépassé.

#### Répartition des actifs communaux par secteurs d'activité

INSEE 1999	Cambremer	Calvados
Agriculture	20%	5%
Industrie	14%	19%
Construction	10%	5%
Tertiaire	56%	70%

#### Répartition des actifs communaux par type d'emploi

CSP	1990	1999	Calvados 1999
Agriculteurs exploitants	19%	14%	3%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	11%	12%	7%
Cadres , professions intell.sup	3%	8%	10%
Professions intermédiaires	19%	26%	22%
Employés	24%	19%	29%
Ouvriers	23%	22%	29%

Cambremer est une commune rurale qui a conservé une activité agricole importante :  
Un habitant sur cinq de la commune travaille (encore) dans ce secteur.

Le développement résidentiel s'est fait au profit des classes moyennes.

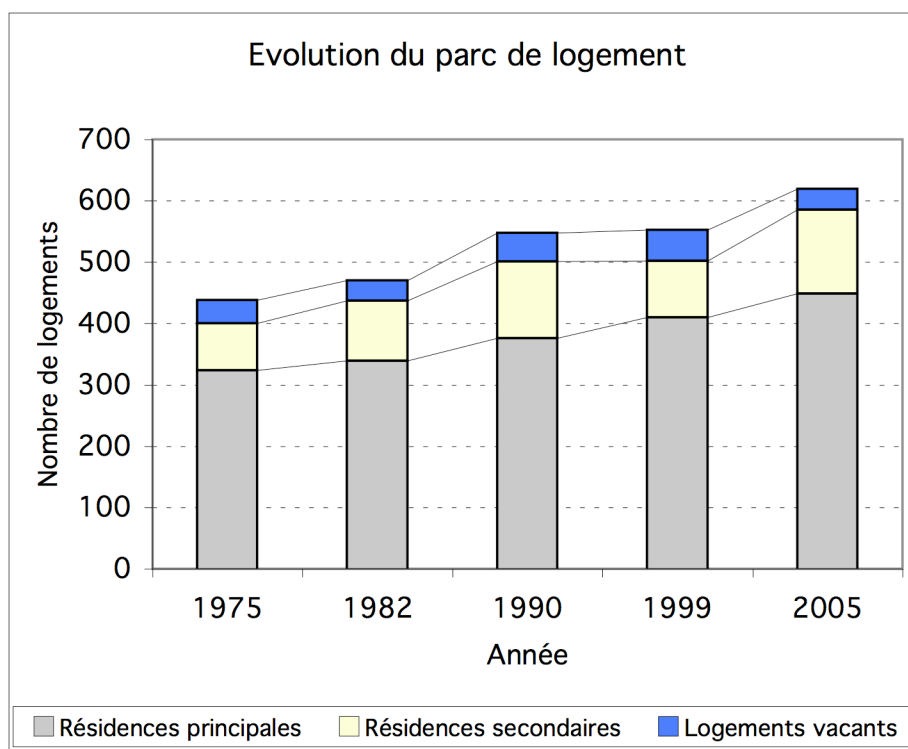
De plus en plus d'actifs habitant la commune travaillent à l'extérieur (ils sont deux sur trois). Ils se dirigent majoritairement vers LISIEUX (67% des actifs y travaillent), et dans une moindre mesure vers la Côte Normande (10%), PONT-L'ÉVEQUE ou l'agglomération caennaise fournissent des emplois à respectivement 10% et 15% des actifs de la commune.

## 1.2 – Évolution récente du parc de logements

Depuis 1999, après une décennie morose, la croissance du parc de logement est repartie à la hausse, suivant en cela la tendance nationale.

En 2005, la commune compte 620 logements. Le parc a augmenté de 12% depuis 1999, au profit des résidences principales (+39) mais aussi des résidences secondaires (+ 45), comme lors de la précédente croissance résidentielle.

INSEE	1975	1982	1990	1999	2005
<b>Parc de logements</b>	438	470	548	553	620
Évolution	+ 5/an	+ 10/an	< 1/an	+ 11/an	
Résidences principales	324	339	376	410	449
Résidences secondaires	76	98	125	92	137
Logements vacants	38	33	47	51	34



La bonne tenue du marché immobilier a favorisé la résorption du parc de logements vacants résultant de la désertification rurale ; il ne représente plus que 5,5% du parc total en 2005 (contre 9% en 1999). Des initiatives privées y ont contribué : une bâtisse du XIX<sup>ème</sup> a été transformée en petits appartements locatifs dans le bourg de

Cambremer de même que des initiatives publiques : une OPAH est en cours depuis 2004. Ainsi, on ne compte quasiment plus de logements sans confort sanitaire minimal.

Le nombre de résidences secondaires représente en 2005, 22% du parc, comme en 1990. La commune présente des atouts certains tant du fait de la qualité patrimoniale de son village que des qualités paysagères de sa campagne.

### *Profil du parc de résidences principales*

Le parc est essentiellement constitué de maisons individuelles à caractère familiale. Il en résulte une forte proportion de grands logements : seul un logement sur quatre à moins de quatre pièces.

Néanmoins, ces dernières années la réalisation de petits logements a permis de développer l'accueil des plus jeunes et des plus âgées : on notera la réalisation de six studios ou de deux petits logements lors d'une restauration menée par l'ARIM.

#### Taille des résidences principales :

Nombre de pièces	Cambremer 1999	Calvados 1999
1 pièce	2%	7%
de 2 pièces	2%	12%
de 3 pièces	12%	21%
de 4 pièces	24%	25%
de 5 pièces	28%	20%
6 pièces et plus	31%	15%

#### Statut d'occupation des résidences principales

	1990	1999	2005
Propriétaire	70%	72,2%	73,5%
Locataire hors HLM	20%	21%	22,3%
Locataire HLM	1%	2%	
Logé gratuitement	8%	5%	4,2%

Trois logements sur quatre sont occupés par leur propriétaire et leur part continue de progresser avec le développement du parc de logement.

L'offre locative est essentiellement privée.

Elle est complétée par quelques logements H.L.M : 3 logements appartenant à H.P.E14 et 4 pavillons O.P.A.C. Il faut y ajouter 9 logements de fonction (un à la perception, un à la poste, six pour la gendarmerie et un à l'école).

## **1.3 – Économie locale**

### *Emploi communal*

La commune compte en 1999, 307 emplois, contre 232 en 1990.

INSEE 1999	Nombre	%
AGRICULTURE	68	22%
INDUSTRIE	28	9%
CONSTRUCTION	44	14%
TERTIAIRE	205	67%

Ces emplois sont détenus majoritairement par les hommes (59 % ).  
Le secteur public est faiblement représenté : 28 % des emplois salariés.

La part du secteur agricole reste importante : 22 % des emplois communaux, de même que celle du secteur de la construction.

Les emplois destinés aux ouvriers et aux employés représentent seulement 47 % de l'offre.

### *Activités artisanales et industrielles*

Aucune entreprise ne compte plus de 10 emplois

On dénombre :

- 1 maçon
- 4 couvreurs
- 1 plâtrier
- 2 menuisiers
- 2 plombiers
- 2 terrassiers
- 2 entreprises d'espaces verts
- 1 station essence
- 1 garage
- 1 cidrerie

### *Commerces et services*

CAMBREMER est un bourg rural actif qui dispose de l'ensemble des commerces de proximité. Ce tissu local est dynamisé par une active politique touristique.

On trouve ainsi sur la commune :

- 2 épiceries
- 1 boulangerie
- 1 boucherie
- 1 bureau de tabac
- 2 cafés
- 3 restaurants
- 1 librairie
- 1 coiffeur
- 1 esthéticienne
- 1 quincaillerie
- 1 banque (avec DAB)
- 1 agent immobilier
- 1 antiquaire
- 1 notaire

Deux marchés se tiennent sur la commune :

- Un marché hebdomadaire chaque vendredi matin

- Un marché à l'ancienne du 1er juillet au 1er septembre ainsi qu'à Pâques et à la Pentecôte.

Les moyennes surfaces alimentaires les plus proches sont à MEZIDON ou SAINT PIERRE SUR DIVES

La commune se trouve à une demi-heure du plus grand centre commercial régional : MONDEVILLE 2 et, par la nouvelle déviation de LISIEUX à vingt minutes des centres commerciaux lexoviens.

#### Services de santé :

- 1 médecin
- 1 Kinésithérapeute
- 1 Ostéopathe
- 1 Éthiopathe
- 2 infirmières
- 1 dentiste
- 1 pharmacie
- 1 maison de retraite
- Aides ménagères à domiciles
- Permanence sociale

### *Tourisme*

CAMBREMER a développé une politique touristique importante qui, accompagnée d'une mise en valeur architecturale, fait du village l'un des plus visités du Pays d'Auge. Elle est sur la Route du Cidre.

Sa notoriété est renforcée par la dénomination d'un A.O.C. de cidre dit « De Cambremer »

#### *Accueil :*

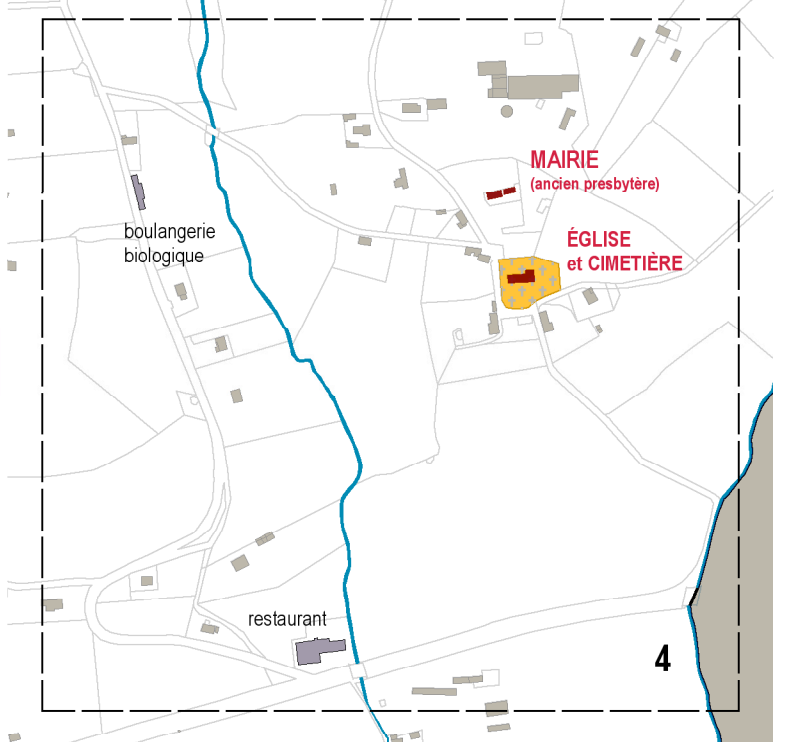
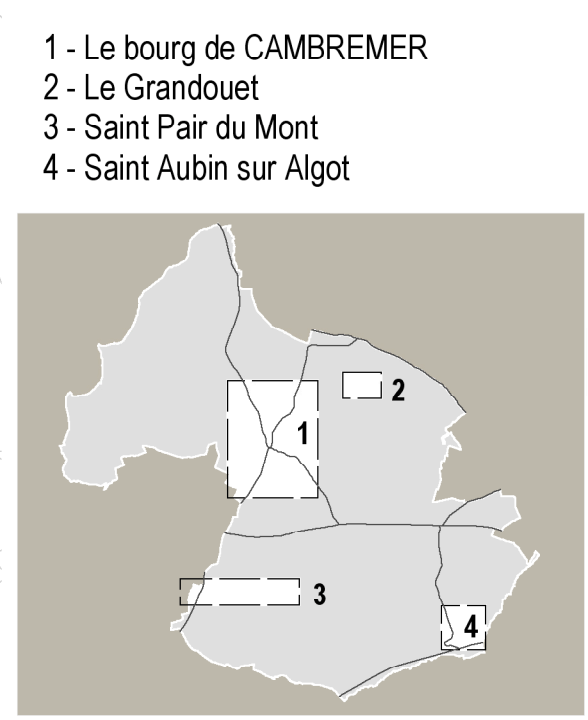
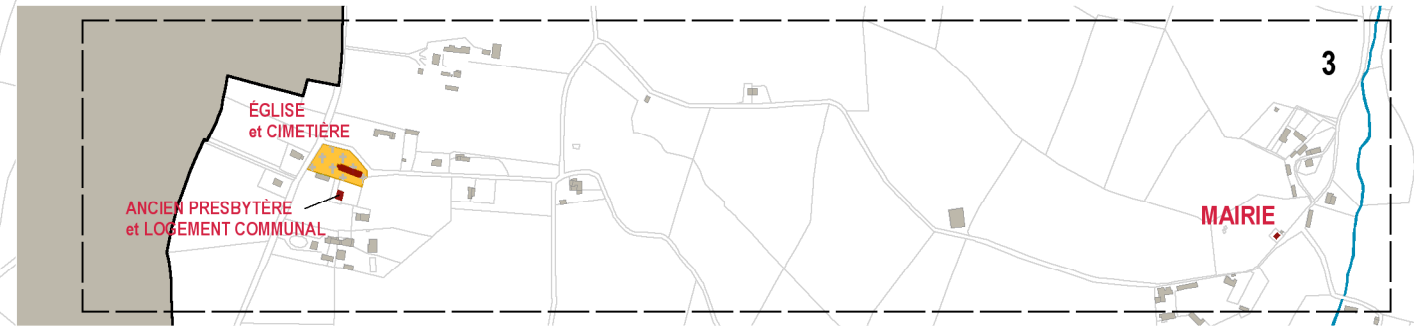
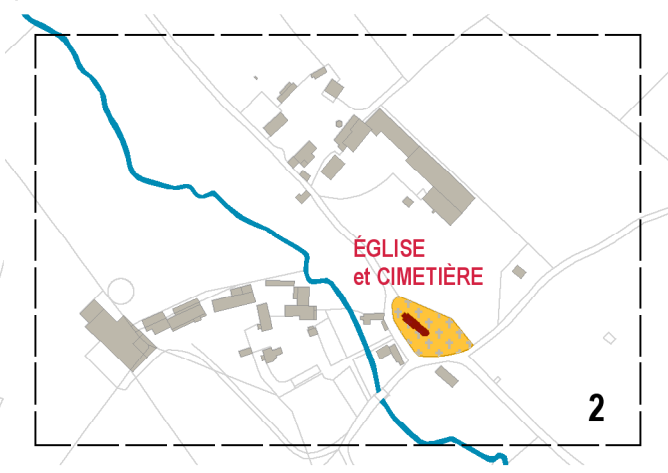
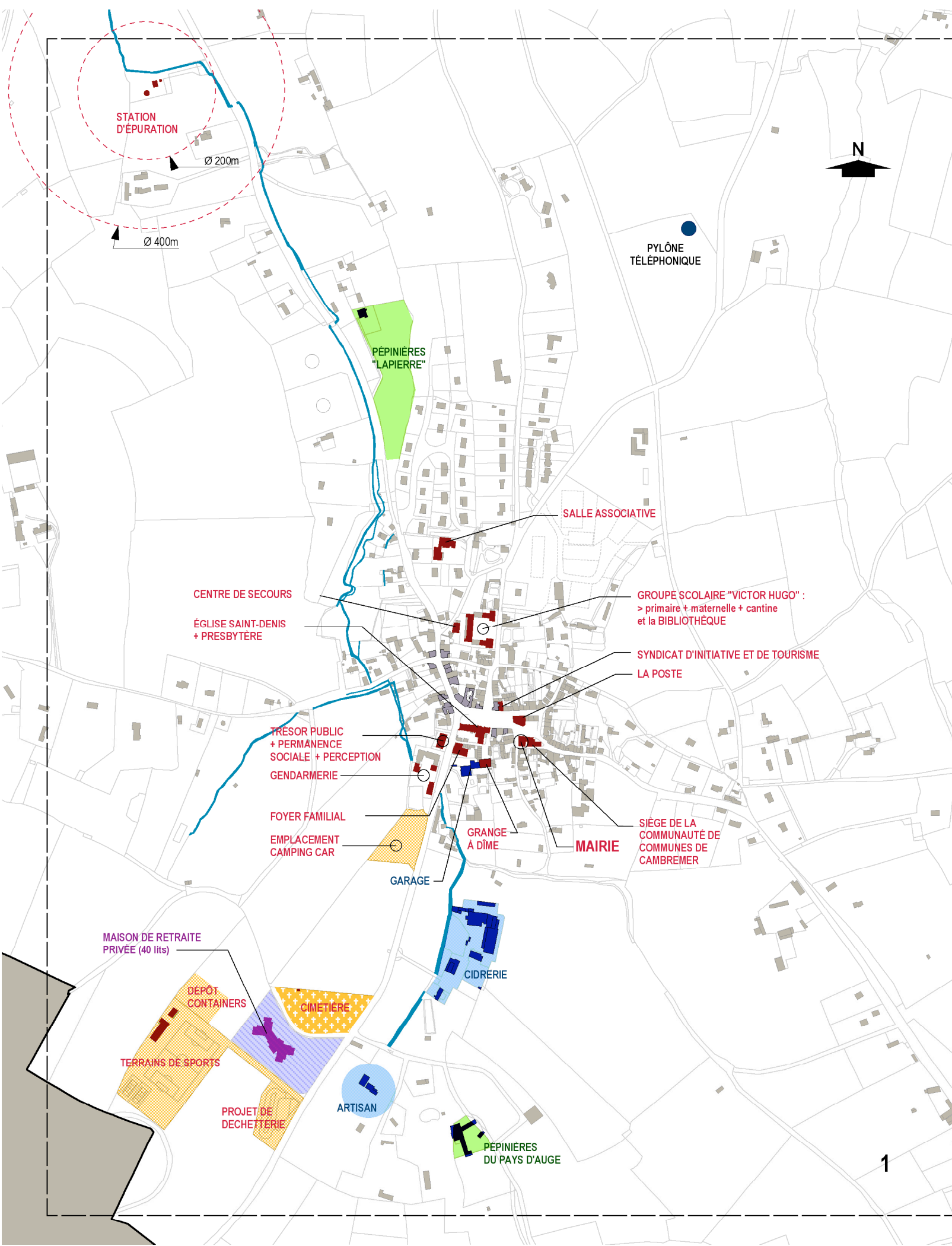
- Un office du tourisme
- 2 Hôtels dont un "trois étoiles", Le Château des Bruyères.
- Une dizaine de Gîtes ruraux (capacité : 46 lits touristiques)
- 4 chambres d'hôtes (capacités : 28 lits touristiques)
- 1 Camping à la ferme (capacité : 6 places)
- Aire d'accueil pour campings cars (environ 3000 à 4000 passage par an)

#### *Les festivités et activités :*

- Festival des A.O.C de Normandie le 1<sup>er</sup> Mai (5000 à 6000 visiteurs)
- Les Week-ends au pressoir
- La Route du cidre
- Le marché à l'ancienne
- Les circuits découvertes
- Les Jardins du pays d'Auge
- La fête du cheval a été suspendue victime de son succès : elle accueillait plus de 12 000 personnes. Le manque de structure n'a pas permis la pérennisation de l'événement.

#### *Les circuits découvertes*

- Pédestres
- Équestres
- Cyclistes
- Automobiles



**OCCUPATION \_extraits**

- ÉQUIPEMENTS PUBLICS  
PROPRIÉTÉS COMMUNALES
- COMMERCES
- SECTEUR D'ACTIVITÉ  
ÉCONOMIQUE
- SERVICE

- 1 - Le bourg de CAMBREMER
- 2 - Le Grandouet
- 3 - Saint Pair du Mont
- 4 - Saint Aubin sur Algot



ÉGLISE DE SAINT PAIR DU MONT

MAIRIES DE SAINT AUBIN SUR ALGOT et SAINT PAIR DU MONT



commune de CAMBREMER  
POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

## 1.4 – Niveau d'équipements et de services

→ carte : *OCCUPATION\_extraits*

### *Équipements et services publics*

Équipements et services généraux :

- Mairie
- Église et cimetière
- Gendarmerie nationale
- Trésorerie municipale
- Centre de Secours Intercommunal
- Bureau de poste

Équipements sportifs, culturels et de loisirs :

- Terrains de sports (Football et tennis)
- Bibliothèque municipale et scolaire
- Salle des fêtes « Foyer Familial » (capacité :150 personnes avec cuisine)
- Salle polyvalente (une partie salle de sport et une partie salle de réunion)

### *Équipements scolaires*

La compétence scolaire est assurée par la Communauté de Communes qui dispose de trois établissements dont les effectifs sont en 2006 :

- Bonnebosq : 7 classes pour un effectif de 175 élèves,
- Manerbe : 2 classes pour un effectif de 35 élèves,
- Cambremer / Saint Ouen le Pin : 9 classes pour un effectif de 200 élèves.

Le Groupe scolaire Victor Hugo est en regroupement pédagogique avec l'école de Saint Ouen le Pin qui dispose d'une classe unique (niveau CM2, 20 élèves). Il comprend sur Cambremer :

- Les 3 classes maternelles qui accueillent environ 80 enfants.
- Les 5 classes primaires qui accueillent une centaine d'enfants.

Une nouvelle classe a été ouverte à la rentrée 2004, l'école est proche de sa capacité maximale, aussi la construction d'une nouvelle école est à l'étude.

Une cantine et une garderie complètent la structure scolaire.

Rattachement collège : Lisieux

Rattachement lycée : Lisieux

### *Transports publics*

La commune est desservie par la ligne n°58 des de Bus Verts du Calvados et par un service de ramassage scolaire.

Les gares SNCF les plus proches sont : LISIEUX ou MÉZIDON-CANON.

## Équipements techniques

Annexes documentaires :

- *Plan d'eau potable*
- *Plan d'eaux usées*
- *Zonage d'assainissement (extrait)*
- *Fiche SATESE 2004-2005*

### Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le syndicat du Plateau Ouest de Lisieux qui regroupe 26 communes ; Son siège est à la mairie de Saint Désir. L'exploitation du réseau est gérée en affermage par VEOLIA EAU (agence de Lisieux).

### PRODUCTION :

*Ressources propres:*

- Du forage de Manerbe (l'École, 257 236 m<sup>3</sup>/an soit 40m<sup>3</sup>/h sur 20h)
- Du forage de Grandouet, (la Cour aux Maures, 255 710 m<sup>3</sup>/an soit 46m<sup>3</sup>/h sur 20h)
- De la source de Saint Laurent du Mont (la Source du Val, 31120 m<sup>3</sup>/an soit environ 4m<sup>3</sup>/h)
- De la source de Cambremer (la Cour Jardin, 1044 m<sup>3</sup>/an soit environ 3m<sup>3</sup>/h sur 24h)

Soit une production de 546 110m<sup>3</sup> en 2006.

Afin d'accroître ses capacités de production, le syndicat vient de réaliser un forage d'essai sur la commune de Saint Désir ; un nouveau forage pourrait être opérationnel à l'horizon 2009 (capacité nominale prévisionnel 50m<sup>3</sup>/h).

À noter que la source de la Cour Jardin à Cambremer n'était plus utilisée depuis 2003 suite à des dépassements épisodiques en pesticide. La contamination a été identifiée et traitée ; la source a été remise en service en 2006.

*Importation :*

Le syndicat importe 68010 m<sup>3</sup>/an à la ville de Lisieux.

*Exportation-Vente :*

Le syndicat exporte 5500m<sup>3</sup>/ an en 2006 ; Il vend 65685m<sup>3</sup>/an.

### DISTRIBUTION :

Le syndicat compte en 2006, 2903 abonnés dont 370 pour les communes de l'EPCI de la RD16 –phase II (soit environ 12,5% des abonnés).

Il a été distribué 484 746m<sup>3</sup> d'eau en 2006 soit une diminution de 1,8% par rapport à 2005 (9000m<sup>3</sup> qui s'explique en partie par la diminution de 20% des ventes au syndicat de Crévecoeur en Auge)

La longueur du réseau est de 330Km, son rendement atteint 78% en 2006.

Le syndicat dispose de trois réservoirs :

- Réservoir de Saint Laurent du mont : 200m<sup>3</sup>
- Réservoir de Saint Ouen le Pin : 500m<sup>3</sup>
- Réservoir Carrefour de Rome (commune de la Boissière) : 500m<sup>3</sup>

La qualité de l'eau est contrastée. En effet, si la qualité bactériologique de l'eau est excellente, la qualité physico-chimique est altérée par la présence de déséthylatrazine (cependant, plus de 87% des analyses effectuées par la D.D.A.S.S. sont conformes aux normes en vigueur).

Les contrôles présentent des non-conformités en ce qui concerne les taux de pesticides sur le forage de Manerbe ; une dérogation a été accordée par arrêté préfectoral du 3 janvier 2007. Cette dérogation intervient dans le cadre de la mise en œuvre du programme d'amélioration de la qualité des eaux distribuées par le SIAEP du Plateau Ouest de Lisieux.

L'eau du captage de Saint Laurent du Mont présente des taux de nitrates supérieurs aux normes en vigueur ; L'abandon du captage est envisagé à court terme.

#### CAPACITE DE DESSERTE

La mise en service prochaine d'un nouveau forage accroîtra les ressources du syndicat auquel adhère la commune environ de moitié, malgré la fermeture probable du forage de SAINT LAURENT (qui ne dispose que d'une petite capacité de production).

Dans ce contexte, le constat fait par le SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'EAU POTABLE réalisé par le CONSEIL GÉNÉRAL en 2004 : un bilan ressources/besoins, juste équilibré, peut être aujourd'hui réévalué.

#### DEFENSE INCENDIE :

Elle est assurée par le réseau d'alimentation en eau potable, on dénombre :

- 77 poteaux incendies <100mm
- 10 poteaux incendies >100mm

Ce qui n'est pas sans enjeux dans les secteurs de très faible densité d'urbanisation, où le réseau d'eau potable à un débit insuffisant pour permettre la prise d'eau sur un poteau d'incendie. Aussi, le développement de l'urbanisation devra s'accompagner d'autres dispositifs de défense incendie (prise d'eau en rivière, bêche de stockage, exceptionnellement prise d'eau en piscine, ...) ou être limité.

#### **Assainissement des eaux usées**

Vu la taille du territoire, seul le bourg et ses extensions bénéficient d'un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées, partagé avec le bourg de Saint Laurent du Mont (soit une quarantaine de logements).

C'est une station d'épuration (gérée en affermage par la SAUR) de type "boues activées à aération prolongée" qui date de 1978. Elle dispose d'une capacité nominale de 800 équivalents-habitants, utilisée à environ 85% à l'autonomie 2006. Son fonctionnement est altéré par des surcharges hydrauliques, que des réhabilitations de réseaux pourraient réduire.

Sa rénovation ou reconstruction et l'extension de sa capacité (pour répondre au projet de développement des deux communes) est à l'étude. Ainsi, à court terme, sa capacité de traitement peut être un facteur limitant le développement de l'urbanisation.

La commune de Cambremer dispose d'un SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT depuis 2002. La communauté de communes a mis en place un SPANC pour la mise en œuvre de ses dispositions.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

Le réseau de collecte des eaux pluviales est formé dans le bourg de Cambremer par de l'ancien réseau d'eaux usées qui se dirige vers le « Petit lavoir » au voisinage du ruisseau des Fontaines et par des réseaux séparatifs mis en place lors des dernières extensions urbaines.

Dans la campagne, le réseau enterré est marginal. La collecte est assurée par un réseau de fossés et les mares.

Dans un contexte de faible perméabilité des terrains, leur bonne gestion ainsi que le maintien de la trame bocagère permet de limiter le ruissellement et les risques associés.

#### **Ordures ménagères**

Le ramassage et le traitement des ordures ménagères sont de la compétence de la communauté de communes de CAMBREMER. Elle délègue cette compétence au

Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Déchets Ménagers et Assimilés (SIDMA) dont le siège est à Lisieux.

### Collecte

- Des ordures ménagères et des « propres et secs » (carton, métal, plastique) :
  - Une collecte par semaine du premier octobre au 31 mai
  - Deux collectes par semaine du premier juin au 30 septembre.
- Des verres et papiers :
  - Trois sites en apport volontaire sur la commune
  - Le reste des déchets peut être apporté dans un conteneur au Perrau (commune de Cambremer).

### Projet :

Dans le cadre de la C.D.C. un quai de chargement va être aménagé à proximité des terrains de sports et de la RD101 sur la commune de Cambremer ; son ouverture est prévu pour l'été 2007.

ORTHOPHOTOPLAN  
HYDROLOGIE



origine de l'orthophotoplan : CG14 ©

commune de CAMBREMER  
POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

---

## 2 – ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

---

### 2.1 Données géographiques

Le territoire communal d'une superficie de 2 357ha fait partie du pays d'Auge et en a toutes les caractéristiques tant géographiques que paysagères.

Territoire de collines, il vient border à l'Est, la grande plaine formée par les marais de la Dives

#### *Topographie et hydrologie*

- **ORTHOPHOTOPLAN HYDROLOGIE** juin 2001
- **carte : RELIEF et HYDROLOGIE**

Le territoire présente un paysage de collines aux pentes plus ou moins accentuées, qui forme la partie ouest du « front de Cuesta » qui dominant les marais de la Dives à l'Ouest et la vallée de la Vie au Sud.

Il se compose de deux ensembles de vallées séparées par le reste du plateau calcaire, que traverse d'Est en Ouest, l'ancienne Route de Paris à Caen, la RD50.

Le premier ensemble, au Nord, s'organise autour du Grandouet, ruisseau qui forme une partie de la limite communale nord ; il s'écoule de Sud-Est en Nord-Ouest et ses eaux rejoignent les marais de la Dives.

Cette partie vallonnée du territoire, est entaillée de deux thalweg orientés vers le Nord ; les coteaux du premier accueillent le bourg de Cambremer. Leurs pentes sont souvent marquées (de l'ordre de 15%).

Le second ensemble de vallées structure la partie Sud du territoire communal. Ce sont de petites vallées orientées vers le Sud, qui drainent des ruisseaux non-permanents, vers l'Algot. Cette rivière forme la limite communale Sud ; ses eaux rejoindront celles de la Vie, et au-delà les marais de la Dives. Là encore les coteaux des vallées sont pentus : Leurs pentes peuvent atteindre 25 % en certains points.

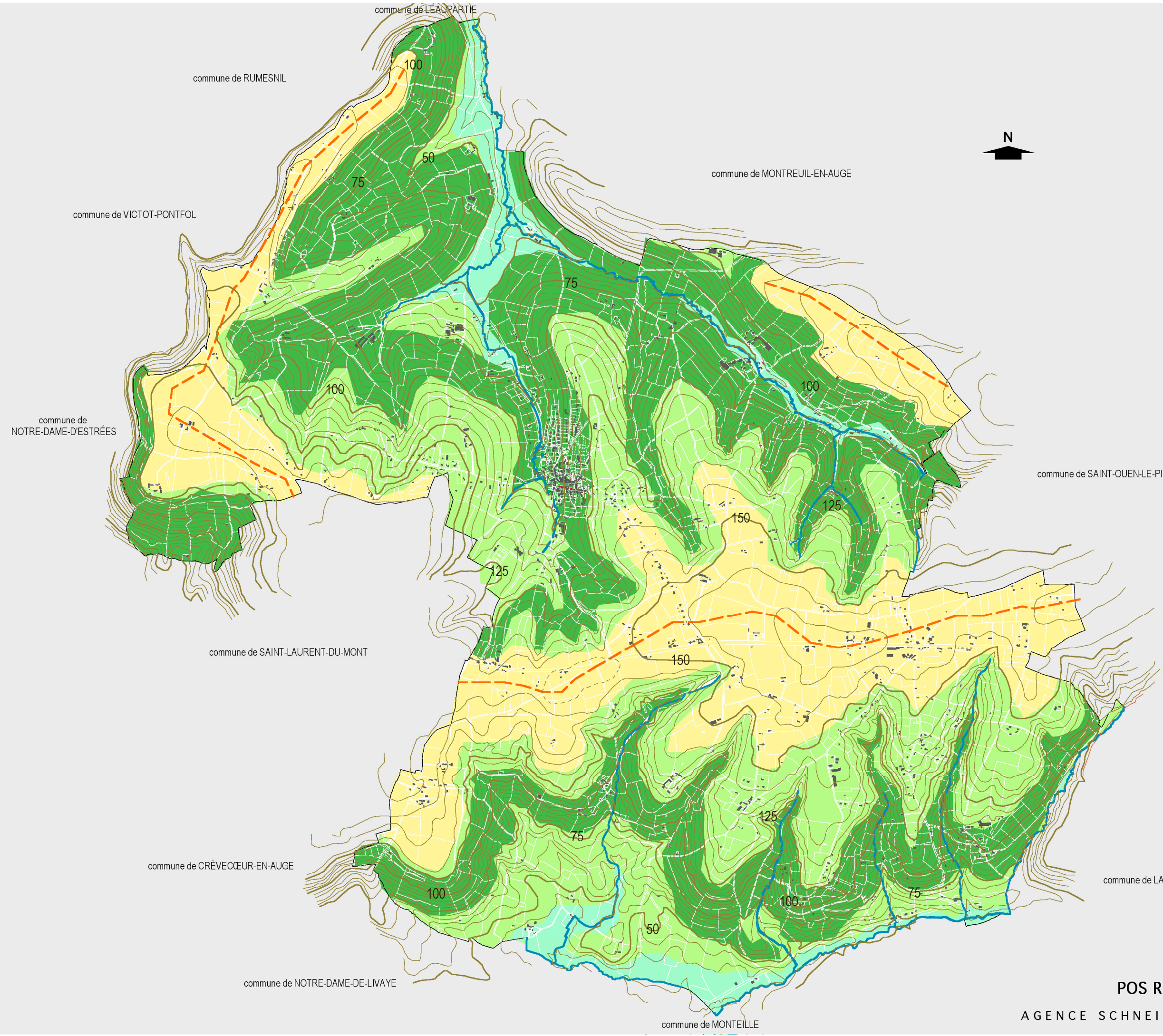
Entre les deux, une étroite bande de plateau (d'un kilomètre de large) forme la ligne de crête. Le point haut :162m, se situe au lieu dit « le Cadran », le long de la RD50, quasiment au centre du territoire communal.

Les points bas sont situés au nord et au sud, dans les ruisseaux de l'Algot ou du Grandouet, à environ 35m NGF

# RELIEF et HYDROLOGIE



-  LES SOMMETS DE COLLINES
-  LES CÔTEAUX ABRUPTS
-  LES VALLONS
-  LES FONDS DE VALLÉES
-  LA LIGNE DE CRÊTE



commune de CAMBREMER  
POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

## 2.2- Agriculture, végétation et paysage

### Occupation agricole

→ carte : **OCCUPATION AGRICOLE**

Le territoire communal est occupé à près de 73 % par des terres agricoles. Les paysages du Pays d'auge ont été façonnés par l'activité agricole. La mutation de celle-ci a d'évidentes conséquences sur celui-là : diminution de la superficie en vergers, augmentation des cultures fourragères et céréalières, développement de friches ou évolution de la structure et de l'organisation des exploitations.

Dans ce territoire reconnu pour ses productions à base de lait et de pommes, le nombre d'exploitations agricoles a diminué d'un tiers et le nombre d'exploitations professionnelles de moitié, en vingt ans. Parallèlement, la surface agricole moyenne par exploitation professionnelle a augmenté dans les mêmes proportions. Elle est aujourd'hui de 68 ha par exploitation.

L'élevage bovin reste la production dominante, bien que le cheptel ait nettement diminué en une vingtaine d'années. Afin de conserver et de valoriser les productions traditionnelles à base de pommes, une labellisation « cidre de Normandie » et « Cru de Cambremer » a été mise en place.

Face à ce recul de l'activité traditionnelle, d'autres productions se sont développées : élevage porcin (on compte une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, d'environ 500 porcs) et volailles (on compte une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation d'environ 64 000 volailles).

Mais c'est l'économie liée aux chevaux qui a pris le plus d'importance : on compte quatre haras et près de 500 têtes.

	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	76	73	53
Dont professionnelles(EAP)	42	26	22
Surface Agricole Utilisée (moyenne par EAP)	44ha	50ha	68ha
Population active agricole (en UTA)	126	110	82
Surface Agricole Utilisée	2199	1841	1863
Dont labours	251	196	346
Dont prairies	1944	1631	1447
Cheptels :			
Bovins	3415	2291	2158
Equins	88	135	143
Porcins	104	262	s
Volailles	3074	13 664	65 934

*moyenne par exploitation professionnelles  
s : secret statistique*



## Végétations et paysages

- carte : **VÉGÉTATION**
- **ENTITÉS PAYSAGÈRES** (4 planches)
- **TYPOLOGIE PAYSAGÈRE** (2 planches)

Les paysages s'articulent entre des paysages ouverts sur le lointain depuis les hauts ou les crêtes et des espaces confinés au creux des vallées ou au sein des bocages serrés.

### Unités paysagères

#### Les hauts

Les hauts plateaux étroits (restes de l'ancien plateau calcaire) accueillent préférentiellement des cultures fourragères. La maille du bocage s'est élargie avec la transformation des prairies en labours. Les haies sont essentiellement constituées d'arbres de hauts jets, elles sont parfois en mauvais état et tendent à disparaître.

#### Les coteaux

Les vallées creusées par les nombreux ruisseaux sont étroites et leurs coteaux souvent pentus. Dans ces coteaux en vis-à-vis où sont implantées les constructions rurales traditionnelles, les enjeux paysagers sont importants, mais atténués par l'importance du linéaire de haies.

Lorsque les haies s'ouvrent, des crêtes on découvre des perspectives remarquables vers les lointains, vers les marais de la Dives à l'Ouest, par exemple.

Les terres sont occupées par des prairies et plus exceptionnellement lorsque les pentes et la nature des sols le permettent, par des cultures fourragères.

Certaines parties du territoire qui perdent leur occupation agricole sont gagnées par des friches ou boisées.

#### Les fonds de vallées

Ils sont étroits et reçoivent les eaux de ruissellement, au travers d'un réseau hydrographique souvent non permanent. Humides, ils sont très verdoyants et accueillent une végétation hydrophile.

### Composantes paysagères

#### Les vergers

Le territoire était couvert de vergers haute tige, plantés sur les prairies. Faute d'exploitation, ils ont progressivement vieilli ou disparu, la tempête de 99 ayant accéléré leur disparition. Ils en subsistent, en particulier autour du village, du fait de la présence d'une entreprise qui développe des productions de qualité, dans le cadre des labels mis en place sur le secteur.

#### Les boisements

Si dans le paysage, les arbres sont très présents, c'est du fait de l'importance du maillage bocager et non des boisements.

En effet, les surfaces boisées, si elles tendent à se développer du fait du recul agricole (friches ou nouvelles plantations) restent peu nombreuses. Elles occupent les hauts de coteaux ou les coteaux les plus pentus.

### Les haies

On distingue différents maillages bocagers, en fonction de la taille des mailles, du type de clôtures et de l'occupation des sols.

À Cambremer, on distinguera deux grands types : le bocage présent sur les hauts en plateau et le bocage des coteaux et vallons.

Le premier dispose d'une maille de plus grande taille (quelques hectares) et les haies, qui s'éclaircissent, comprennent de nombreux grands sujets : chênes, frênes, etc.... Leur présence permet de limiter l'impact du vent.

Là où le relief est plus marqué, les parcelles sont plus petites et les haies plus basses. Elles contribuent à la stabilisation des sols. Certaines, fortement taillées, ouvrent le paysage sur des vues lointaines.

### **Patrimoine paysager**

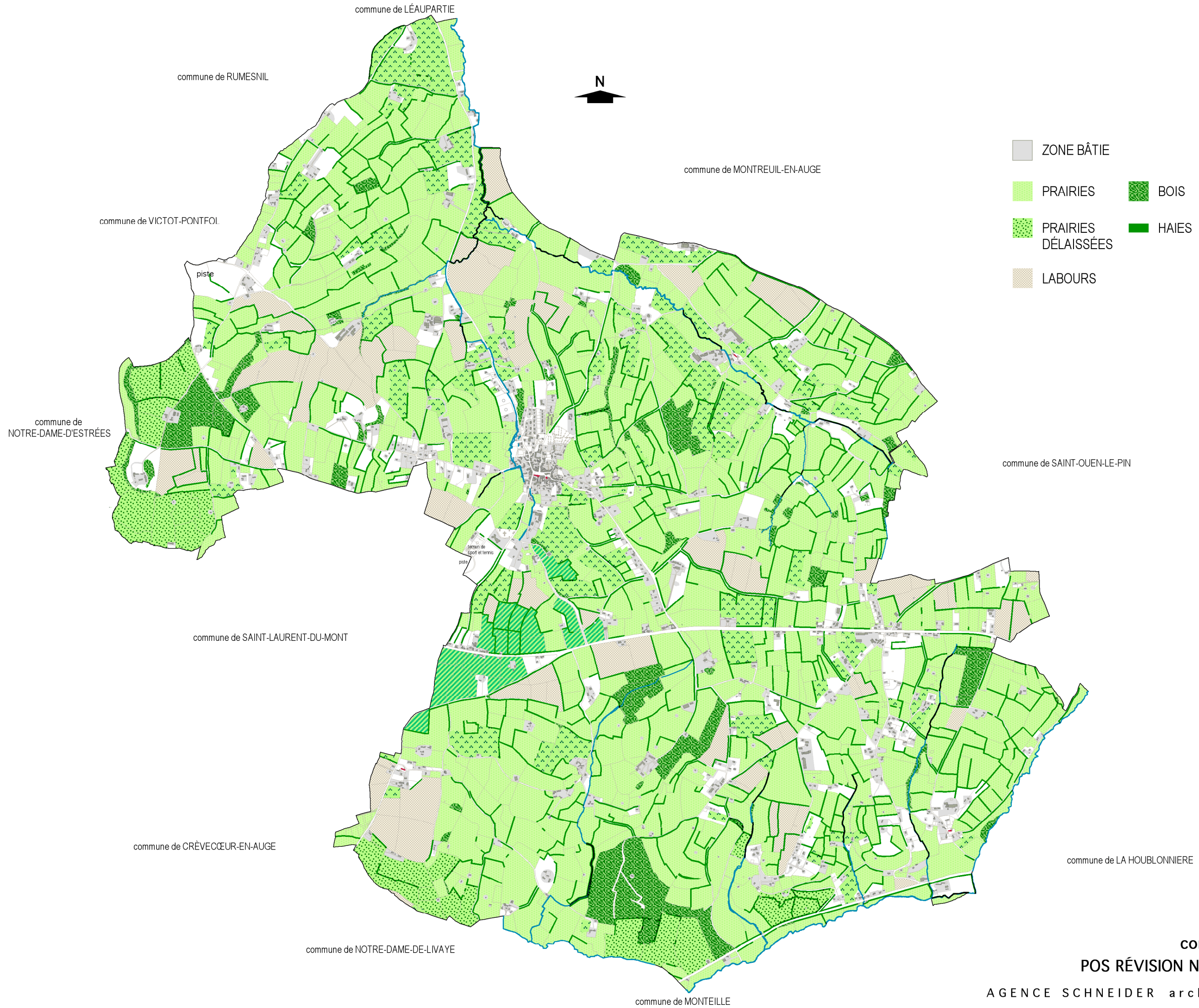
On remarquera :

- Les jardins du Pays d'Auge à l'entrée du village,
- Les vergers présents sur les coteaux qui entourent le village,
- L'allée du Château des Bruyères

# VÉGÉTATION



- ZONE BÂTIE
- PRAIRIES
- PRAIRIES DÉLAISSÉES
- LABOURS
- BOIS
- HAIES
- VERGERS
- PÉPINIÈRES



## ENTITES PAYSAGERES

### 1 - Coteaux et vallons du Pays d'Auge



- Un relief mouvementé au nord et au sud de la commune;
- Des coteaux abrupts marquant les premiers reliefs du Pays d'Auge;
- De nombreux talwegs dus aux ruisseaux formant des vallées escarpées;
- Des coteaux parfois reconvertis en boisement;
- Un maillage parcellaire de petite taille cerné de haies bocagères;
- Quelques secteurs en friche.

LE FRONT DE CUESTA : PREMIER RELIEF QUI DOMINE LES MARAIS DE LA DIVES



D'ÉTROITES MAILLES CERNÉES DE HAIES



DES PENTES MARQUÉES OCCUPÉES PAR DES PRAIRIES



BOISEMENT EN TÊTE DE COLLINE



HAIES BOCAGÈRES EN COURS DE DISPARITION



DES VUES LOINTAINES DEPUIS LES HAUTEURS ...



VALLONNEMENTS SUCCESSIFS CARACTÉRISTIQUES DU PAYS D'AUGE



DES FRICHES SE DÉVELOPPENT, LÀ OÙ L'AGRICULTURE RECULE.

# ENTITES PAYSAGERES

## 2 - Les fonds de vallées



DE LARGES VALLÉES ONT PERMIS LE PASSAGE DES ROUTES ET DES MODES DE CULTURE DE TYPE PRAIRIE BOCAGÈRE

DES FONDS DE VALLÉES TRÈS PLATS AU BORD DE COTEAUX ABRUPTS



DES RUISSEAUX QUI SINUENT DANS LES PRAIRIES SONT PARFOIS DES SECTEURS INONDABLES



LE RUISSEAU EST MARQUÉ PAR LA BANDE BOISÉE LE LONG DE CES BERGES

- Le réseau hydrographique très important sur la commune est séparé par deux versants, l'un au nord, l'autre au sud;
- Le relief est très peu marqué;
- Certaines vallées sont étroites, d'autres plus larges;
- Certaines vallées ont une végétation spécifique caractéristique des prairies humides;
- D'autres vallées plus larges sont constituées de parcelles bocagères, haies et vergers;
- Les ruisseaux et rivières sont peu visibles, car fortement boisés sur leurs berges.



LE PARCELLAIRE DE CES FONDS DE VALLÉES SUIT LE TRACÉ DE LA RIVIÈRE ET LE RELIEF



LE PASSAGE DE LA RIVIÈRE EST UNIQUEMENT VISIBLE PAR LES PONTS



CES VALLÉES BUCCOLIQUES OFFRENT DES LIEUX DE REPOS ET DE DÉTENTE TRÈS APPRÉCIABLES

UNE VÉGÉTATION SPÉCIFIQUE SE TROUVE AU BORD DES RUISSEAUX (FRÊNES, SAULES, AULNES, TREMBLES...)



commune de CAMBREMER  
POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

## ENTITES PAYSAGERES

### 3 - Le plateau de grandes cultures

UN PAYSAGE TRÈS OUVERT, MAIS N'OFFRANT PAS DE VUES LOINTAINES



DES CULTURES DESTINÉES LE PLUS SOUVENT À L'ALIMENTATION DES ANIMAUX



DES PARCELLES  
DE TRÈS  
GRANDE TAILLE,  
EN LABOURS



LES HAUTS EN PLATEAU SONT BORDÉS DE HAIES OU DES BOISEMENTS DES PREMIÈRES PENTES, QUI FERMENT L'HORIZON



DES HAIES BOCAGÈRES, PARFOIS EN MAUVAIS ÉTAT, CONSTITUÉES D'ARBRES DE HAUTS JETS



Le plateau culmine à environ 100-125 mètres au centre de la commune. Il sépare les bassins versants nord et sud. Il est essentiellement occupé par des cultures, le parcellaire est de grande taille, le paysage très ouvert.

Les haies qui ciment les parcelles tendent à disparaître faute d'entretien.

L'horizon est marqué par les arbres de hauts jets qui subsistent.

commune de CAMBREMER  
POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

## LES ENTITES PAYSAGERES

### 4 - Les hauts de coteaux

Les hauts de coteaux présentent un relief moins marqué, sorte de pré-pente avant les coteaux abrupts où les vallées sont encaissées. Ils sont occupés par un bocage de prairies d'élevage ou des cultures d'où les points de vue sont souvent remarquables : on y découvre les lointains vallonnés, au sud ou au nord, parfois sur plusieurs kilomètres.

C'est le lieu privilégié d'implantation des constructions rurales, traditionnellement peu présentes sur les hauts, dans les coteaux escarpés (qui peuvent être instables) ou dans les fonds de vallées humides. Les enjeux paysagers liés aux constructions sont donc forts.

Depuis les routes ou chemins, la vue est souvent réduite du fait de la présence de hautes haies. Cette fermeture visuelle est accentuée par le type de taille mécanique pratiquée qui produit des murs verts.



UNE VUE VERS LE SUD DE CAMBREMER, D'OÙ L'ON DISTINGUE LE HARAS "LE VINTRAS" EN PREMIER PLAN



UNE VUE EXCEPTIONNELLE SUR LES HAUTEURS VERS LA VALLÉE DE LA VIE AU SUD DE LA COMMUNE



UN PAYSAGE CARACTÉRISTIQUE DU PAYS D'AUGE AGRICOLE

DES PARCELLES OCCUPÉES PAR DES CHEVAUX AVANT UNE PENTE COLONISÉE PAR DES BOISEMENTS



## 1- Les haies



LE MAILLAGE SERRÉ EST TYPIQUE DU BOCAGE DU PAYS D'AUGE, NOTAMMENT SUR LES COTEAUX.



CERTAINES HAIES SONT FORTEMENT TAILLÉES LAISSANT LES VUES DÉGAGÉES.



LES HAIES CHAMPÊTRES QUI BORDENT LES ROUTES PROTÈGENT LES PASSANTS EN DIMINUANT L'EFFET DU VENT; ELLES CONSTITUENT DES NICHES ÉCOLOGIQUES POUR LES ANIMAUX.



DES HAIES QUE LA TAILLE TRANSFORME EN VOUTE CRÉENT UNE AMBIANCE UNIQUE.



SUR LES GRANDES PARCELLES SUBSISTENT ENCORE DES HAIES, PARFOIS PEU ENTRETENUES. DES ARBRES DE HAUTS JETS LAISSENT LA TRACE D'UNE ANCIENNE HAIE.



DES ESSENCES EXOTIQUES QUI TRANCHENT DANS CE PAYSAGE RURAL



DES HAIES DE THUYA QUI FORMENT DES MURS VERTS ; ELLES APPAUVRISSENT LE MILIEU ET CRÉENT DES ZONES VENTÉES SUR L'ARRIÈRE DES PARCELLES



DES ESSENCES PLUS HORTICOLES QUI SIGNENT LA PRÉSENCE DE PAVILLONS ROMPENT L'AMBIANCE CHAMPÊTRE DU BOCAGE DU PAYS D'AUGE.



On distinguera deux typologies majeures :

- un bocage composé d'un maillage serré de haies champêtres, d'une hauteur moyenne;
- et un maillage plus large, que l'on trouve plutôt sur les hauteurs ou en fond de vallée, avec des arbres de hauts jets.

Ces haies constituent un patrimoine paysager mais aussi écologique. Elles sont un refuge pour les animaux, et protègent des vents et des ruissellements d'eaux trop rapides sur les argiles.

Les coupes mécaniques modifient leur profil : taillées en bas et libres en haut, elles forment des voutes végétales le long des routes; on passe ainsi de lieux fermés et obscurs à des paysages ouverts et clairs.

Leur nombre se réduit et la taille du maillage s'élargit du fait des remembrements et des modifications des pratiques culturales, ce qui introduit de profonds changements dans le paysage et dans l'environnement.

De grands arbres subsistent au milieu des prairies, souvent remarquables (chênes, frênes...).

# LA TYPOLOGIE PAYSAGERE

## 2 - Les vergers et les arbres de hauts jets

Les vergers sont encore présents et bien entretenus malgré une forte diminution des surfaces concernées.

Ils sont plantés sur des coteaux et dans des prairies de petite taille cernées de haies bocagères.



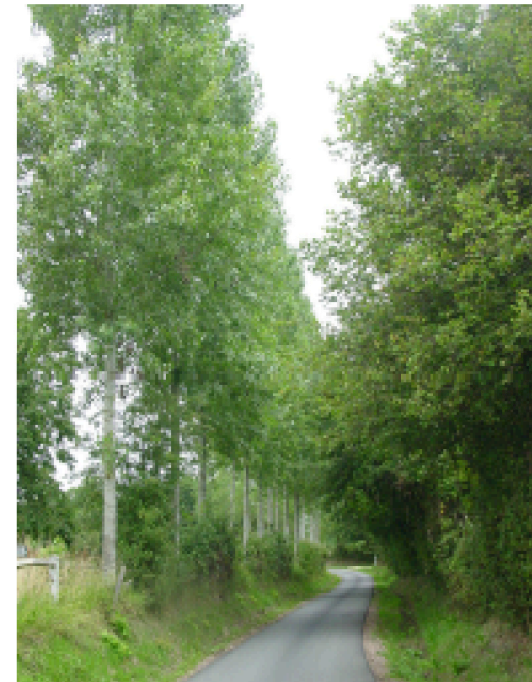
DE NOUVEAUX VERGERS BASSE TIGE



DES VERGERS CONSERVÉS DANS DES PROPRIÉTÉS BÂTIES EN RÉFÉRENCE À L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE LOCALE



UN CHÊNE REMARQUABLE, À CONSERVER ET ENTREtenir



DES ALIGNEMENTS DE PEUPLIERS LONGENT LES ROUTES DANS LES FONDS DE VALLÉES PLUS HUMIDES



DE GRANDS SUJETS AUX ABORDS DES PARCELLES OU AU CENTRE DES CHAMPS (CHÊNES, MARRONNIERS, FRÊNES, TILLEULS...)



UNE PEUPLERAIE IMPLANTÉE DANS DES ZONES HUMIDES

DE SUPERBES MARRONNIERS LE LONG D'UNE ROUTE



LES VERGERS FONT PARTIE DU PAYSAGE TRADITIONNEL DU PAYS D'AUGE. PLANTÉS SUR DES PRAIRIES QUI CERNAIENT LES CORPS DE FERME, ILS DÉFINISSAIENT UNE TYPOLOGIE PAYSAGÈRE TRÈS PARTICULIÈRE.



DES ARBRES DE HAUTS JETS, SURVIVANTS D'ANCIENNES HAIES

## 2.3 Ressources naturelles

→ carte : **PATRIMOINE NATUREL**

### *Vents*

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et de lutter contre l'effet de serre, le CONSEIL GÉNÉRAL a élaboré un SCHEMA POUR L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNE DANS LE CALVADOS. Ce guide à la conception de projets permet d'orienter les choix d'implantation de ces infrastructures.

Il inscrit le territoire étudié dans un « *secteur compatible avec un parc éolien sous réserve de la prise en compte des fortes sensibilités identifiées à l'échelle du département* ».

Le potentiel éolien du secteur est limité au plateau haut, sous réserve de la prise en compte du patrimoine bâti et paysager.

### *Eau souterraines*

#### **Ressources en eau potable**

La commune dispose de deux points de captages :

- Le captage de Grandouet
- Le captage de la Cour Jardin.

Ils sont exploités par le SAEP du plateau Ouest de Lisieux. À ce jour aucun arrêté préfectoral n'a été approuvé. Cependant, les périmètres établis en décembre 2003, lors des études menées par un hydrogéologue sont pris en compte.

### *Biodiversité*

#### **Zones humides et rivières**

Le patrimoine écologique de CAMBREMER, tient essentiellement à l'intérêt piscicole des eaux des rivières (présence en particulier de Truite de mer ou d'Écrevisse à pieds blancs) et à ses zones humides de fond de vallée.

Elles font l'objet de deux Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.):

- ZNIEFF DE TYPE 1 : « *La Dorette et ses affluents* »
- ZNIEFF DE TYPE 1 « *L'algot et ses affluents* »,
- ZNIEFF DE TYPE É « *Marais de la Dives et de ses affluents* » pour leur intérêt essentiellement piscicole.

#### **Boisements, haies et arbres**

Le maillage bocager présente un intérêt tant pour l'habitat qu'il permet à la petite faune des champs et aux oiseaux que pour la stabilisation des sols et l'infiltration lente des eaux dans des sols majoritairement hydromorphes.

#### **Mares et fossés**

Les mares et les fossés jouent un rôle majeur dans la gestion hydrologique du territoire. Elles permettent la rétention des eaux lors de fortes pluies et participent au drainage des sols. Ce sont de plus des milieux d'une grande diversité biologique.

## PATRIMOINE NATUREL

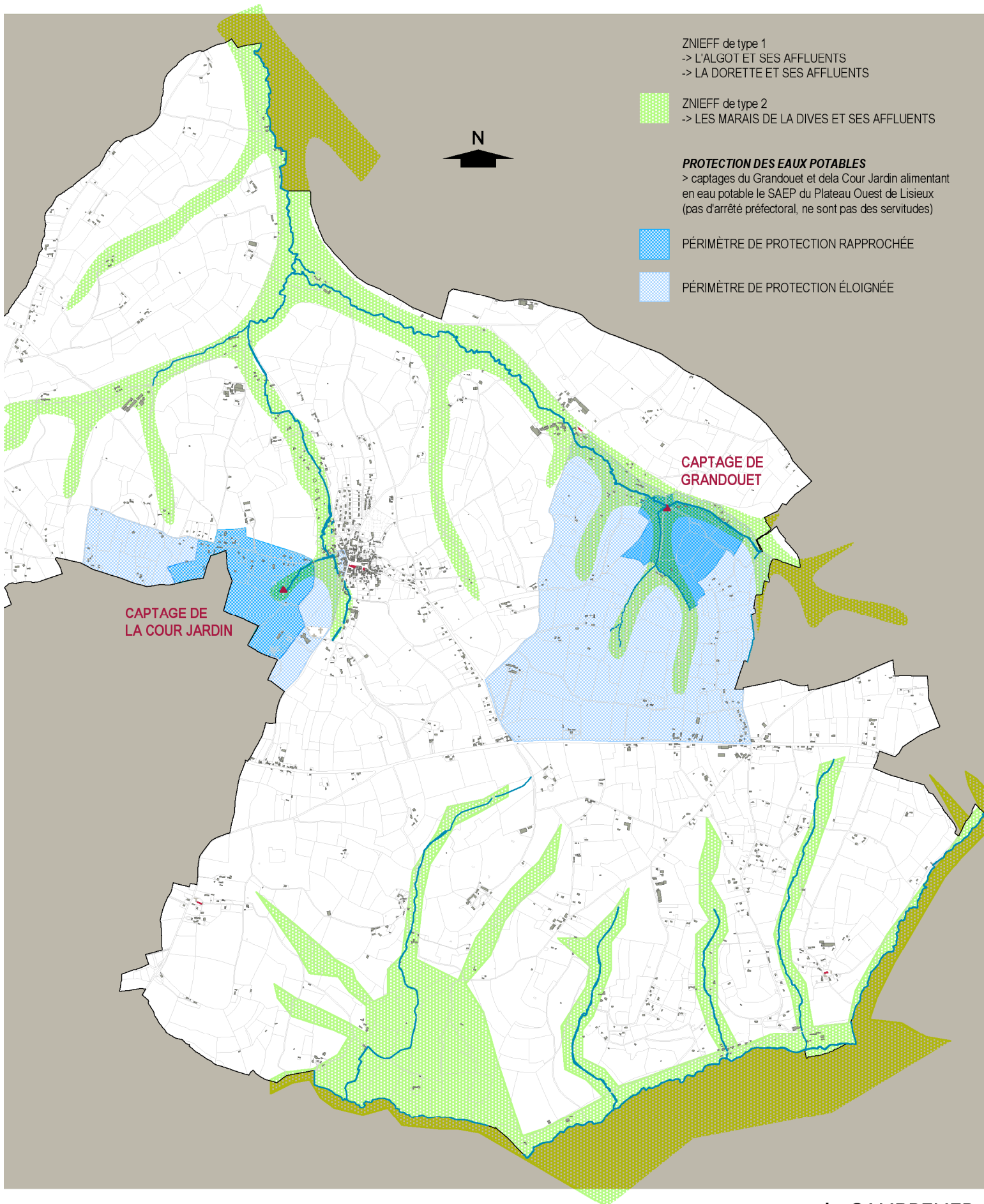
ZNIEFF de type 1  
-> L'ALGOT ET SES AFFLUENTS  
-> LA DORETTE ET SES AFFLUENTS

ZNIEFF de type 2  
-> LES MARAIS DE LA DIVES ET SES AFFLUENTS

**PROTECTION DES EAUX POTABLES**  
> captages du Grandouet et de la Cour Jardin alimentant en eau potable le SAEP du Plateau Ouest de Lisieux (pas d'arrêté préfectoral, ne sont pas des servitudes)

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION RAPPROCHÉE

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ÉLOIGNÉE



commune de CAMBREMER  
POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

## 2.4 - RISQUES NATURELS

→ en Annexes documentaires (pièce 4a):  
carte BRGM

### *Cavités*

Le BRGM répertorie deux cavités sur le territoire communal : une carrière et une seconde dont la nature n'est pas précisée.

Pour mémoire on rappellera que des manières ont été creusées pour extraire la craie (marne) utile à l'amendement des terres dans cette partie du département. Elles ont été abandonnées et rebouchées et sont mal ou non localisées. Si à ce jour aucune n'est localisée sur le territoire la vigilance des constructeurs est rappelée.

### *Mouvements de terrains*

→ en Annexes documentaires (pièce 4a):  
carte DIREN

Du fait, d'une part de la nature des sols (superposition de couches argilo-marneuses), et de l'importance des pentes, les sols peuvent être ponctuellement instables.

À ce jour aucune habitation n'a été sinistrée.

On notera les éboulements qui se sont produits le long de la VC5.

La DIREN a réalisé une cartographie qui permet de désigner les secteurs potentiellement sensibles à ce risque. Elle est prise en compte.

### *Inondation par débordement*

→ en Annexes documentaires (pièce 4a):  
extrait de l'atlas des zones inondables /  
carte DIREN

Les fonds de vallée du Grandouet et de l'Algot sont ponctuellement inondables. Ce risque ne concerne pas de constructions.

---

## 3 - AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

---

### 3.1 - Desserte

→ cartes : **RÉSEAU VIAIRE**  
– *classement administratif et analyse*

#### *Desserte routière*

Le territoire communal est irrigué par un réseau hérité de son histoire rurale. Il est traversé par de grandes voies de desserte régionale :

- La RD613 au sud (ancienne RN13)
- La RD50 (ancienne Route Royale).

#### **La RD613**

Axe régional majeur, la RD613 borde le territoire communal au sud. Elle présente alors un tracé rectiligne qui incite à la vitesse. Les intersections avec les petites voies de dessertes locales sont potentiellement dangereuses.

Elle reçoit environ 15000 véhicules par jour entre Cambremer et Lisieux dont environ 23% de poids lourds.

Du fait de l'importance de ce trafic :

- Elle est classée "voie à grande circulation" et donc soumise à l'application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme.
- Elle est classée en catégorie 3 en application des dispositions de la Loi sur la Protection contre le bruit : dans une bande de 100m comptée de part et d'autre de la chaussée, les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique.

#### **La RD50**

C'est l'ancienne route de CAEN à PARIS, qui sera ensuite déviée par le sud (par l'actuelle RD613) du fait de l'importance des dénivelés.

Elle traverse le territoire communal en ligne droite et le trafic s'y écoule à vive allure ; en effet, elle est utilisée comme "shunt" par les automobilistes qui vont ou viennent de Lisieux. Elle a été aménagée par le Conseil Général, de larges bas-côtés plantés d'arbres d'alignement, qui contribuent à la qualité du cadre paysager traversé et à la bonne visibilité pour les entrées et sorties des propriétés riveraines et d'un carrefour avec tour-à-gauche avec la RD85 (qui mène au village de Cambremer).

Elle reçoit environ 5400 véhicules jours dont seulement 3% de poids lourds. En conséquences :

- Elle est classée "voie à grande circulation" et donc soumise à l'application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme.
- Elle est classée en catégorie 3 en application des dispositions de la Loi sur la Protection contre le bruit : dans une bande de 100m comptée de part et d'autre de la chaussée, les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique.

### **Les RD85 et RD101**

Elles se croisent au centre du bourg.

Leurs deux branches sud relient la RD50 au bourg de Cambremer.

La RD 101 présente une section rectiligne et son environnement n'incite pas à une vitesse modérée en entrée de bourg. La RD85 présente une pente de 12 % et un tracé sinueux en entrée de village qui la rend potentiellement dangereuse ; Elle supporte quotidiennement un trafic d'environ 1100 véhicules dont 4 % de poids lourds.

La branche nord de la RD85 relie Cambremer à Dozulé, elle permet ainsi la liaison avec l'échangeur autoroutier de Dozulé, sur l'A13.

### **Réseau local**

Le réseau local est essentiellement constitué de voies le plus souvent étroites classées "voie communale" ou "chemin rural". Il est important rapporté au nombre de constructions desservies et son entretien est donc une charge importante pour les collectivités. Bordées de haies, elles offrent des parcours pittoresques à travers la campagne normande, mais la visibilité y est souvent limitée.

Lorsque le trafic augmente, avec le développement de l'urbanisation, la circulation peut s'y avérer difficile vu l'étroitesse de nombre de chaussées (inférieures à 4m), si aucun aménagement ne permet le croisement ou des manœuvres sécurisées en entrées ou sorties de propriétés.

L'activité agricole avait conduit à un maillage dense de chemins. Faute d'utilité, des sections ont été abandonnées ou vendues aux riverains et le maillage a perdu de sa cohérence, en particulier dans les secteurs les plus pentus. Il fait pourtant l'objet d'un intérêt renouvelé par les randonneurs.

La commune ne compte aucun réseau cyclable spécifique.

## *Autres infrastructures*

### **Réseau électrique haute tension**

Aucun.

### **Réseau hertzien**

La commune est traversée par un faisceau du à une liaison hertzienne entre SAINT CONTEST et SAINT DÉSIR qui limite la hauteur des infrastructures à 145m NGF.



## 3.2 – Structure de l'urbanisation

On distingue :

- Le bourg de CAMBREMER densément construit sur un coteau pentu, autour de son église, à la croisée de deux routes (devenues de petites voies locales) et en bordure du ruisseau des Fontaines. Il est une exception dans ce territoire d'urbanisation diffuse. Il est remarquable par son urbanisme et typique du Pays d'Auge avec ses constructions de colombages ou de briques. Ses extensions sont difficiles, du fait de sa situation en creux de vallée ; les nouveaux équipements collectifs ont ainsi dus être réalisés, un peu à l'écart au sud-ouest ; son coteau Est est difficilement aménageable vu le relief et l'absence de liaison avec le réseau de rues.
- Des hameaux de petite taille et de faible densité, qui se sont constitués autour des églises des anciennes paroisses : à GRANDOUET, SAINT AUBIN SUR ALGOT ou SAINT PAIR DU MONT ou le long de la RD50 : à la Poste, au Nouveau Monde.
- Un habitat dispersé, caractéristique du Pays d'Auge, qui ponctuellement a pu être complété par des pavillons récents.

Et en conséquences, des modes distincts d'implantation des constructions anciennes dans le territoire :

- En cour et en retrait des routes : c'est le mode d'implantation rural traditionnel au pays d'Auge. Les constructions sont implantées au milieu de l'unité foncière de production, entourées de prairies, de jardins et de vergers. Les constructions, souvent de petite taille (du fait du mode constructif) sont implantées autour d'une cour et desservies par une "rade" depuis la voie publique. Au XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup>, les nouvelles maisons "bourgeoises" reprendront cette implantation en coeur de parcelle ; elles sont entourées de parcs et jardins et mise en scène depuis la voie publique par une allée.
- En bordure des rues et routes : c'est le mode d'implantation des constructions villageoises ou des petites maisons de journaliers.

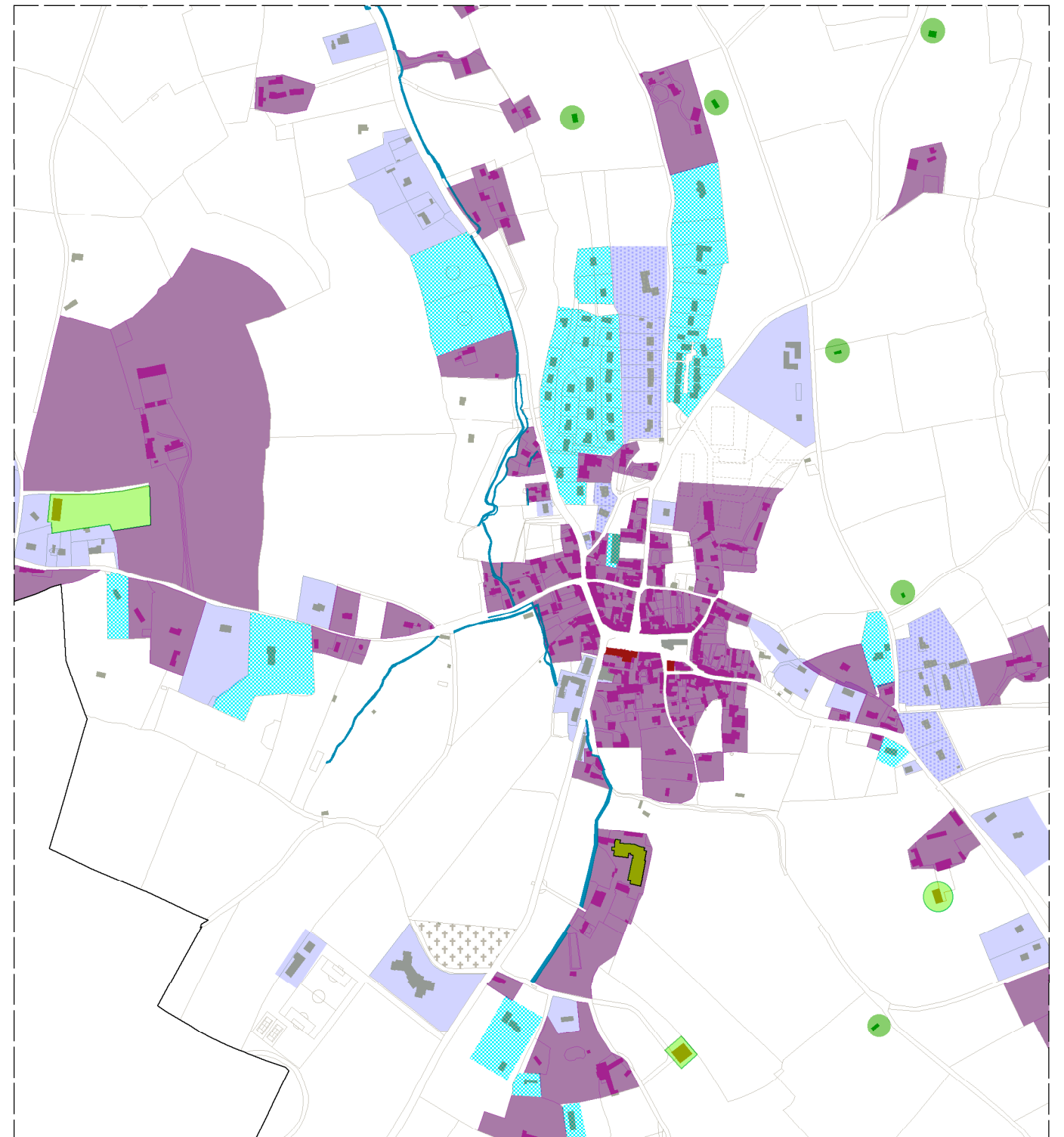
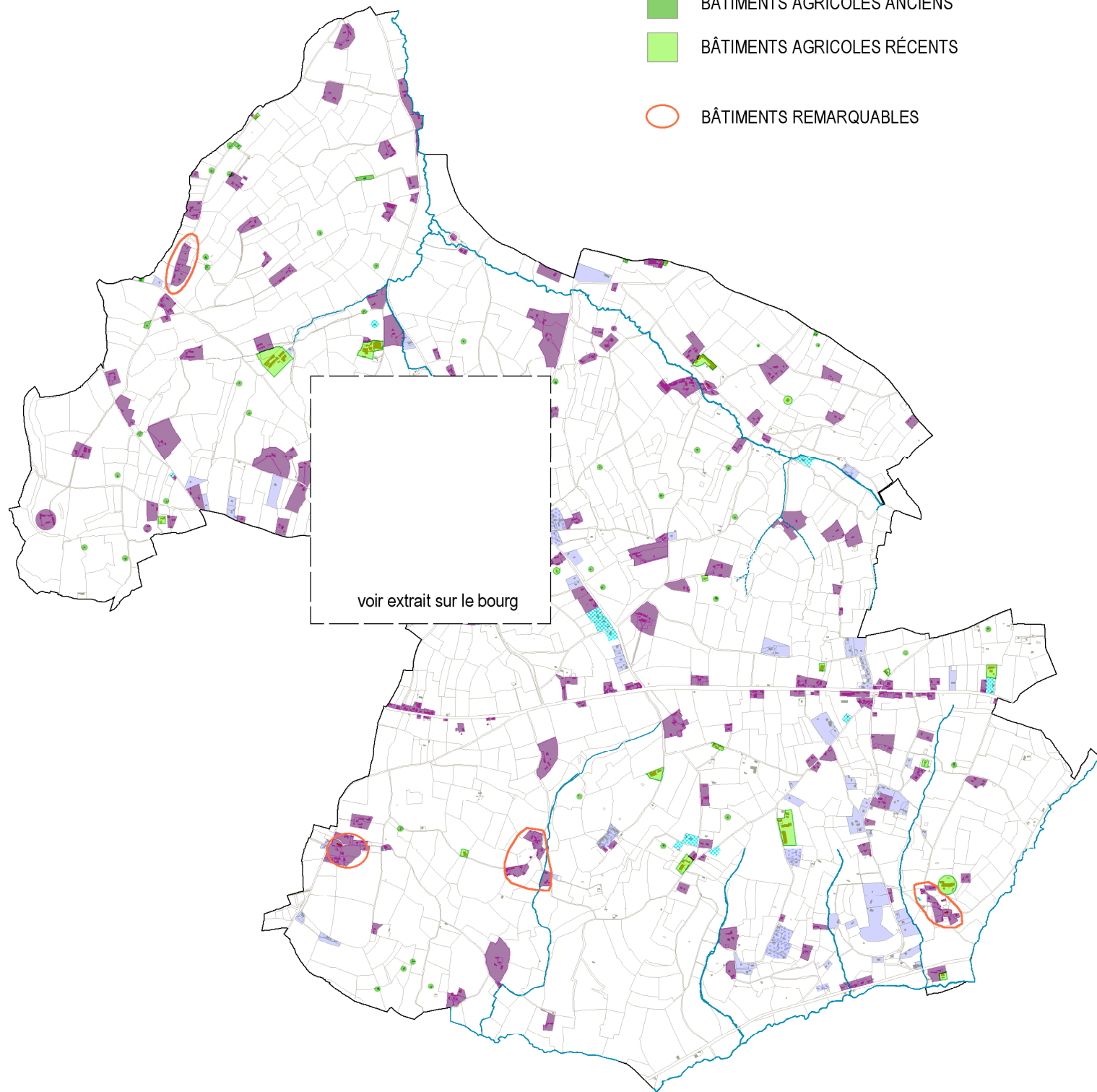
L'implantation des pavillons récents s'inscrit dans un moyen terme entre les deux modes précédents : ils sont implantés légèrement en retrait de la voie qui les dessert (à 5 ou 10m), le garage face à elle (quelques soit l'orientation de la parcelle), sur des parcelles de taille moyenne (quelques milliers au maximum de mètres carrés, contre quelques hectares pour les unités foncières rurales). Il en résulte des alignements peu pittoresques le long des voies équipées qui rompent avec la structure traditionnelle du paysage.

D'autant, que dans un contexte de faible valeur du foncier, de recul agricole et d'habitat diffus, le développement de l'habitat s'est essentiellement fait, ces dernières décennies, par détachement de parcelles le long de voies, comme en témoignent les alignements de pavillons le long des RD100 ou RD85

Seules les extensions résidentielles récentes au nord du bourg ont été réalisées par des lotissements ; Le premier, d'initiative communale, commencé en 1980 ne se terminera qu'en 2004.

# TPOLOGIE DU BÂTI extrait sur le bourg

- BÂTI ANCIEN
- CONSTRUCTIONS DES 50 DERNIÈRES ANNÉES
- CONSTRUCTIONS DEPUIS 1990
- BÂTIMENTS AGRICOLES ANCIENS
- BÂTIMENTS AGRICOLES RÉCENTS
- BÂTIMENTS REMARQUABLES



## TYOLOGIE DU BÂTI

### 1 - LE BOURG

#### Constructions anciennes

DES ALIGNEMENTS DE MAISONS DE VILLE QUI TÉMOIGNENT DE LA VARIÉTÉ D'UTILISATION DES MATÉRIAUX



DES MAISONS DE VILLE À L'ALIGNEMENT, DANS LESQUELLES ON RENTRE PAR DES PERRONS QUI FONT UNE EMPRISE SUR LE TROTTOIR



PERSPECTIVE SUR UNE VILLA À L'ENTRÉE DU VILLAGE.



DESSIN DES VITRINES À MAÎTRISER



UNE MAÇONNERIE EXOTIQUE ...

Les constructions de briques confèrent au bourg une identité architecturale marquée témoignant de son essor au XIX<sup>ème</sup> siècle.

Les rues sont bordées de maisons de ville R+1+C ou R+2+C, alignées.  
Les villas sont implantées en retrait de la voie, et en cœur de parcelle.

Le paysage du bourg est animé par les différentes typologies architecturales :

- façades de briques,
- façades de colombages,
- façades enduites au sein desquelles les ouvertures sont soulignées par des encadrements de pierres, de briques ou peints.



BELLE DEMEURE BOURGEOISE AU VOLUME RIGoureux



# TYPOLOGIE DU BÂTI

## 2 - Constructions anciennes en colombage :

La construction en colombage caractérise le PAYS D'AUGE.

Elle se compose d'une structure en bois reposant sur un sous-bassement de galets ou de pierres, rempli de torchis. Le toit (le plus souvent à 2 pans) déborde pour préserver la structure des intempéries. La toiture est couverte d'ardoises ou plus traditionnellement de petites tuiles plates. Les ouvertures sont étroites, elles s'insèrent entre les montants. Des lucarnes peuvent éclairer ces hautes toitures.

Les corps de ferme plus importants comprenaient plusieurs constructions implantées au centre d'une unité foncière, au bout d'une "rade", en cour.



FAIBLE INTÉGRATION DES ANTENNES, BOITE AUX LETTRES, ...



UN ENSEMBLE BÂTI À L'IMPLANTATION TRADITIONNELLE, EN COUR



RÉHABILITATION D'UNE FERME



PETITE FERMETTE AVEC UNE TOITURE EN "QUEUE DE GEAI" EN PIGNON

commune de CAMBREMER  
POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

# TYPOLOGIE DU BÂTI

## 3 - Constructions bourgeoises

CAMBREMER recèle un patrimoine de constructions "bourgeoises".

Elles sont implantées en retrait des voies, et souvent mises en scène au milieu de leur parcelle, par une allée ou un jardin et une clôture sur rue.

Les volumes sont hauts et étroits surmontés de toitures à 4 pans recouvertes d'ardoises; la présence de hautes cheminées dans le prolongement des pignons renforce la verticalité; les ouvertures sont surbaissées et pourvues de garde-corps.

Elles comptent un rez-de-chaussée et un ou deux étages pleins.

Les façades de briques ou enduites sont agrémentées par les chaînages d'angle, les encadrements de fenêtres, la présence de volets, d'allèges ou de lucarnes; leur composition est symétrique.



L'EXTENSION RÉCENTE S'INTÈGRE À L'ENSEMBLE

commune de CAMBREMER

POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

## TYPOLOGIE DU BÂTI

### 4 - L'habitat pavillonnaire de ces quarantes dernières années

DES MODES PAVILLONNAIRES QUI ÉVOLUENT AU FIL DES ANNÉES...



## VARIATIONS NÉO-NORMANDES

commune de CAMBREMER

POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

## TYPOLOGIE DU BATI

### 5 - Clôtures et porches : un enjeu paysager majeur



Accès traditionnel :

> une barrière de bois bordée de haies.

L'élargissement de l'accès sera nécessaire lors de la construction de la parcelle pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvres lentes sur la chaussée et en toute visibilité.



commune de CAMBREMER  
POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

# TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

## 6 - Les matériaux traditionnels du Pays d'Auge



BRIQUE, BRIQUETTE, ARDOISE, PIERRE CALCAIRE, PANS DE BOIS, TORCHIS...

## Typologie des constructions

→ carte : **TPOLOGIE DU BÂTI** extrait sur le **bourg**

### **Planches photographiques :**

- 1- *Le bourg – constructions anciennes*
- 2 - *Constructions anciennes en colombages*
- 3 - *Constructions bourgeoises »*
- 4 -*L'habitat pavillonnaire de ces quarante dernières années*
- 5 - *Clôtures et porches : un enjeu paysager majeur*
- 6 - *Les matériaux traditionnels du Pays d'Auge*

### **Les constructions en colombages**

L'architecture traditionnelle faite de colombage représente l'image d'Épinal de ce coin de Normandie.

Elle se caractérise par une structure de bois qui en détermine la volumétrie : construction étroite, toitures débordantes pour protéger les murs faits de torchis, ouvertures insérées dans la structure porteuse.

Les soubassements sont maçonnés en pierres apparentes ou en silex ; les toitures à deux pans symétriques sont recouvertes de petites tuiles plates ou d'ardoises ; La plupart des constructions ne présentent qu'un étage.

On en trouve de beaux exemples au lieu dit « la Vigne» (au sud du territoire sur la commune de Saint Pair du Mont) ou à Englesqueville en bordure du VC 2.

### **Les pavillons en briques**

Une seconde typologie architecturale est très présente dans le territoire : Les maisons bourgeoises du milieu XIX<sup>ème</sup> au début XX<sup>ème</sup>.

Construites lors de l'embellie économique permise par le développement du commerce des produits agricoles avec la région parisienne, elles se caractérisent par l'utilisation de la brique et de l'ardoise et de volumes très différents des précédents. Elles sont plus hautes que larges, comptent la plupart du temps deux étages droits et une toiture de faible pente, et des façades ordonnancées. Citons les ensembles du Chêne Beauvais, de Saint Pair du Mont à proximité de l'église ou de la Bruyère.

### **Les pavillons récents**

Ils suivent les modes de leur époque de construction et, imitent, dès les années 70, les caractéristiques d'aspect des constructions de colombages.

Les constructions des années 1960 se caractérisent par des volumes rectangulaires avec un sous-sol rehaussé et des enduits clairs. La toiture à 4 pans est recouverte de tuiles brun foncé.

L'époque suivante privilégie les toitures à 2 pans et les combles aménagés : soit en demi-étage ou avec simple ouverture sur le toit. Les volumes sont simples.

Pour celles des années 1990, les tuiles ou les ardoises recouvrent des toits à 2 pans de forte pente, souvent agrémentés de chiens-assis ou de lucarnes. Les huisseries sont généralement de couleurs naturelles et les ouvertures sont soulignées de linteaux de bois.

Les pavillons plus récents se caractérisent par des volumes plus sobres, par l'emploi de la petite tuile plate ou de l'ardoise, et des enduits clairs type « pierre de Caen » ou dans des nuances d'ocre, plus ou moins soutenues.

#### **Les constructions à usage agricole**

Les constructions agricoles récentes ont toutes les caractéristiques des constructions à usage d'activité, ce qui tranche avec le patrimoine rural.

Dans ce paysage de coteaux, ils peuvent avoir un impact paysager fort, d'autant plus s'ils sont de grande dimension.

### **3.3 – Patrimoine culturel**

→ carte : **PATRIMOINE CULTUREL**

#### *Vestiges archéologiques*

Une trentaine de sites sont répertoriés sur le territoire communal.  
Ils sont reportés sur la carte jointe.

Cependant, On rappellera la Loi du 27 septembre 1941 qui régleme les découvertes fortuites, afin d'éviter toutes destructions totales ou partielles des vestiges par méconnaissance des démarches à suivre lors de la découverte d'un site :

*"Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la « Direction Régionale des Affaires Culturelles de par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional. "*  
Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.

#### *Monuments historiques*

Les monuments historiques sont nombreux dans cette partie du territoire.

On répertorie:

- Le clocher de l'église SAINT-DENIS, classé monument historique depuis le 23 avril 1921.
- Le manoir du BAIS, classé monument historique depuis le 13 juin 2001. Les parties protégées sont la chapelle sainte Anne, les façades et toitures des communs attenants à la poterne, ainsi que celles de l'ancien colombier et de l'ancien pressoir; s'y ajoute le salon du logis avec son papier hollandais.
- L'église de SAINT GERMAIN et SAINT-SÉBASTIEN dite de « GRANDOUET », inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 9 novembre 1977.
- La chapelle Sainte-Anne, les façades, les toitures des bâtiments du manoir dit « le Montargis », inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 17 octobre 1977.

Sur la commune de Notre-Dame-d'Estrées :

- Le périmètre de protection de l'église, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 10 Août 1990, fait une emprise au sud-ouest de territoire communal.

***Constructions remarquables :***

Le patrimoine de Cambremer compte un patrimoine bâti important. Il a été repéré par le C.A.U.E., lors de la réalisation de la Charte paysagère des « Quatre Cantons du Pays d'Auge » Ainsi, ont été principalement repérés :

Principaux monuments :

- Église Saint Denis
- Église de Grandouet
- Église de Saint Pair du Mont
- Église de Saint Aubin sur Algot
- Château du Bais
- Le Montargis
- Manoir de Cantepie
- Manoir du haras de Saint Pair du Mont
- Bâtiments communaux :
- Mairie de Cambremer
- Mairie de Saint Aubin sur Algot
- Mairie de Saint Pair du Mont
- Presbytère
- Granges aux Dîmes

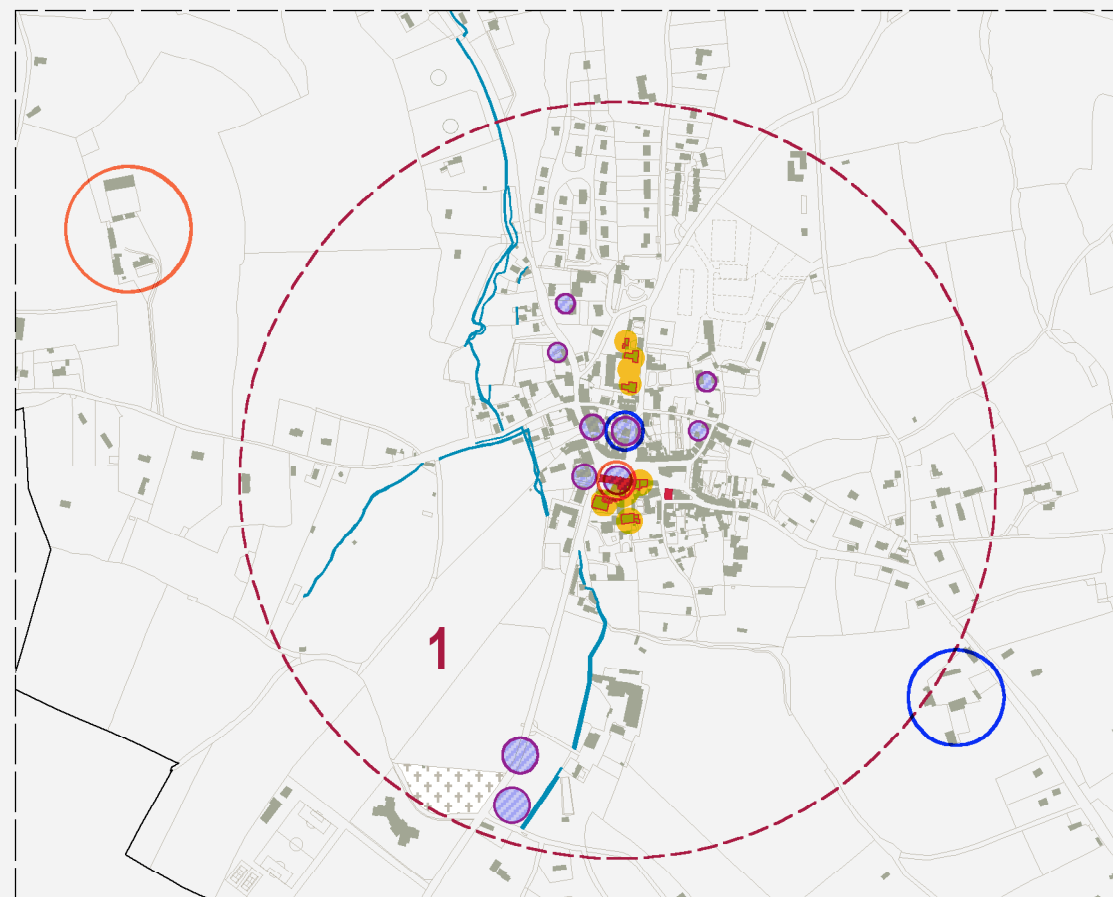
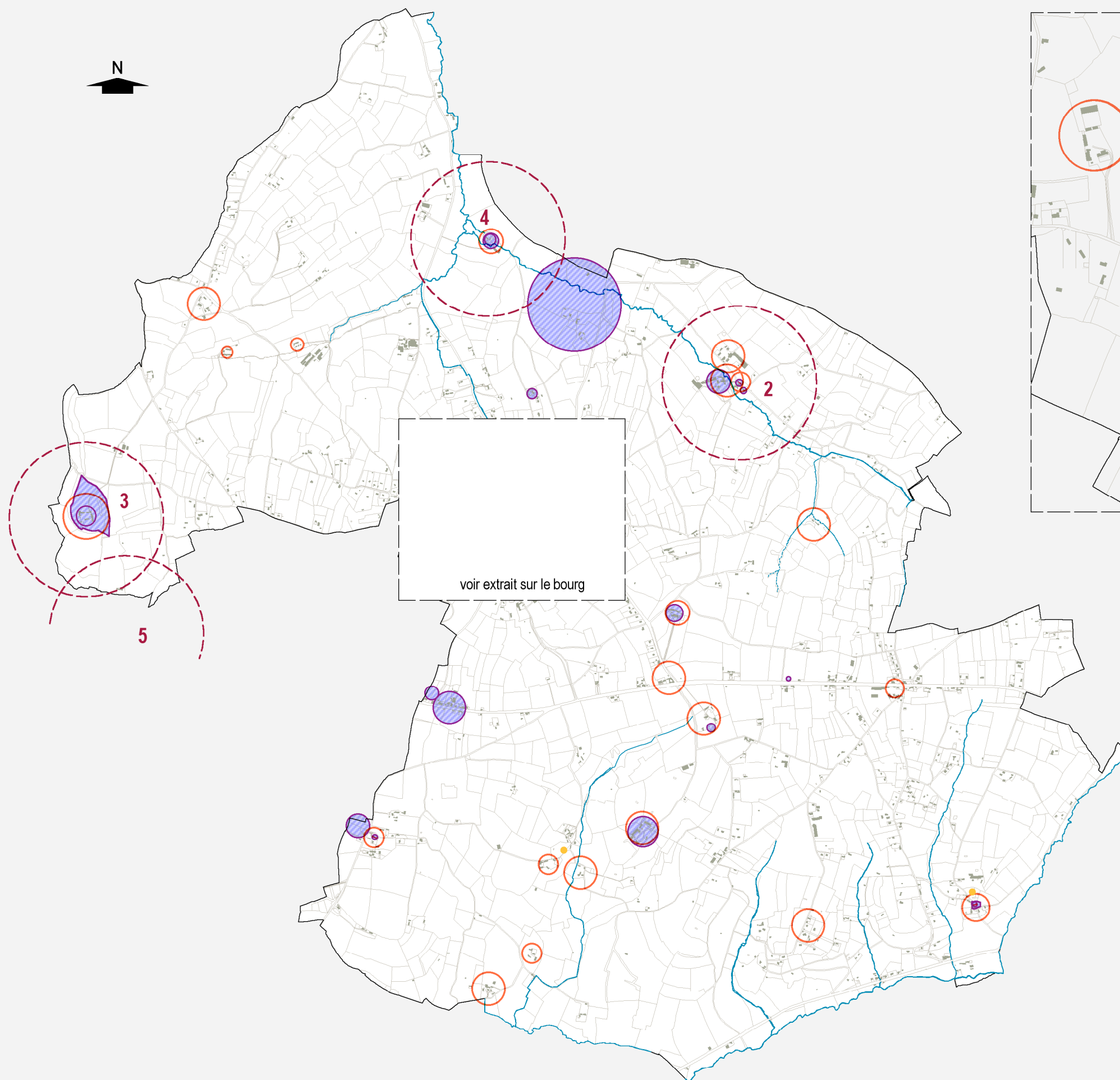
Bâtiments remarquables

- Le lieu dit « Le Cadran »
- Château des Bruyères
- Manoir des Ambres
- Manoir des Mondeaux
- Manoir des Fontaines
- Ferme Manoir du Fresnay
- Ferme Manoir Langluinière
- Ancien Presbytère
- Ferme manoir des Bruyères
- Ferme Manoir « le Castel »

Haras :

- Haras de Saint Pair
- Haras d'Enguerville
- Les Vintras

# PATRIMOINE CULTUREL



- MONUMENT HISTORIQUE et SON PÉRIMÈTRE DE PROTECTION :**
- 1 - clocher de l'Eglise Saint Denis
  - 2 - Eglise Saint Germain et Saint Sébastien dite de "Grandouet"
  - 3 - parties protégées du manoir dit "le Montargis"
  - 4 - parties protégées du manoir du Bais
  - 5 - emprise de l'Eglise située sur la commune de Notre Dame d'Estrées

**SITES ARCHÉOLOGIQUES RECENSÉS**

- CONSTRUCTIONS REMARQUABLES
- BÂTIMENTS COMMUNAUX D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

*Relevé recensé dans le cadre de l'élaboration de la charte paysagère de quatre Cantons du Pays d'Auge - CANTON DE CAMBREMER*

## 3.4 – Évolution de la planification

→ carte : **ZONAGE avant RÉVISION (POS)**

### *Évolution du P.O.S.*

Cambremer dispose d'un POS depuis 1997. Ce document avait comme objectifs :

- Éviter le mitage résidentiel et préserver l'activité agricole
- Protéger le patrimoine naturel et le paysage
- Préserver le patrimoine hydrologique et historique
- Développer l'urbanisation en continuité du bourg
- Préserver l'activité commerciale sans créer de zone artisanale
- Maintenir les équipements publics.

Ces objectifs se déclinaient en axes secondaires avec pour volonté de :

- Protéger les espaces boisés,
- Protéger les coteaux escarpés du territoire communal au Sud et à l'Ouest
- Protéger la vallée au Nord du bourg en direction des marais de la Dives
- Limiter l'extension des hameaux

Prévision démographique : 1200 à 1300 personnes à l'horizon 2007/2008.

Le recensement de 2005 s'inscrit dans cette perspective, fixé il y a plus de dix ans.

#### **Bilan des emplacements réservés :**

Aucun emplacement réservé n'avait été inscrit dans le POS.

### *Bilan de l'urbanisation et potentiel de développement*

#### **Un développement centré sur le bourg**

La mise en œuvre du P.O.S a freiné le mitage et l'atteinte aux paysages, mais dans un contexte de faible pression foncière, a limité le développement résidentiel sur la commune aux actions municipales.

Le secteur situé au Nord du bourg s'est urbanisé progressivement pendant une décennie, dans le cadre d'un lotissement.

Des secteurs se sont ponctuellement urbanisés à l'Est et à l'Ouest au voisinage des voies existantes sans aménagement préalable (en zone NB) ; Quelques constructions ont été réalisées à Saint Aubin sur Algot (Zone NB) ou à Saint Pair du Mont à proximité de l'Église (Zone NB).

Ainsi, ce ne sont qu'une partie des terrains constructibles qui ont été consommés cette décennie, bien que de nouveaux projets aient vu le jour entre la mise en révision du POS et son approbation.

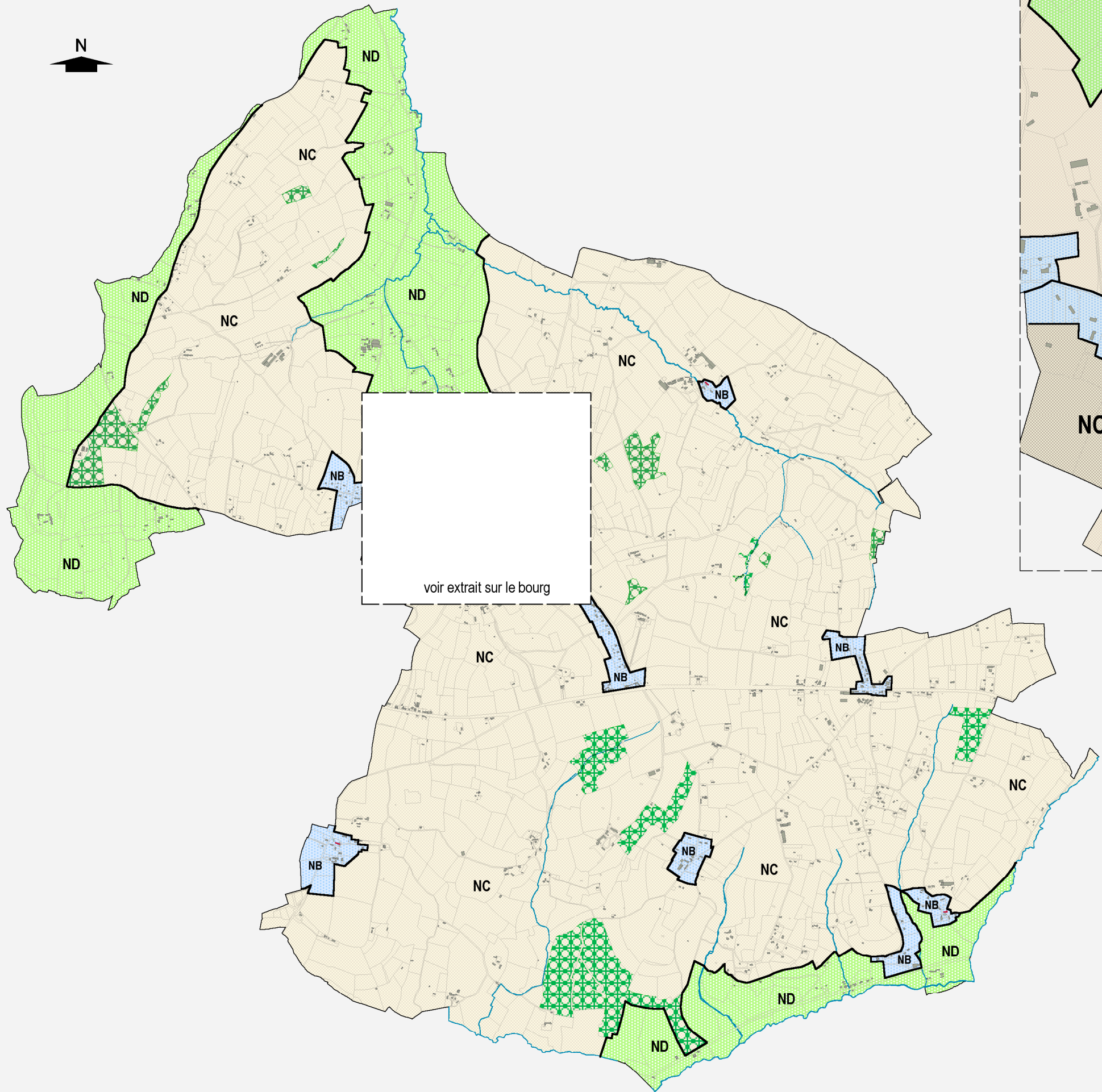
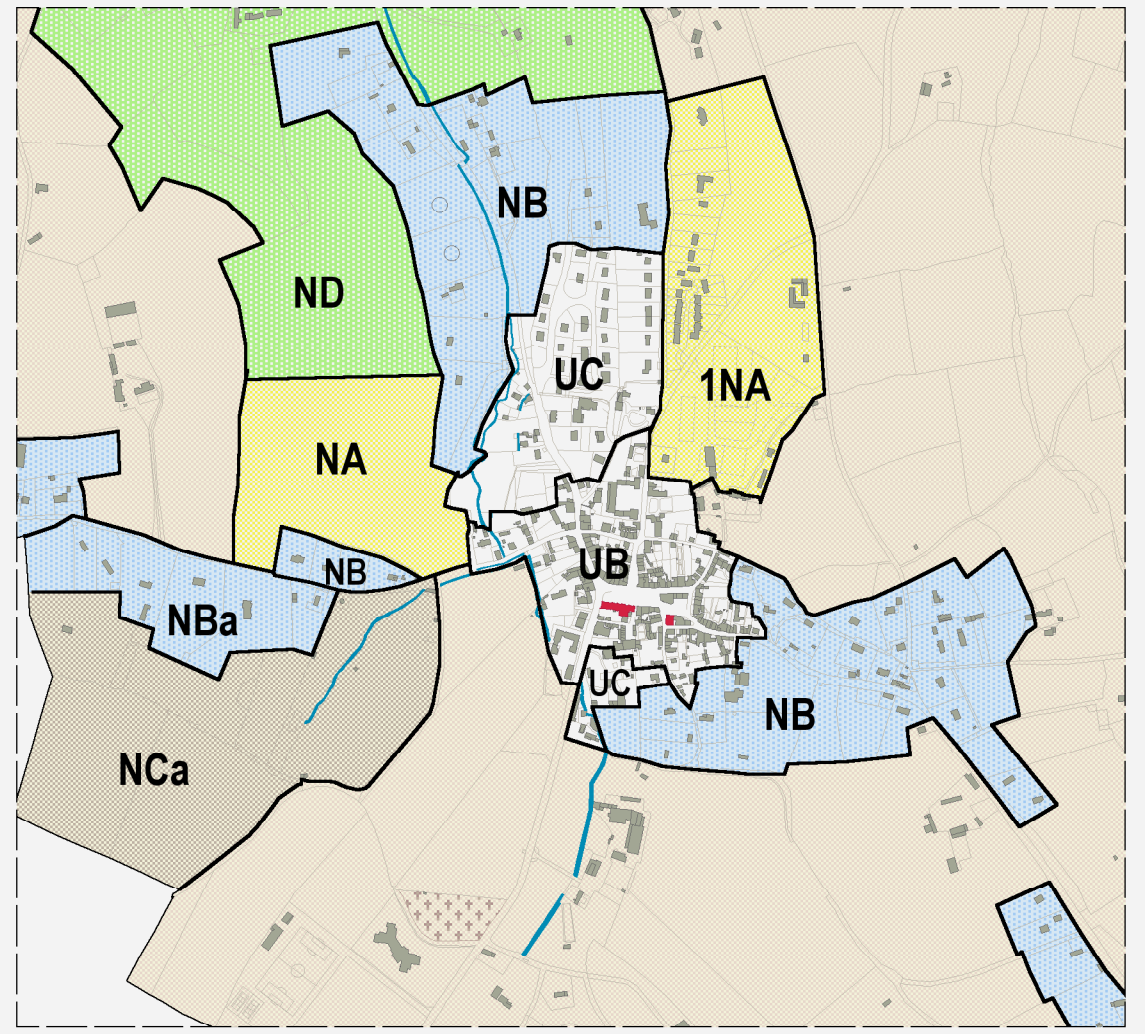
Ainsi, au voisinage du bourg, il reste une dizaine d'hectares constructibles, en zone 1NA ou NA dont certains présentent des problèmes de stabilité des sols ; Dans la campagne, une grande partie des secteurs NB n'ont pas été construits.

### *Outils fonciers*

#### **Droit de Prémption Urbain (D.P.U.)**

Il a été voté par le conseil municipal en 1999. Il couvre les zones urbaines et urbanisables de la commune.

ZONAGE avant RÉVISION  
(POS)



- LIMITES DE ZONAGE avant RÉVISION
- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

commune de CAMBREMER  
POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

---

## 4 – Présentation du P.L.U. et justifications

---

### 4.1- Conclusions du diagnostic : bilan, perspectives et enjeux

#### *Diagnostic socio-économique*

- CAMBREMER est un des bourgs ruraux du Pays d’Auge, situé à proximité du bassin d’emploi de Lisieux, mais relativement éloigné de ceux de CAEN ou de la CÔTE NORMANDE.
- Elle connaît une croissance résidentielle modeste mais continue depuis 30 ans. Elle accueille :
  - près de 1100 habitants en 2005, dont une large majorité de ménages âgés,
  - 620 logements dont 22% de résidences secondaires,
- Son économie faite de commerces et services à la population est dynamisée par la fréquentation touristique.
- L'activité agricole est en recul : moins de sièges d’exploitations, de moins en moins d’actifs, des secteurs en déprise... mais elle reste dominante et dynamique profitant de la politique de labellisation des productions qui participent à la renommée de cette partie du PAYS D’AUGE.
- Le bourg fournit l'essentiel des équipements de proximité de cette partie du Pays d'Auge : écoles, équipements pour les sports et les loisirs ;

Ses perspectives de développement sont liées à la proximité de Lisieux et à la saturation résidentielle que connaît la côte normande. La qualité de son patrimoine tant rural qu'urbain, ainsi que sa relative bonne accessibilité la rend attractive ; néanmoins, son niveau d'équipements devra être accru pour préserver la place de son bourg et sa dynamique.

#### *Bilan territorial :*

CAMBREMER est une grande commune rurale au cœur du Pays d’Auge, très peu dense.

Elle possède :

- Un territoire contraignant du fait de sa topographie et de sols hydromorphes (qui par exemple rendent certains terrains potentiellement instables et l’assainissement individuel contraignant)
- Un bourg à la forte identité architecturale ; Des hameaux : Saint Pair, Saint Aubin, Grandouet remarquables dans leur site,
- Un territoire traversé plus que desservi par de grandes infrastructures routières.
- Un réseau viaire rural peu adapté au développement résidentiel : les voies sont pittoresques mais très étroites, et présentent des confrontations parfois difficiles avec le réseau primaire qui traverse le territoire (RD613/ RD50)

## *Enjeux d'urbanisation :*

CAMBREMER est inclus dans un territoire, qui de longue date a perçu l'importance de la préservation du principal atout qu'il recèle : un riche patrimoine architectural paysager et environnemental. Ainsi, les politiques locales favorisent le développement de productions agricoles à haute valeur ajoutée et promeuvent la mise en valeur du patrimoine architectural ainsi que la préservation du patrimoine paysager (le canton de Cambremer est l'un des quatre cantons du Pays d'Auge qui ont mis en place une charte paysagère). Politiques aujourd'hui mises en oeuvre au niveau de la communauté de communes.

- Un équilibre paysager à préserver entre le bâti et la campagne environnante, dans un contexte où l'urbanisation diffuse traditionnelle, facilite le mitage résidentiel,
- Un équilibre à trouver entre le réinvestissement de l'espace rural et la préservation de l'espace agricole et des ressources naturelles
- Un équilibre à trouver entre le développement résidentiel et la maîtrise des coûts de viabilisation (voies et réseaux) pour des collectivités aux vastes territoires mais aux ressources restreintes.

## **4.2- Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

### *Les objectifs de la municipalité*

- Favoriser le développement de l'urbanisation dans le respect du patrimoine architectural, paysager et environnemental du territoire.
- Poursuivre l'équipement touristique de la commune et adopter un règlement qui permet aux structures touristiques existantes de se développer dans le respect des sites et paysages,
- Prendre en compte le développement économique mis en oeuvre par la communauté de communes : création d'une zone d'activités économiques sur les communes de Bonnebosq et Valsemé,
- Poursuivre l'équipement de la commune, dans le cadre des politiques de la communauté de communes.

### *Les besoins repérés*

- Répondre à la demande résidentielle qu'elle soit locale ou qu'elle provienne de ménages travaillant sur l'agglomération lexovienne ou désirant s'établir sur le bourg lors de leur retraite.
- Équipements :
  - Création d'une école,
  - Extension des équipements pour les sports et les loisirs,
  - Amélioration de l'accueil du tourisme de passage,

## *Les choix de développement*

- Favoriser l'extension du parc de logements à proximité des équipements et services du bourg,
- Ne permettre un développement résidentiel dans l'espace rural que lorsqu'il ne porte pas atteinte :
  - À l'activité agricole,
  - À l'environnement et aux paysages,
  - Qu'il est possible du fait de la capacité des voies et réseaux.
- Planifier une urbanisation respectueuse du site et de l'identité locale
  - En adoptant un règlement qui se réfère à l'identité architecturale du Pays d'Auge, sans passéisme,
  - En limitant le développement dans les écarts et en favorisant le développement en continuité des villages existants.
  - En préservant les espaces naturels et paysagers les plus sensibles et notamment les fenêtres paysagères.
- Aménager la commune :
  - En tenant compte des projets de la C.D.C.
  - En poursuivant les aménagements touristiques à proximité du bourg.
  - En améliorant les dessertes locales : élargissement de voie, aménagement de carrefours....
  - En aménageant le maillage de chemin sur le territoire.
  - En aménageant des aires de service dans les secteurs qui seront densifiés.

## **4.3 – Grandes orientations du P.L.U.**

Le P.L.U. propose une extension urbaine maîtrisée et favorise un développement en continuité de l'existant, limitant ainsi l'atteinte à l'espace rural ; Il tient compte de la capacité en terme de desserte et d'équipements, des secteurs retenus.

Il définit des conditions d'aménagement permettant le développement de l'urbanisation dans le respect des paysages et réaffirme la nécessaire protection des espaces d'intérêt environnemental ou paysager.

### *Encadrer l'urbanisation du bourg dans le respect du site*

#### *Permettre le développement du bourg vers l'Ouest*

Le projet permet l'urbanisation en continuité du bourg de part et d'autre de la VC2 et précisent les conditions d'urbanisation applicables, pour assurer la bonne intégration paysagère de ce nouveau quartier, dans le coteau. Il prévoit l'aménagement des berges du ruisseau des Fontaines et la structuration des liaisons vers le bourg.

#### *Phaser le développement de l'urbanisation*

Le projet réserve à une seconde phase de développement, l'urbanisation des terrains situés plus au Sud en direction des terrains de sports.

De même, le secteur au voisinage de la RD85 au Sud-Est du bourg est retenu pour un développement à moyen terme. Les orientations d'aménagement prévoient la création

d'un cheminement pédestre en bord de route et la mise en place de plantations afin de faciliter la transition avec l'espace rural.

*Permettre le confortement de hameaux, en encadrer strictement le développement de l'urbanisation au voisinage des RD50 et RD613*

- Le hameau de l'Épine (à proximité de la RD151)
- Le hameau de la Poste : proche de la RD50, son développement n'y comportera aucun nouvel accès. La desserte locale sera aménagée (élargissement, sécurisation des intersections...).
- Le village de Saint Pair (au voisinage de la RD101)

### *Planifier l'aménagement de la commune parallèlement à son développement*

- Réserver les terrains nécessaires à la construction d'une nouvelle école au voisinage du groupe scolaire Victor Hugo
- Anticiper l'extension des équipements publics en continuité de ceux déjà existants au Sud du bourg
- Prescrire l'aménagement des voies, accès et espaces communs parallèlement à l'urbanisation

### *Développer l'accueil touristique*

- Réserver les terrains nécessaires à l'extension de l'aire de campin-car en prolongement du bourg,
- Aménager les liaisons pédestres entre le cœur de bourg, les caves Huet et les Jardins du Pays d'Auge

### *Maintenir un cadre paysager et environnemental de qualité*

- Promouvoir une urbanisation qui tienne compte de l'identité locale et s'intègre au mieux dans le site
- Préserver l'environnement sur le territoire communal : les forages de la Cour aux Maures et de la Cour Jardin, les zones humides des fonds de vallon, les mares, les plans d'eau, le maintien de la trame bocagère et des principaux boisements,
- Préserver les principales fenêtres paysagères

### *Organiser le voisinage entre l'activité agricole et le développement résidentiel*

- Préserver de bonnes conditions d'exploitation, en organisant le voisinage entre les sièges d'exploitation pérenne et les logements.

### *Prendre en compte la nature des sols et les risques naturels*

- Préserver les secteurs à risque du développement de l'urbanisation, dès lors que la disponibilité foncière ne justifie pas d'entreprendre des aménagements coûteux.

Ainsi ces orientations respectent les objectifs et principes fixés par le Code de l'urbanisme et déclinés dans la D.T.A. DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE.

*Le principe d'utilisation économe de l'espace*

*« ...Une utilisation économe des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux futurs...la maîtrise des besoins de déplacements de la circulation automobile ... la préservation de la qualité ...des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, ...la prévention des risques naturels...»*

*Le principe d'équilibre*

*«...Équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable»*

*Le principe de mixité*

*« ...La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs»*

Le projet repose sur un développement résidentiel maîtrisé à l'échelle du secteur. En effet, le potentiel théorique est compris entre 60 et 80 logements à moyen terme auquel s'ajoute un potentiel équivalent à long terme (soit environ 14 hectares sur les 2357 hectares que compte le territoire).

Il est cohérent avec les capacités des équipements locaux ou prévoit leur extension.

Ainsi, en ce qui concerne spécifiquement la desserte par les réseaux :

- EAU POTABLE : À raison d'une consommation de 120m<sup>3</sup> par logement et par an, la croissance envisagée par le PLU supposera une capacité supplémentaire de 10 000 m<sup>3</sup> /an au maximum dans 15 à 20 ans, soit moins de 200 heures de production du captage de Manerbe, ou du nouveau captage. Ce qui est cohérent avec les ressources du syndicat.
- EAUX USÉES : en prévision de la saturation probable de la station d'épuration à courte échéance, (si des travaux de rénovation de réseaux, ne permettent pas de retrouver de la capacité par limitation des entrées d'eaux parasites) le projet permet l'extension de la station actuelle, et conditionne le développement de l'urbanisation à l'existence de capacités correspondantes en terme d'assainissement des eaux usées.

Il tient compte de la préservation des espaces naturels et de la protection de l'activité agricole ; il prend en compte les risques naturels et, par le règlement promeut une insertion harmonieuse dans le paysage.

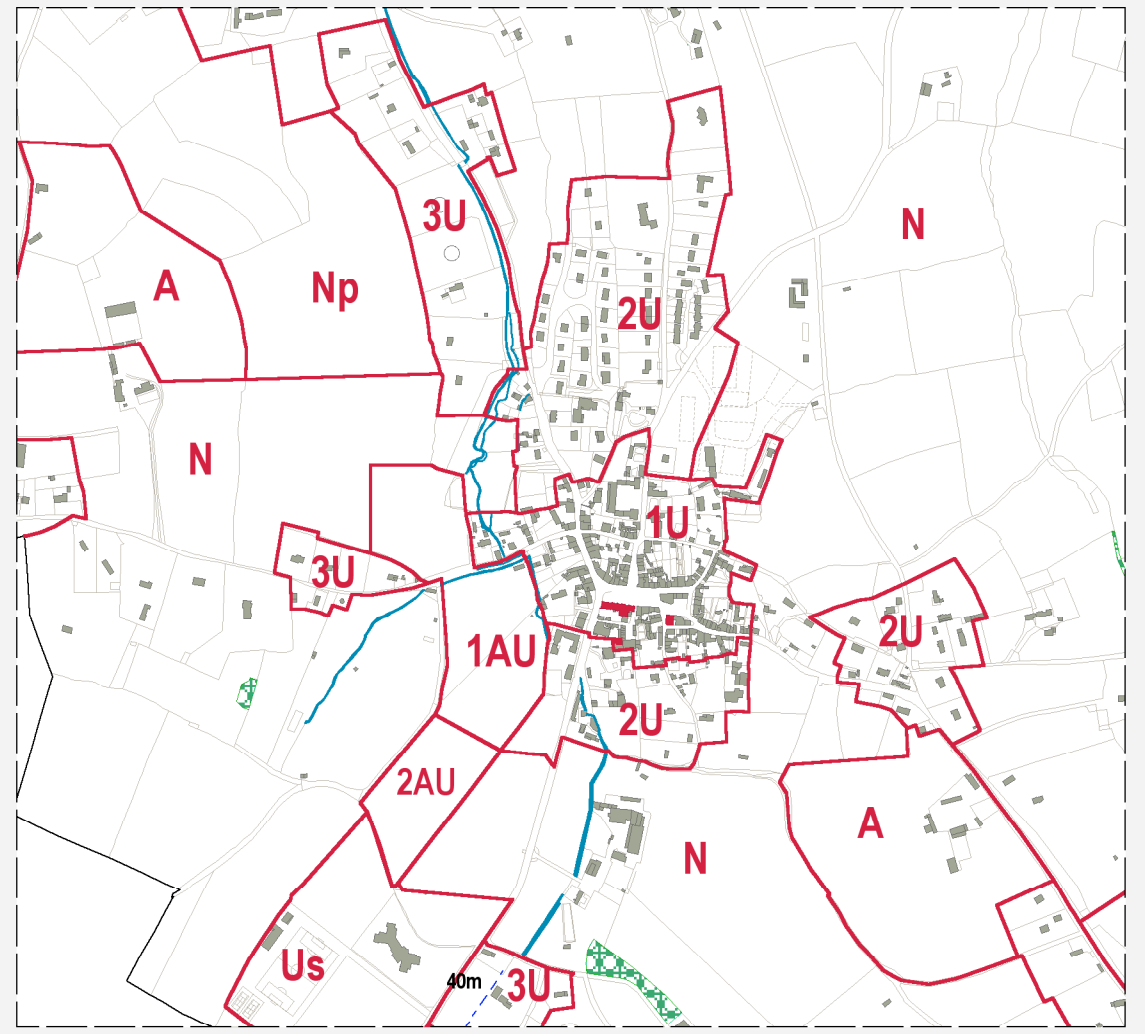
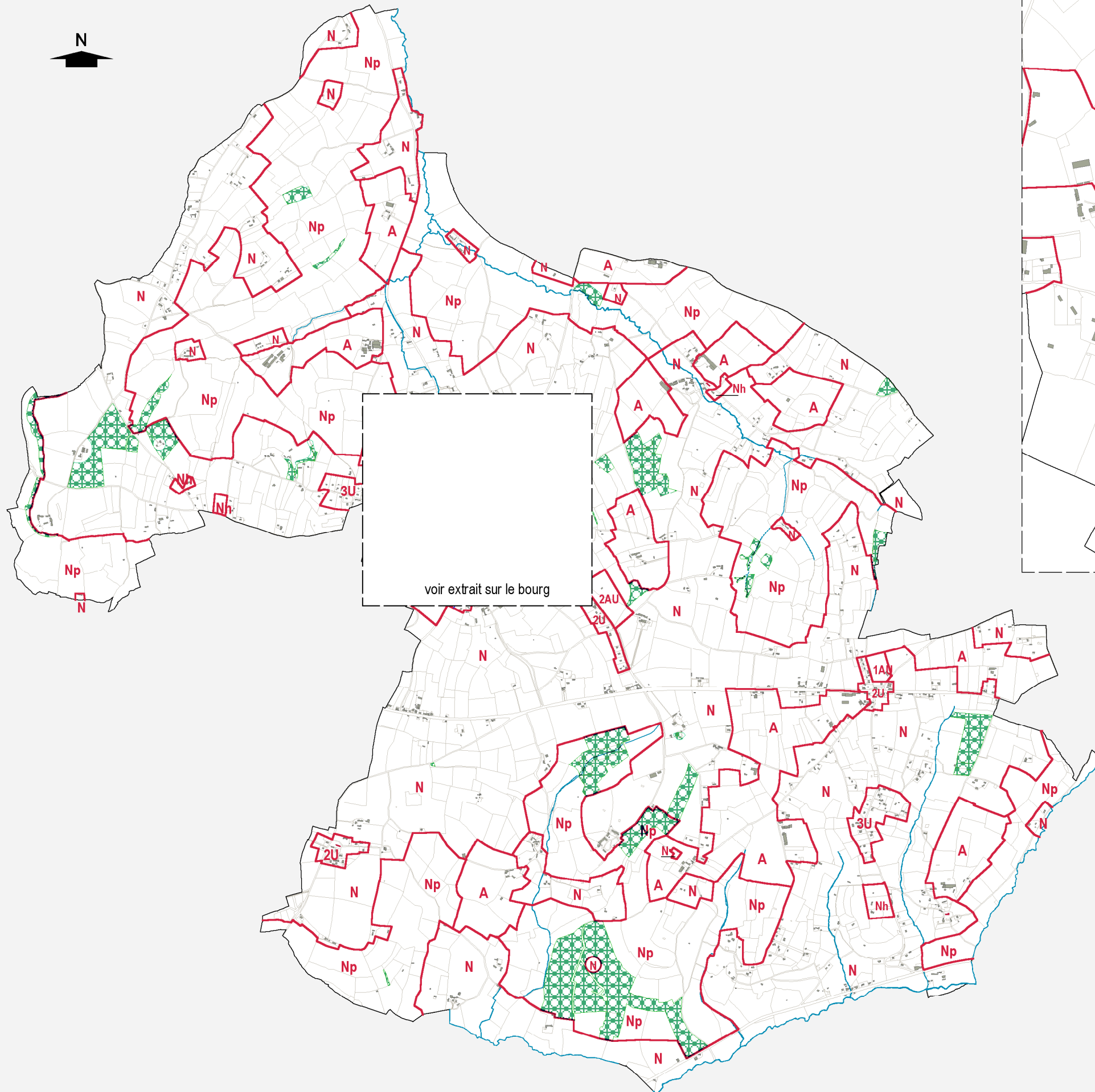
**DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE**

Le projet de P.L.U. de la commune de Cambremer s'inscrit dans les orientations d'aménagement que ce document de planification fixe :

- Par la mise en oeuvre d'un développement résidentiel qui renforce le parc de logements à proximité des équipements et services présents dans le bourg,

- Par la mise en œuvre de choix d'aménagement qui renforcent la capacité d'accueil communal (ou intercommunal), en terme d'équipements publics,
- Par la préservation de bonne condition d'exploitation de l'activité agricole en définissant des zones agricoles cohérentes à proximité des sièges pérennes et en préservant de vastes zones d'exploitations,
- Par des mesures de protection visant à la pérennisation de la trame bocagère et des principaux boisements, et plus généralement à la préservation paysagère et environnementale du territoire,

ZONAGE après RÉVISION  
(PLU)



- LIMITES DE ZONAGE après RÉVISION
- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

commune de CAMBREMER  
POS RÉVISION N°1 - Élaboration du PLU

## 4.4 Présentation et justification du règlement

→ carte : **ZONAGE après RÉVISION (PLU)**

### *Division du territoire en zones*

Le règlement a été refondu en application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

La division en zones ne recouvre que partiellement l'ancienne division, tant du fait des changements importants apportés à la définition des zones agricoles et naturelles que des nouvelles orientations du projet d'aménagement de la commune.

*Un glossaire est joint au règlement afin de limiter les problèmes d'interprétation.*

#### **Les zones urbaines / 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 »*

**La zone U** correspond aux secteurs urbanisés du bourg et des hameaux. Cette zone a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements normalement présents dans un village ou des hameaux. Elle est divisée en trois secteurs : 1U, 2U, 3U qui se différencient par la densité d'urbanisation permise en regard de l'environnement bâti et en conséquences, par les règles d'implantation sur les parcelles.

**Le secteur 1U**, correspond au bourg de Cambremer dont l'on souhaite préserver la forme urbaine et notamment les alignements sur rue. Ainsi, les règles imposent la poursuite des fronts bâtis. Il remplace la zone UB. Le périmètre est ajusté au Sud du bourg.

**Les secteurs 2U**, correspondent à des secteurs de densité moyenne où les règles visent à favoriser l'intégration paysagère des constructions nouvelles. Ils remplacent une partie des zones NB (de Saint Pair du Mont, la Poste, le secteur pavillonnaire en bordure de la RD85), ils intègrent, les secteurs construits de l'ancienne zone 1NA au Nord-Est du bourg ainsi que l'ancienne zone UC du bourg.

**Les secteurs 3U**, correspondent soit à de petites agglomérations dans le bocage, soit à des extensions peu denses du bourg. Ils se caractérisent par des parcelles de grandes tailles (plusieurs milliers de m<sup>2</sup>) bâtis de constructions anciennes ou récentes. Le règlement vise à préserver l'équilibre traditionnel entre construction et environnement paysager, en particulier en prescrivant d'important recul par rapport aux voies. Ils remplacent une partie des zones NB (le secteur pavillonnaire en bordure de la VC2, à l'Ouest du bourg, le secteur Nord-Ouest du bourg) ; ils intègrent des secteurs anciennement construits classé NC (au sud du bourg, au lieu-dit l'Épine).

### **Les zones d'urbanisation future :**

*« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »*

**Les zones 1AU-2AU :** Elles correspondent aux secteurs réservés pour le développement de l'urbanisation, principalement situées au sud-ouest du bourg. Elles intègrent la partie basse de l'ancienne zone NA du POS, située à l'ouest du bourg.

Les secteurs qui pourront être desservis du fait de la présence de réseaux et voies de capacité suffisante (ou de leur programmation à court ou moyen terme) en périphérie sont ouverts à l'urbanisation ; Ils sont indicés « 1 ».

Les secteurs réservés pour le développement à long terme de la commune (en raison notamment de la saturation prochaine de la station d'épuration) sont indicés 2 ; une modification du P.L.U. sera nécessaire pour les ouvrir à l'urbanisation.

### **Les zones agricoles :**

*« 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. »*

**La zone A** est strictement réservée à l'urbanisation nécessaire aux activités agricoles ; les secteurs, occupés par des constructions sans vocation agricole ou dont l'occupation actuelle pourrait évoluer, en ont été soustraits. Elle comprend les installations ou constructions agricoles que l'on souhaite protéger de la proximité résidentielle.

### **Les zones naturelles :**

*« Peuvent être classés en zone naturelles et forestières, les 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. »*

**La zone N** regroupe les secteurs restants, c'est-à-dire une partie des zones NC, NB et ND du P.O.S., soit du fait de leur intérêt paysager ou environnemental, soit du fait de la présence de risques naturels (glissements de terrain notamment).

Le règlement favorise le réinvestissement dans l'espace rural à partir des constructions existantes. Ainsi, sont autorisées, l'extension des constructions ou installations existantes, le changement de destination, ainsi que la construction de leurs annexes (entendues largement, comme le précise le glossaire du règlement), mais ce, dans la limite de la capacité des voies et des réseaux.

Il interdit strictement l'urbanisation dans les secteurs potentiellement à risque ou lorsque la qualité environnementale ou paysagère le nécessite. Ainsi, on distingue :

- Des **secteurs Np** (comme « protection ») strictement protégés du fait des qualités paysagères ou des caractéristiques environnementales des sites.
- Des secteurs Nh ("h" comme « hameau ») de taille et de capacité d'accueil limitées ; Des détachements de parcelles ne seront possibles pour accueillir de nouvelles constructions que dans la limite de la capacité des réseaux et voies existantes.

## *Justifications des nouvelles dispositions du règlement*

### **Limitations apportées à l'occupation des zones :**

Dans les zones URBANISÉES ou URBANISABLES à caractère résidentiel : Les occupations nuisantes pour l'habitat, comme les installations agricoles ou industrielles sont interdites.

Dans les zones NATURELLES : L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement à vocation agricole est interdite. La zone agricole leur est réservée.

### **Minimum parcellaire :**

En cohérence avec le SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, d'une part, les caractéristiques du paysage traditionnel d'autre part, en l'absence de réseau d'assainissement collectif des eaux usées, le minimum parcellaire requis pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement est fixé à 1500m<sup>2</sup>.

### **Implantation des constructions sur les parcelles :**

Reprenant le mode traditionnel d'implantation des constructions dans territoire, le règlement impose, en fonction des secteurs, un important recul par rapport à la voie : Ainsi la construction principale s'implantera avec un retrait au moins égale à 10m de l'alignement de la voie en 2U et à 20m en 3U. Cependant, les annexes qui l'environnent peuvent être implantées avec un retrait moindre (reprenant ainsi les dispositions traditionnelles en cours). Ceci, afin que soit créé un cadre paysager cohérent avec le paysage environnant.

À l'inverse, dans le bourg de Cambremer, le maintien des fronts bâtis est prescrit.

### **Prescriptions architecturales ou paysagères :**

Afin d'assurer l'harmonie générale du paysage communal et d'éviter sa banalisation le règlement prescrit :

- L'obligation d'utiliser des matériaux dont les teintes sont similaires à celles des matériaux traditionnels du Pays d'Auge. Ils sont listés.
- Des matériaux de toiture dont les teintes doivent permettre une bonne intégration dans le site : couleurs similaires aux ardoises ou tuiles plates naturelles ou vieilles
- Des types de clôtures compatibles avec le cadre paysager rural : les haies bocagères et lisses normandes doivent être dominantes.
- Des règles encadrant les constructions neuves faisant référence à des types architecturaux définis. Il permet l'architecture contemporaine dès lors qu'elle justifie de sa bonne intégration dans le site. Le glossaire définit les limites à apporter à la notion « d'Architecture contemporaine ».

## *Autres dispositions du règlement*

### **Emplacements réservés pour équipements et aménagements publics :**

Ils sont réservés au profit de la commune ou de la communauté de communes pour permettre :

- La construction d'une école (par la C.D.C.)
- La création de nouveaux équipements publics.
- Des aménagements de voie: élargissement, mise en sécurité ...
- L'aménagement d'espaces publics : placettes, espaces ou aire de stationnement paysagés...

### **Classement des boisements**

Les espaces boisés présentant un intérêt patrimonial sont classés en application des articles L130-1 et suivant le Code de l'urbanisme.

Ils sont repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique.

Le classement du POS est repris à la lumière de l'orthophotoplan.

### **Repérages des éléments architecturaux et paysagers remarquables**

En application de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme, des constructions et ensembles paysagers remarquables ont été repérés.

Sont ainsi repérés les constructions suivantes :

Eglise de Saint Pair du Mont  
Eglise de Saint Aubin sur Algot  
Mairie de Saint Aubin sur Algot  
Mairie de Saint Pair du Mont  
Le lieu dit « Le Cadran »  
Manoir de Cantepie  
Manoir du haras de Saint Pair du Mont  
Château des Bruyères  
Manoir des Ambres  
Manoir des Mondeaux  
Ferme Manoir du Fresnay

Les dispositions suivantes leur sont applicables :

- Tout projet de démolition ou de coupe devra être soumis à l'autorisation de l'architecte des Bâtiments de France.
- En ce qui concerne les haies ou les alignements d'arbres, l'article 11 du règlement des zones définit les conditions de leur évolution : Toute haie ou arbre dont l'arasement serait nécessaire pour permettre l'aménagement d'une voie, sa sécurisation.

### **Plans d'alignement**

Les plans d'alignement (approuvé le 5 août 1892) applicables sur les RD101 et RD85 ne seront pas, après concertation avec le gestionnaire de la voie, repris en servitudes ; ils ne seront donc plus opposables aux autorisations de construire.

## 4.5 Incidences du projet sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur

### *Protection de l'environnement*

#### **Préservation des ressources en eau**

CADRE RÉGLEMENTAIRE :

La commune fait partie du S.D.A.G.E. SEINE-NORMANDIE dont les principaux objectifs sont :

- La préservation des zones humides
- La protection contre les pollutions diverses
- Développement et protection de la ressource en eau
- Valorisation de l'eau

À ce jour aucun S.A.G.E. n'est prévu pour la mise en application de ces dispositions sur le bassin de la Dives.

Afin d'assurer la préservation de la ressource en eau à long terme et notamment la pérennité des forages de la Cour Jardin et de la Cour au Maure, et dans l'attente des arrêtés préfectoraux déclarant l'utilité publique de périmètres de protection, le règlement interdit toutes nouvelles occupations ou utilisations susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, dans les périmètres reportés sur le règlement graphique.

#### **Maîtrise des rejets d'eaux usées**

Le zonage d'assainissement inscrit en zone d'assainissement collectif, le bourg et ses extensions. La municipalité prévoit une extension de la station d'épuration à l'horizon 2010. En effet, elle est actuellement utilisée à 85% de sa capacité et présente un fonctionnement imparfait.

Aussi, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des secteurs réservés à cet effet, est conditionnée à la disponibilité de capacités de traitement.

Il prévoit le maintien en zone d'assainissement non-collectif du reste de la commune, du fait de la faible densité d'urbanisation, et ce malgré une aptitude des sols à l'épandage superficiel moyenne dans de nombreux secteurs. En conséquences le règlement prévoit la réalisation d'épandages surdimensionnés.

Le contrôle des assainissements et les conditions de réalisation des nouveaux dispositifs seront assurés par le SPANC de la communauté de communes de Cambremer.

#### **Maîtrise des ruissellements**

Le classement au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, des boisements principaux de la commune, ainsi que le repérage du maillage de haies bocagère le plus structurant en éléments paysagers remarquables contribuera à la stabilité des sols et à la régulation des écoulements d'eaux pluviales.

#### **Protection des secteurs d'intérêt écologique**

Le maintien en zone naturelle (dans un secteur de protection stricte) des principales vallées (la vallée du Grandouet notamment) et fonds de vallons est de nature à limiter la pollution des cours d'eau par l'urbanisation.

De même, dans le projet d'extension du village sur le coteau ouest, les orientations d'aménagement précisent la coulée verte à maintenir en bordure du ruisseau qui fait partie de la ZNIEFF de type 2 « marais de la Dives et à ses affluents » (repérée pour son intérêt piscicole), tant pour l'intérêt paysager qu'elle apportera au secteur, que pour préserver la qualité de ses eaux. D'autant que l'ensemble du secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif des eaux usées et que l'article 4 du règlement précisent les mesures à prendre quant à la gestion des eaux pluviales.

Un recul minimal de 10m est prescrit par rapport au ruisseau des Fontaines.

*Pour information : Une Z.N.I.E.F.F. de type II est un vaste ensemble géographique qui désigne un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Ainsi cette notion n'exclut pas a priori des aménagements respectueux des écosystèmes généraux.*

## Prévention des risques naturels

On rappellera l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que :

*"Le permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."*

### Risques liés aux glissements de terrain

Les zones sensibles au glissement de terrains ont été appréciées grâce à la carte établie par la DIREN sur un fond IGN au 1/25000<sup>ème</sup>.

Leur prise en compte a justifié le maintien en zone naturelle (ou en zone naturelle de protection stricte) d'une partie importante du territoire où les pentes sont marquées et les risques importants.

La prise en compte de ce risque potentiel a également justifié le reclassement en zone naturelle, du secteur situé au Nord du Bourg (anciennement classé en secteur 1NA).

### Ruissellement des eaux pluviales et nature argileuse des sols

Des mesures réglementaires visent à limiter les risques liés aux ruissellements des eaux notamment. Aussi, le règlement prescrit les dispositions suivantes, qui au-delà de leur rôle d'adaptation au site participe à la qualité de l'insertion paysagère et à la préservation de la qualité environnementale du territoire :

- Les mares, fossés, plans d'eau seront préservés ou reconstitués lors de l'urbanisation
- Les clôtures de propriété sont obligatoirement constituées de haies bocagères en bordure des espaces naturels et agricoles.
- L'article 4 du règlement des zones précisent les obligations en matière d'infiltration et de réalisation des dispositifs de régulation des débits de rejets.
- Le maillage des haies est protégé, de même que les principaux boisements

### Secteur humide ou inondable des fonds de vallons

Les secteurs potentiellement inondables sont maintenus en dehors des zones constructibles.

## Aménagement et mise en valeur du cadre de vie

**Prise en compte du bruit**

Les secteurs où le niveau sonore est réglementé, en bordure des RD613 et RD50 sont reportés sur le règlement graphique, et les prescriptions d'isolement phonique rappelées dans le règlement des zones.

Le projet ne prévoit aucun développement important dans ces secteurs, sauf à La poste : Le développement de l'urbanisation est prévu en second plan, à l'arrière du front bâti).

**Gestion des déplacements**

Le projet prévoit un développement maîtrisé de l'urbanisation qui reste modeste, dans ce territoire à la très basse densité d'urbanisation.

Il résulte de la recherche d'un équilibre entre la préservation de l'environnement et le réinvestissement de la commune, pour favoriser le maintien du niveau d'équipement et de services de son bourg.

S'il contribuera à l'augmentation des déplacements automobile domicile/ travail, il prévoit, à l'échelle de la commune, l'amélioration des déplacements sans voiture.

## *Préservation du patrimoine paysager*

### **Insertion des constructions nouvelles dans le paysage**

Les règles, tant architecturales (couleurs des matériaux, forme des constructions,...), que paysagères (définition des clôtures, obligation de plantations) visent à insérer cette nouvelle urbanisation dans les paysages remarquables de cette partie du Pays d'Auge, et à assurer une évolution harmonieusement du territoire en cohérence avec son identité.

### **Aménagement des entrées de ville (application de l'article L111-1-4)**

#### CADRE REGLEMENTAIRE :

*La loi BARNIER entrée en application le 1er janvier 1997 stipule, qu'en l'absence de réflexion urbaine sur l'aménagement des abords des routes à grande circulation, l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquera. Celui-ci prévoit l'inconstructibilité d'une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation.*

*Ces dispositions sont applicables :*

- *Le long des voies ouvertes à la circulation,*
- *Aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies*
- *Aux constructions et installations, à l'exception des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux bâtiments d'exploitation agricole, et à l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.*

#### RD613 :

La RD613 traverse l'extrême Sud du territoire. Axe régional de première importance, elle reçoit un trafic important. La linéarité de l'infrastructure encourage à la vitesse et rend les carrefours avec les voies de desserte locale potentiellement dangereux.

En conséquence, le projet maintient en secteur naturel les espaces à proximité de la RD613 ; dans une bande de 75m, il autorise uniquement l'extension limitée des constructions existantes sans diminution de la distance par rapport la voie, à l'exception de l'implantation d'annexes qui doivent respecter un recul de 10m par rapport à l'alignement. Cette restriction s'applique à l'ensemble des constructions, y compris agricoles, afin de limiter les atteintes au paysage.

#### RD50 :

Du fait de l'importance du trafic et de sa vitesse d'écoulement (plus que de son importance) favorisée par la linéarité de l'infrastructure, le règlement interdit la création de nouveaux accès et prescrit des reculs qui ne permettent que la construction des annexes des constructions existantes en bordure de la voie. L'extension du hameau de la Poste est prévue en second plan sans nouvel accès sur le RD50 ; Les accès se feront depuis la RD151 (le projet prévoit l'élargissement du carrefour afin d'en améliorer la visibilité).