

Communauté de Communes de Cambremer
EPCI de la RD16 - Phase 2
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

EPCI de la RD16 Phase II : communes de Gerrots, Hotot-en-Auge, La Roque Baignard, Manerbe, Montreuil-en-auge, Notre Dame de Livaye, Rumesnil, Saint-Ouen-le-Pin, Saint-Laurent-du-Mont

PLU approuvé le 03.03 /2008

Modification n° 1 13.01 /2012

Modification n° 2 15.02 /2016

P.L.U. - Modification n°3 (procédure simplifiée)
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°3 (procédure simplifiée)



1 Objet de la modification N°3 du PLU

Cette troisième procédure de modification est engagée pour désigner graphiquement ("étoiler") à priori, les constructions qui pourront faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N du PLU, sous réserve, lors de la demande d'autorisation, des avis requis, de la prise en compte du principe de réciprocité agricole et de la desserte par les voies et réseaux.

Elle conduira à autoriser les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation (qui auraient perdues leur statut agricole) dans la zone A et sera l'occasion de la mise à jour de la liste des emplacements réservés.

Évolution du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de l'EPCI de la RD16 – Phase II a été approuvé le 03 mars 2008.

Il concerne les neuf communes suivantes de la communauté de commune de Cambremer :

GERROTS	MANERBE	RUMESNIL
HOTOT-EN-AUGE	MONTREUIL-EN-AUGE	SAINT-LAURENT-DU-MONT
LA-ROQUE-BAIGNARD	NOTRE-DAME-DE-LIVAYE	SAINT-OUEN-LE-PIN

Depuis son approbation en 2008, il a été modifié deux fois :

- Modification n°1 13/01 2012
- Modification n°2 15/02 2016

2 Désignation graphique des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et 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 l'EPCI de la RD16 /2 comprend une orientation principale qui concourt à l'équilibre entre le réinvestissement de l'espace rural et la protection de l'espace agricole et des paysages :

"Permettre la réoccupation du territoire dans le respect de ses sites et de ses paysages par un développement résidentiel maîtrisé :

- ➔ en cessant le mitage pavillonnaire, dommageable pour le paysage, gourmand en espace et coûteux en viabilisation,
- ➔ en permettant la réoccupation de l'espace rural dans le respect de l'activité agricole et des

patrimoines naturels et paysagers :

- Le réinvestissement des constructions est possible dans les propriétés existantes qui ont perdu leur vocation agricole.

Sur le fondement de ces orientations du PADD, et en cohérence avec les objectifs poursuivis par l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, il est retenu de préciser à priori les constructions qui pourront faire l'objet d'un changement de destination. Celui-ci est dès à présent autorisé sous un ensemble de conditions qui sont examinées au moment de la demande d'autorisation.

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 bric et de broc 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 les documents de 2003) a donc été prise en compte. Cependant, une exception pourra 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 prévu par le Code rural ;
- les conditions de desserte par les réseaux.

Exemples

**Bâtiment à colombages,
ancienne annexe agricole**
Cour du Four
(Rusmesnil)



Annexe du château
Le Val Richer
(Saint-Ouen-le-Pin)



Annexe du château
Le Val Richer
(Saint-Ouen-le-Pin)



Bâtiment à colombages,
ancienne annexe agricole
Lieu Roux
(Rusmesnil)



Bâtiment à colombages,
ancienne annexe agricole
Le Radier
(Hotot-en-Auge)



Bâtiment à colombages,
ancienne annexe agricole
Chemin du Radier
(Hotot-en-Auge)



Ancien corps de ferme,
annexes en pierres
L'Église
(Hotot-en-Auge)



COMMUNE	LOCALISATION	ZONE	DESCRIPTION
HOTOT EN AUGÉ	le Radier	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	la Butte	N	Ancienne annexe agricole - unité foncière disjointe
	Chemin du Radier	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	Chemin du Radier	N	Bâti colombages - ancienne annexes agricoles
	Auvillers	N	Corps de ferme avec demeure - annexe de qualité
	Colmiche	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	Colmiche	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	l'Eglise	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	l'Epinay	N	Annexes demeure
	l'Eglise	N	Ancien corps de ferme - annexes de qualité
	l'Eglise	N	Bâti colombages - ancienne fromagerie
	Les Perreaux	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
GERROT	cour Briard	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	Le Manoir	N	Annexes du manoir
	cour des Coteaux	N	Bâti colombages - anciennes annexes agricoles
	cour Labbey	N	Bâti colombages - anciennes annexes agricoles
	St Martin	N	Bâti colombages - anciennes annexes agricoles
	Lieu Gasnel	N	Bâti colombages - corps de ferme
	clots des vents	Nr	Bâti colombages - anciennes annexes agricoles
RUMESNIL	Cour du Four	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	lieu d'Aune	N	Annexe demeure
	les Groseillers	N	Anciennes annexes agricoles
	lieu Roux	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	lieu Garin	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	lieu Garin	N	Bâti colombages - ancien pressoir
	Saint-Gilles	N	Bâti colombages - anciennes annexes agricoles
	manoir du Douet	N	Bâti colombages - ancien corps de ferme
	lieu Bocage	N	Bâti colombages - annexes demeure
cour Cernay	N	Ancienne annexe agricole	
	clos Pépin	N	Anciennes annexes agricoles
MANERBE	lieu Bosset	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	L'École	N	Ancienne annexe agricole - bâti pierres et briques
	L'École	N	Petit bâti colombages - ancienne annexe agricole - marnière à proximité
	L'École	N	Ancienne annexe agricole - bâti colombages - marnière à proximité
	lieux d'Aubin	N	Ancienne annexe agricole - bâti colombage - état critique
	lieux d'Aubin	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	lieux d'Aubin	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	lieux d'Aubin	N	Bâti bois - ancienne annexe agricole
	hameau Drieux	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	hameau Drieux	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	l'école	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	la Crévonnerie	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	LA-ROQUE-BAIGNARD	la planche aux poulains	N
château de la Roque		N	Bâti colombages et pierre - annexes du château
SAINT-OUEN-LE-PIN	le Val Richer	N	Annexes du château - bâti pierre
	le Val Richer	N	Annexes du château - bâti colombages
	le Val Richer	N	Annexes du château - bâti colombages
	le Val Richer	N	Annexes du château - bâti pierre
	le Val Richer	N	Annexes du château - bâti briques et colombages
	les Pruneraies	N	Annexes du manoir - bâti colombages
	l'Eglise	N	Annexe demeure - bâti colombages
SAINT-LAURENT-DU-MONT	chemin d'Englesqueville	N	Ancienne annexe agricole
	les Perreaux	N	Ancienne annexe agricole - haras
	les Perreaux	N	Ancienne annexe agricole - haras
	les Perreaux	N	Ancienne annexe agricole - haras
	la vieille Route	A	Ancienne annexe agricole - exploitation cidricole
NOTRE-DAME DE-LIVAYE	Manoir de la Barberie	N	Ancien manoir
	Manoir de la Barberie	N	Annexe du manoir - laiterie
	Manoir de la Barberie	N	Annexe du manoir - grange
	Manoir de la Barberie	N	Annexe du manoir
	la Tremblaye	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole

L'étoilage

Suite au bilan réalisé, il est retenu d'autoriser les changements de destination sur les propriétés listées précédemment. Une seule est située en zone A, à Saint Laurent du Mont.

Nota : aucun changement de destination n'a été projeté sur Montreuil en Auge.

On rappellera, que lors de l'élaboration du PLU la réglementation en application n'autorisait aucune autre construction qu'à usage agricole en zone A. Ce qui explique son découpage. L'évolution des exploitations agricoles, d'une part, de la réglementation d'autre part, conduit à autoriser des changements de destination qui ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

C/ MODIFICATIONS DU RÉGLEMENT

Modification du règlement Graphique :

Le règlement graphique est complété et mis à jour. Les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination sont étoilés.

Modification du règlement de la zone A

Le changement de destination des constructions étoilées est autorisé au profit de l'habitat et de l'hébergement hôtelier ou touristique, en cohérence avec les orientations du PADD qui visaient à la mise en valeur, résidentielle, touristique et agricole du territoire.

Il l'est sous condition de la capacité des voies et des réseaux (comme en zone N). Une mention rappelle que seules les constructions à usage d'habitation ou à usage agricole pourront faire l'objet d'extension ou d'annexes (les premières du fait des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme, les secondes du fait de la destination de la zone).

Pour répondre à l'ensemble des conditions fixées par l'article L151-12 du Code de l'urbanisme :

"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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."

Le règlement de la zone A est précisé :

- article A9 : une construction transformée en logement pourra recevoir des extensions et annexes jusqu'à concurrence de 30% d'emprise au sol supplémentaire (en une ou plusieurs fois). Ce qui limite les possibilités d'extensions en cohérence avec le caractère de la zone ;
- article A10 : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est mentionnée (en cohérence avec les restes des zones, et la taille des constructions vernaculaires). Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau aménageable.
- article A14 : la densité résultera de l'application des règles précédentes.

Modification du règlement de la zone N

Les dispositions de l'article N2 font l'objet d'une adaptation pour mentionner l'étoilage sur le règlement graphique et définir la zone d'implantation des annexes potentielles.

Les dispositions applicables aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation (en application des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme), sont de plus précisées :

- article N9 : la règle applicable est revue pour plus de clarté. Il n'est plus fait référence à de "petites constructions", mais il est inscrit la possibilité de bénéficier de 30m² d'emprise au sol supplémentaire (au maximum), quant bien même, du fait de la petite taille de la construction

- d'origine, ils correspondraient à plus de 30% de l'emprise au sol initiale.
- article N10 : la règle limitant la hauteur des constructions est précisée en ce qui concerne la hauteur à l'égout ou à l'acrotère, en cohérence avec le bâti vernaculaire.

3 MISE À JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Suppression de trois emplacements réservés sur GERROTS

L'emplacement réservé ER G2 a été acquis par la mairie de GERROTS pour l'aménagement de la voirie le long du CR4.

La défense incendie ayant été réorganisée, les emplacements G5 et G6 peuvent être supprimés de la liste.

Suppression d'un emplacement réservé sur SAINT LAURENT DU MONT

L'emplacement réservé ER SLM3 a été acquis par la mairie de SAINT-LAURENT-DU-MONT pour l'aménagement d'un espace public.

La modification du règlement :

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

MISE À JOUR DU PLAN DE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

Le dernier cadastre disponible est pris en compte.

4 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

Ces dispositions sont compatibles avec les dispositions des articles L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

- Elles ne changent pas les Orientations définies par le PADD : comme il est justifié ci-dessus elles adaptent le cadre réglementaire sans remettre en cause les orientations de protection et de préservation de l'espace rural (agricole et naturel) retenues lors de l'élaboration du PLU ;
- Elles ne réduisent ni un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ni aucune protection ;
- Elles n'ouvrent pas de nouvelles zones à l'urbanisation.

La procédure peut de plus être conduite sous une forme simplifiée, car les dispositions précédentes n'augmentent pas la constructibilité de plus de 20%, en prenant en compte la nouvelle réglementation.

Communauté de Communes de Cambremer

EPCI de la RD16 - Phase 2

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

EPCI de la RD16 Phase II : communes de Gerrots, Hotot-en-Auge, La Roque Baignard, Manerbe, Montreuil-en-auge, Notre Dame de Livaye, Rumesnil, Saint-Ouen-le-Pin, Saint-Laurent-du-Mont

PLU approuvé le 03.03 /2008

Modification n° 1 13.01 /2012

Modification n° 2 15.02 /2016

P.L.U. - Modification n°3 (procédure simplifiée)

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du : **11 décembre 2017**

LE PRÉSIDENT
Monsieur Xavier CHARLES

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



Liste des emplacements réservés inscrits au profit des communes :

GERROTS :

G1 : Aménagement de voirie le long de la VC1	535m2
G2 :	Supprimé lors de la modification N°3
G3 : Aménagement de voirie reliant le chemin rural à la VC2	250ml x 5m
G4 : Création d'un ouvrage pour la défense incendie en bordure de la RD146a	350m2
	Ajouté lors de la modification N°1
G5 :	Supprimé lors de la modification N°3
G6 :	Supprimé lors de la modification N°3

HOTOT EN AUGÉ :

HA1 : Aménagement de voirie le long de la RD117	1 405m2
HA2 Aménagement de voirie le long du CR5 dit des Cours de Brocottes	1 275m2
HA3 Aménagement de voirie le long de la VC1 dite Chemin de l'Acculas	430m2

LA ROCQUE BAINARD :

RB1 : Aménagement d'espace public	965m2
RB2 : Aménagement de voirie le long du CR4	190m2
RB3 : Aménagement de voirie le long du CR5 :	
- RB3a	65m2
- RB3b	55m2
- RB3c	55m2

MANERBE :

MA1 : Aménagement de voirie le long de la VC101 dit du Hameau Mesnier	1 400m2
MA2: Aménagement de voirie le long de la VC201 dite du Presbytère	190m2
MA3 : Aménagement de voirie le long de la VC201 dite du Presbytère	1 320m2
MA4 : Aménagement du chemin rural entre la VC117 et la RD270	1 745m2
MA5 : Aménagement de la VC117 et du CR30 dit du Lieu dit Bouffard	1 600m2

MONTREUIL EN AUGÉ :

Aucun

NOTRE DAME DE LIVAYE :

NDL1 : Aménagement d'un espace public	520m2
---------------------------------------	-------

RUMESNIL :

Aucun

SAINT LAURENT DU MONT :

SLM1 : Aménagement de voirie le long de la RD101	1 130m ²
SLM2 : Aménagement de voirie le long de la RD101	850m ²
SLM3 :	<i>Supprimé lors de la modification N°3</i>
SLM4a : Aménagement de voirie le long de la VC7	725m ²
SLM4b : Aménagement de voirie le long de la VC7	965m ²

SAINT OUEN LE PIN :

SOP1 : Élargissement de voirie le long de la VC5 dit de Gaugy 185ml x 3m	
SOP2 : Création d'un accès vers la zone AU	66ml x 8m
SOP3 : Aménagement de voirie pour relier le CR11 au CR des Arniers	1 140m ²
SOP4 Création d'un cimetière	3 000m ²

Ajouté lors de la modification N°1

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CAMBREMER

EPCI de la RD16 Phase II : communes de Gerrots, Hotot-en-Auge, La Roque Baignard, Manerbe,
Montreuil-en-auge, Notre Dame de Livaye, Rumesnil, Saint-Ouen-le-Pin, Saint-Laurent-du-Mont

PLU approuvé le 03.03 /2008

Modification n° 1 13.01 /2012

**P.L.U. - Modification n°2 (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°2 (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 l'E.P.C.I. de la RD16-Phase II a été approuvé le 3 mars 2008 et modifié une fois, le 13 janvier 2012.

Il concerne les neuf communes suivantes de la communauté de communes de Cambremer :

GERROTS	HOTOT EN AUGÉ	LA ROQUE BAINARD
MANERBE	MONTREUIL EN AUGÉ	NOTRE DAME DE LIVAYE
RUMESNIL	SAINT LAURENT DU MONT	SAINT OUVEN LE PIN

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 leurs 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 majeure 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).

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

Celles-ci sont dorénavant réservées aux constructions à usage d'habitation. Cette restriction est donc ajoutée.

Afin de définir :

- des conditions d'emprise et de densité, il est retenu de compléter l'article N9 en limitant 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% ; 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 200m². Ce taux est apparu nécessaire et suffisant pour permettre leur évolution sans porter atteinte au cadre rural où elles s'insèrent ; il correspond à la définition de l'extension limitée qui avait été retenue par le règlement lors de son élaboration.

- 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 préexistantes au sein de cette partie du Pays d'Auge (tel qu'il est exposé dans le rapport de présentation du PLU).

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

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.

EPCI de la RD16 Phase II

Communes de Gerrots, Hotot-en-Auge, La Roque Baignard, Manerbe,
Montreuil-en-auge, Notre Dame de Livaye, Rumesnil, Saint-Ouen-le-Pin,
Saint-Laurent-du-Mont

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLU approuvé le 03.03 /2008

P.L.U. -Modification n°1 APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Syndical

en date du : **13 janvier 2012**

LE PRÉSIDENT
Monsieur PERREE

1a - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1



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 MODIFICATION N°1

Le plan local d'urbanisme de l'E.P.C.I. de la RD16 - Phase 2 a été approuvé le 3 mars 2008.
Il concerne les neuf communes suivantes de la communauté de communes de Cambremer :

GERROTS	HOTOT EN AUGE	LA ROQUE BAINARD
MANERBE	MONTREUIL EN AUGE	NOTRE DAME DE LIVAYE
RUMESNIL	SAINT LAURENT DU MONT	SAINT OUEN LE PIN

Une première modification est nécessaire pour permettre l'évolution de quelques dispositions du règlement (écrit ou graphique) qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD.
Elle s'accompagnera d'une mise à jour du PLU.

2- CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1- Création, modification ou suppression d'emplacements réservés :

GERROTS :

La commune souhaite réaliser deux ouvrages de stockage pour la défense incendie, l'un en bordure de la RD85 (entre les grands Domaines, la Cour Briard et le Manoir), l'autre en bordure de la RD146 ; trois emplacements réservés N°G4, G5 et G6 seront disposés à cet effet sur les parcelles OA66, OA45 et OB4 ; il sauront une superficie d'environ 350 m2.

La modification du PLU :

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

SAINT OUEN LE PIN :

La commune souhaite disposer d'un nouveau terrain pour créer un cimetière au nord de l'église. Un emplacement réservé N° SOP4 d'une superficie de 3000m2 est réservé à cet effet sur la parcelle OB92.

La modification du PLU :

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

2.2- Modifications du règlement

GLOSSAIRE (ARTICLE 6 DES DISPOSITIONS GENERALES) :

La définition des « extensions » est complétée :

- Un terme est donné au calcul de référence : la date d'approbation du 1^{er} PLU
- Il est ajouté une notion « l'extension mesurée » qui permet la construction dans les zones naturelles non soumises à risques majeurs.

ARTICLES 11 :

1 - Afin de prendre en compte les goûts actuels, dès lors qu'ils ne portent pas atteintes à l'harmonie des paysages, la gamme de couleur de référence est étendue : le gris est ajouté aux ocres.

2 - Il est retenu de ne plus soumettre les abris de jardin de petite taille (visés aux articles U7 et 1AU7) aux prescriptions de forme et de matériaux, dès lors qu'ils justifient d'une bonne insertion dans le paysage des jardins.

Ces dispositions sont étendues dans les zones agricoles et naturelles aux annexes et abris pour animaux de petite taille, et il est précisé qu'il ne pourront faire l'objet de d'extension ou de changement de destination.

ARTICLES 13 :

Pour assurer la végétalisation des parcelles, et la bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage très verdoyant du Pays d'Auge, il est ajouté une superficie minimale d'espaces vert à créer. Elle est fixée à au moins 40% de la superficie totale pour les parcelles recevant des constructions à usage d'habitation et à 10% pour celles recevant des activités économiques.

De même, dans les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, il est ajouté un quota d'espaces verts à réaliser pour assurer la qualité du cadre de vie des nouveaux habitants.

2.3- Modifications du règlement graphique

GERROTS :

Suite à une erreur sur le fond de plan d'origine, deux constructions n'apparaissaient pas sur la commune de Gerrots, dans l'espace rural (au nord-ouest, en limite avec Beuvron en Auge).

Il en a résulté un classement en zone naturelle de protection qui interdisait toute extension. Dès lors que ces parcelles ne sont comprises ni dans une zone inondable, ni dans une zone de risque de glissement de terrain, ni dans un secteur de protection des ressources en eau potable, ni dans une zone de protection au titre de l'intérêt écologique, leur classement est revu : elles sont reclassées en zone N.

La modification du PLU :

Le règlement graphique est modifié en conséquence.

3- MISE A JOUR DU DOSSIER

PRISE EN COMPTE DES ZONES SOUS LE NIVEAU MARIN

Les cartes de zones sous le niveau marin et leur notice, qui ont été porté à la connaissance de l'EPCI de la RD16 par l'Etat, le 14 février 2011 sont jointes aux annexes documentaires.

Seule la commune d'Hotot en Auge est concernée : les zones concernées n'impactent pas de zones urbanisées.

4- RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L123-13

La modification présentée satisfait aux conditions fixées par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

En effet :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D., mais ne constitue qu'une adaptation de ses dispositions ou la poursuite de ses orientations
- Elle n'a pas pour effet de réduire des espaces boisés classés, la zone agricole, la zone naturelle et forestière ou des protections édictées en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances, du fait de la nature des projets concernés.

Liste des emplacements réservés inscrits au profit des communes :

GERROTS :

G1 : Aménagement de voirie le long de la VC1	535m2
G2 : Aménagement de voirie le long du CR4	235m2
G3 : Aménagement de voirie reliant le chemin rural à la VC2	250ml x 5m
G4 : Création d'un ouvrage pour la défense incendie en bordure de la RD146a	350m2 <i>Ajouté lors de la modification N°1</i>
G5 : Création d'un ouvrage pour la défense incendie en bordure de la RD85	350m2 <i>Ajouté lors de la modification N°1</i>
G6 : Création d'un ouvrage pour la défense incendie en bordure de la RD85	350m2 <i>Ajouté lors de la modification N°1</i>

HOTOT EN AUGÉ :

HA1 : Aménagement de voirie le long de la RD117	1 405m2
HA2 Aménagement de voirie le long du CR5 dit des Cours de Brocottes	1 275m2
HA3 Aménagement de voirie le long de la VC1 dite Chemin de l'Acculas	430m2

LA ROCQUE BAINARD :

RB1 : Aménagement d'espace public	965m2
RB2 : Aménagement de voirie le long du CR4	190m2
RB3 : Aménagement de voirie le long du CR5 :	
- RB3a	65m2
- RB3b	55m2
- RB3c	55m2

MANERBE :

MA1 : Aménagement de voirie le long de la VC101 dit du Hameau Mesnier	1 400m2
MA2: Aménagement de voirie le long de la VC201 dite du Presbytère	190m2
MA3 : Aménagement de voirie le long de la VC201 dite du Presbytère	1 320m2
MA4 : Aménagement du chemin rural entre la VC117 et la RD270	1 745m2
MA5 : Aménagement de la VC117 et du CR30 dit du Lieu dit Bouffard	1 600m2

MONTREUIL EN AUGÉ :

Aucun

NOTRE DAME DE LIVAYE :

NDL1 : Aménagement d'un espace public	520m2
---------------------------------------	-------

RUMESNIL :

Aucun

SAINT LAURENT DU MONT :

SLM1 : Aménagement de voirie le long de la RD101	1 130m ²
SLM2 : Aménagement de voirie le long de la RD101	850m ²
SLM3 : Aménagement d'un espace public	2 215m ²
SLM4a : Aménagement de voirie le long de la VC7	725m ²
SLM4b : Aménagement de voirie le long de la VC7	965m ²

SAINT OUEN LE PIN :

SOP1 : Élargissement de voirie le long de la VC5 dit de Gaugy 185ml x 3m	
SOP2 : Création d'un accès vers la zone AU	66ml x 8m
SOP3 : Aménagement de voirie pour relier le CR11 au CR des Arniers	1 140m ²
SOP4 : Création d'un cimetière	3 000m ²

Ajouté lors de la modification N°1

EPCI DE LA RD 16 - PHASE II

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

communes de : GERROTS, HOTOT EN AUGÉ, LA ROQUE BAINARD,
MANERBE, MONTREUIL en AUGÉ, NOTRE DAME DE LIVAYE, RUMESNIL,
SAINT OUEN LE PIN, SAINT LAURENT DU MONT

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Syndical
en date du : **03 mars 2008**

Le Président

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

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION

1.1.	Un PLU pour 9 communes rurales du canton de Cambremer.....	2
1.2.	Situation.....	2
1.3.	Un nouveau cadre réglementaire.....	5

2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

2.1.	Des évolutions démographiques contrastées	8
	Profil de la population active	15
2.2.	Évolution récente du parc de logements	16
	Profil du parc de résidences principales	19
2.3.	Activité économique.....	26
2.4.	Équipements et services à destination de la population	21
2.5.	Équipements techniques	26

3. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

3.1.	Présentation générale du site	34
3.2.	Paysages et végétations	38
3.3.	Patrimoine et ressources naturels	44
3.4.	Risques naturels	47
3.5.	Mode d'urbanisation.....	52
3.6.	Patrimoine culturel	65
3.7.	Desserte et réseau via ire.....	71
3.8.	Bilan du P.O.S. de SAINT OUEN LE PIN	76

4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC, BESOINS ET PERSPECTIVES.

5. PRÉSENTATION DU P.L.U. ET JUSTIFICATION

5.1.	Choix, objectifs et justifications	83
5.2.	Orientations Particulières d'Aménagement.....	89
5.3.	Présentation et justification du règlement	92

6. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

6.1.	Prévention des risques naturels.....	97
6.2.	Préserver des milieux et ressources naturels	98
6.3.	Qualité du cadre de vie	99

1. INTRODUCTION

1.1. Un PLU pour neuf communes rurales du canton de Cambremer

À la fin des années 1990, douze communes rurales du PAYS d'AUGE se sont associées dans un établissement public de coopération intercommunal : l'E.P.C.I DE LA RD16, pour élaborer ensemble, à une échelle pertinente un document d'urbanisme et un schéma directeur d'assainissement.

Le P.L.U. de ces communes aujourd'hui comprises dans la communauté de communes de CAMBREMÉR a été approuvé fin 2003.

Neuf autres communes, voisines des premières, se sont jointes à l'E.P.C.I. DE LA RD16 pour, dans le même esprit réaliser un PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL. Pour huit d'entre-elles se sera la première démarche de planification, pour la neuvième SAINT-OUEN-LE-PIN, le POS approuvé en 1995 sera révisé.

CAMBREMÉR termine l'élaboration de son P.L.U. et BEUVRON EN AUGE dispose d'un P.O.S. Ainsi, à l'issue de cette démarche les vingt communes rurales de la communauté de communes de CAMBREMÉR, plus BONNEBOSQ disposeront d'un document d'urbanisme réalisé dans le même esprit.

1.2. Situation

→ *carte : Situation*

Ces neuf communes rurales de la communauté de communes de Cambremer sont :

- Gerrots
- Hotot en Auge
- La Roque Baignard
- Manerbe
- Montreuil en Auge
- Notre Dame de Livaye
- Rumesnil
- Saint Laurent du Mont
- Saint Ouen le Pin

Elles ne présentent pas un territoire continu. Elles s'insèrent dans l'espace en losange de l'E.P.C.I. DE LA RD16 qui se déploie : de DRUBEC au Nord, à NOTRE DAME DE LIVAYE au Sud (de l'échangeur sur l'autoroute A13 au nord à la RD613 au sud), de HOTOT EN AUGE à l'Ouest à MANERBE à l'Est et est traversé de Nord-Est en Sud-Ouest par la RD16.

Organisation administrative

Trois des neuf communes ne font pas partie du canton de Cambremer :

- Manerbe qui appartient au canton de Blangy-le-Château,
- Notre Dame de Livaye et Saint Laurent du Mont, qui appartiennent au canton de Mézidon-Canon.

L'ensemble de ces communes appartient à la Communauté de Communes de Cambremer formée depuis le 1^{er} janvier 2002 qui regroupe 23 communes accueille environ 5400 habitants en 2005 sur un territoire de 184km².

Elles ont une superficie de plus de 7100 hectares et accueillent une population d'environ 1800 habitants en 2005, ce qui représente 38% du territoire de la C.D.C. DE CAMBREMER pour 32% de sa population.

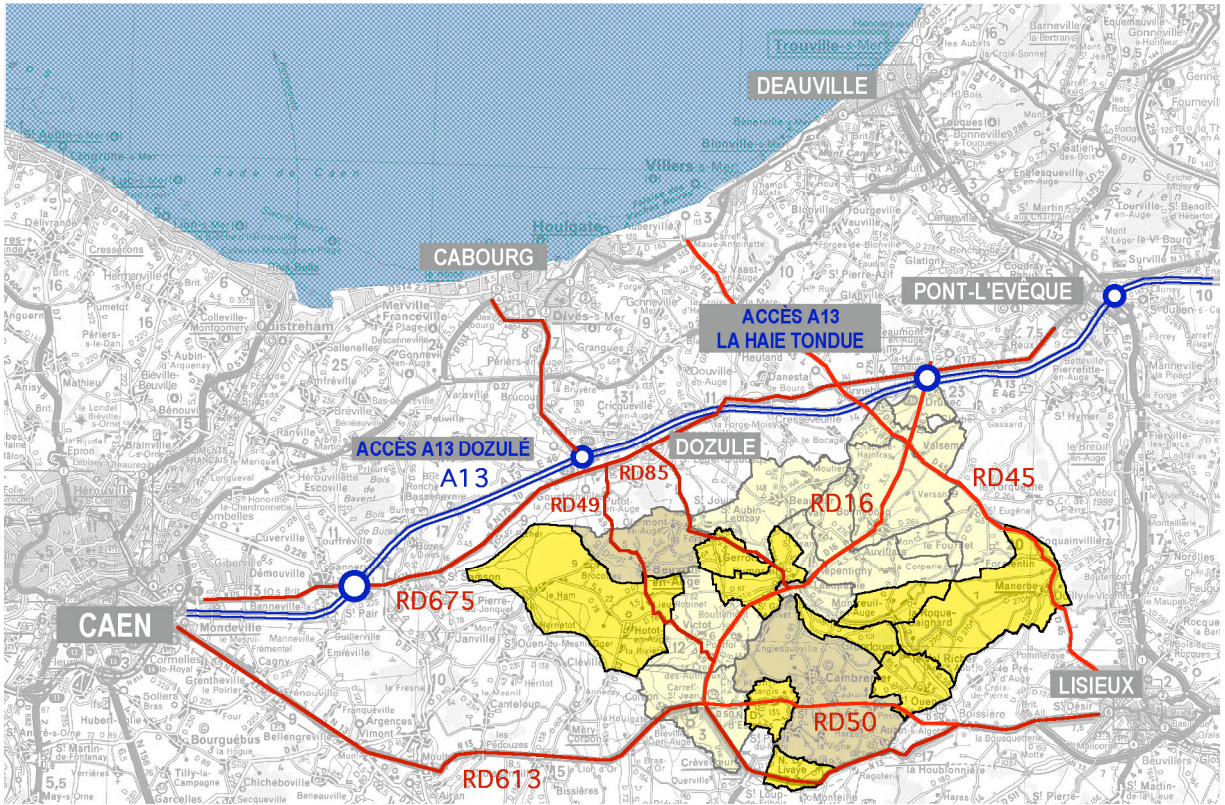
La C.D.C. DE CAMBREMER s'est dotée des compétences suivantes :

- *Aménagement de l'espace* : elle représente ses communes-membres pour l'élaboration et la gestion du SCoT NORD PAYS D'AUGE,
- *Développement économique* : Elle projette en particulier l'aménagement d'une zone d'activité, en bordure de la RD45 sur les communes de BONNEBOSQ et VALSEMÉ
- *Protection et mise en valeur de l'environnement* : Elle projette la 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 ; elle prévoit la création d'une salle de sport sur la commune de Bonnebosq et d'une nouvelle école maternelle à Cambremer.

L'ensemble du territoire d'étude a pour communes limitrophes :

Formentin, Le Fournet, Auvillars Léaupartie, Repentigny, Beaufour-Druval, Beuvron en Auge, Victot Ponfol, Corbon, Notre Dame d'Estrées, Cambremer (ces 11 communes appartiennent à la C.D.C. de Cambremer), le Pré d'Auge, Monteille, Crévecoeur en Auge, Mery-Corbon, Biéville-Quetiéville, Cléville, Saint Ouen du mesnil Oger, Saint Pierre du Jonquet, Saint Samson, Basseneville, Goustranville, Putot en Auge, Le Torquesne, Coquainvilliers, Oully-le-Vicomte, Saint Désir.

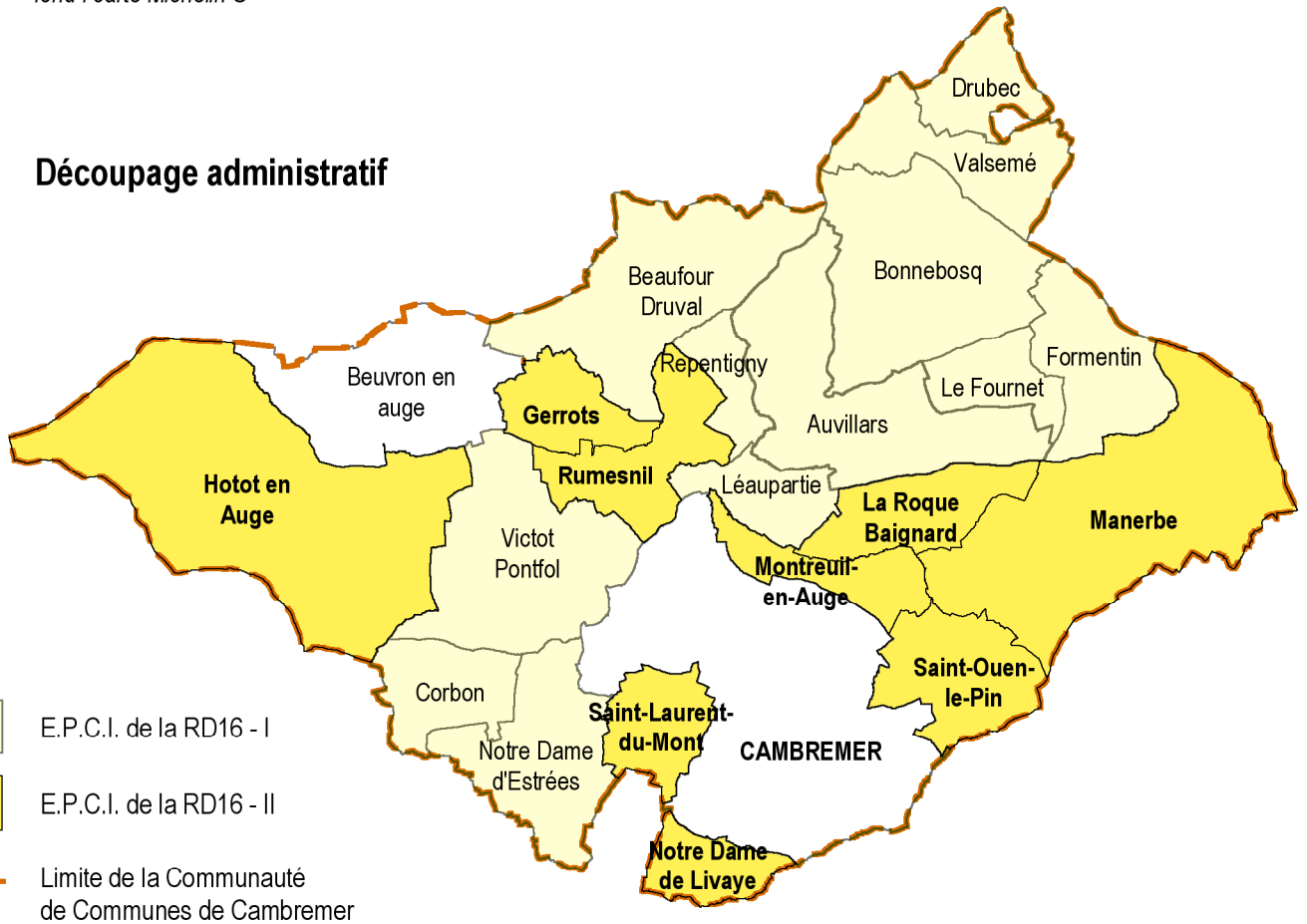
SITUATION



Situation régionale

fond : carte Michelin ©

Découpage administratif



PLAN LOCAL D'URBANISME

AGENCE SCHNEIDER

1.3. Un nouveau cadre réglementaire

Les Lois Solidarité et Renouveau 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, devenus opposables avant son approbation : 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 :

Le SCOT du NORD PAYS D'AUGE, dont le territoire intègre la communautés de communes de CAMBREMER a été approuvé le 15 décembre 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 secteur «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.

2. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1. Des évolutions démographiques contrastées

→ carte : Évolution démographique récente

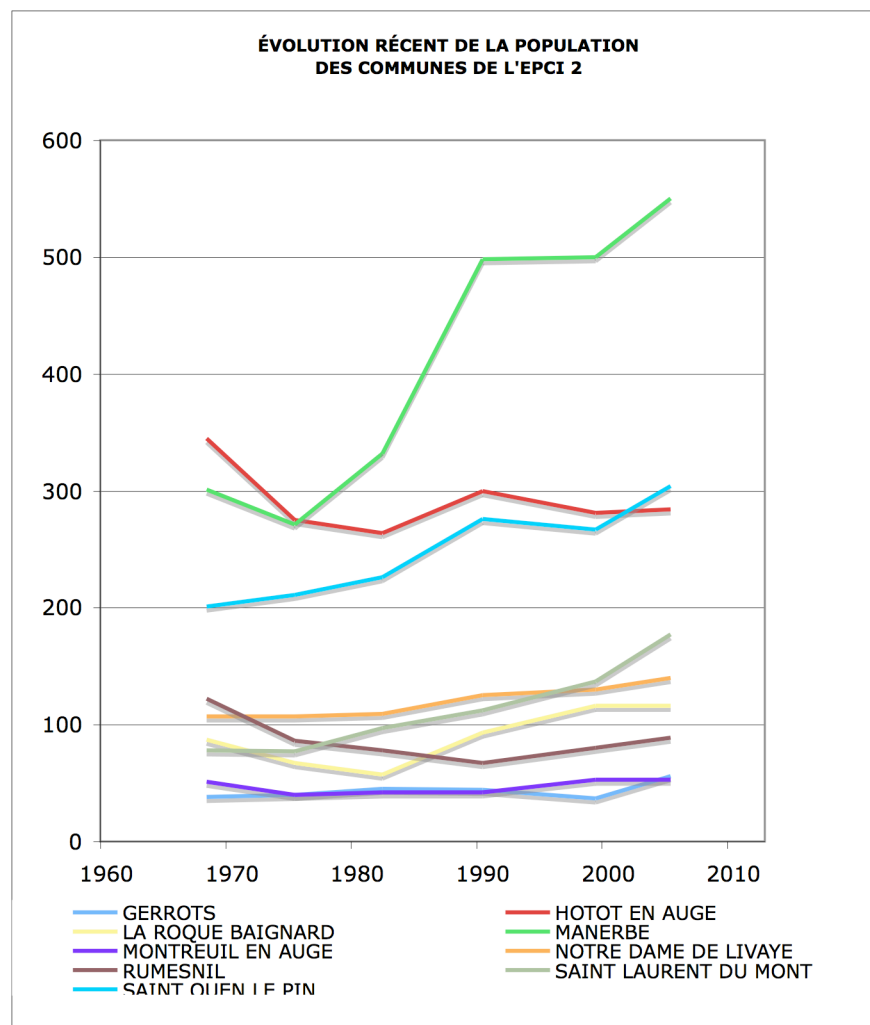
Comme on avait déjà pu le constater pour les communes du précédent P.L.U. de l'E.P.C.I. DE LA RD16, dans cette partie du Pays d'Auge, la désertification rurale se termine au milieu des années 70.

La population des communes est alors au plus bas : 1170 habitants pour les neuf communes ; elle va croître de moitié en 30 ans pour atteindre près de 1800 habitants en 2006 :

- 1174 habitants en 1975.
- 1557 habitants en 1990 : + 383 habitants entre 1975/1990 (+33%).
- 1770 habitants en 2005 : + 212 habitants entre 1990/2005 (+14%).

Les rythmes de croissance varient selon les époques :

- + 40 personnes par an en moyenne au début des années 1980.
- + 5 personnes par an en moyenne dans les années 1990.
- + 30 personnes par an en moyenne ces dernières années.



ÉVOLUTION DE LA POPULATION	2005*	1999	1990	1982	1975	1968
GERROTS	56	37	44	45	40	38
HOTOT EN AUGÉ	284	281	300	264	275	345
LA ROQUE BAIGNARD	116	116	93	57	67	87
MANERBE	550	500	498	332	271	301
MONTREUIL EN AUGÉ	53	53	42	42	40	51
NOTRE DAME DE LIVAYE	140	130	125	109	107	107
RUMESNIL	89	80	67	78	86	122
SAINT LAURENT DU MONT	177	137	112	97	77	78
SAINT OUVEN LE PIN	304	267	276	226	211	201
TOTAL EPCI II	1769	1601	1557	1250	1174	1330

* évaluations

ÉVOLUTION DE LA POPULATION	ENTRE 1975 ET 1990	ENTRE 1990 ET 2005
GERROTS	10%	27%
HOTOT EN AUGÉ	9%	-5%
LA ROQUE BAIGNARD	39%	25%
MANERBE	84%	10%
MONTREUIL EN AUGÉ	5%	26%
NOTRE DAME DE LIVAYE	17%	12%
RUMESNIL	-22%	33%
SAINT LAURENT DU MONT	45%	58%
SAINT OUVEN LE PIN	31%	10%
TOTAL EPCI RD 16-II	33%	14%
CANTON DE CAMBREMER	8%	

POIDS RELATIF DES COMMUNES DANS L'EPCI RD16-II	EN 1975	EN 1990	EN 2005
GERROTS	3%	3%	3%
HOTOT EN AUGÉ	23%	19%	16%
LA ROQUE BAIGNARD	6%	6%	7%
MANERBE	23%	32%	31%
MONTREUIL EN AUGÉ	3%	3%	3%
NOTRE DAME DE LIVAYE	9%	8%	8%
RUMESNIL	7%	4%	5%
SAINT LAURENT DU MONT	7%	7%	10%
SAINT OUVEN LE PIN	18%	18%	17%
	100%	100%	100%

Cette évolution de la population du territoire est modeste à l'échelle du département. Le canton de CAMBREMER est en effet l'un des moins denses du CALVADOS (avec celui de Morteaux-Coulibeuf).

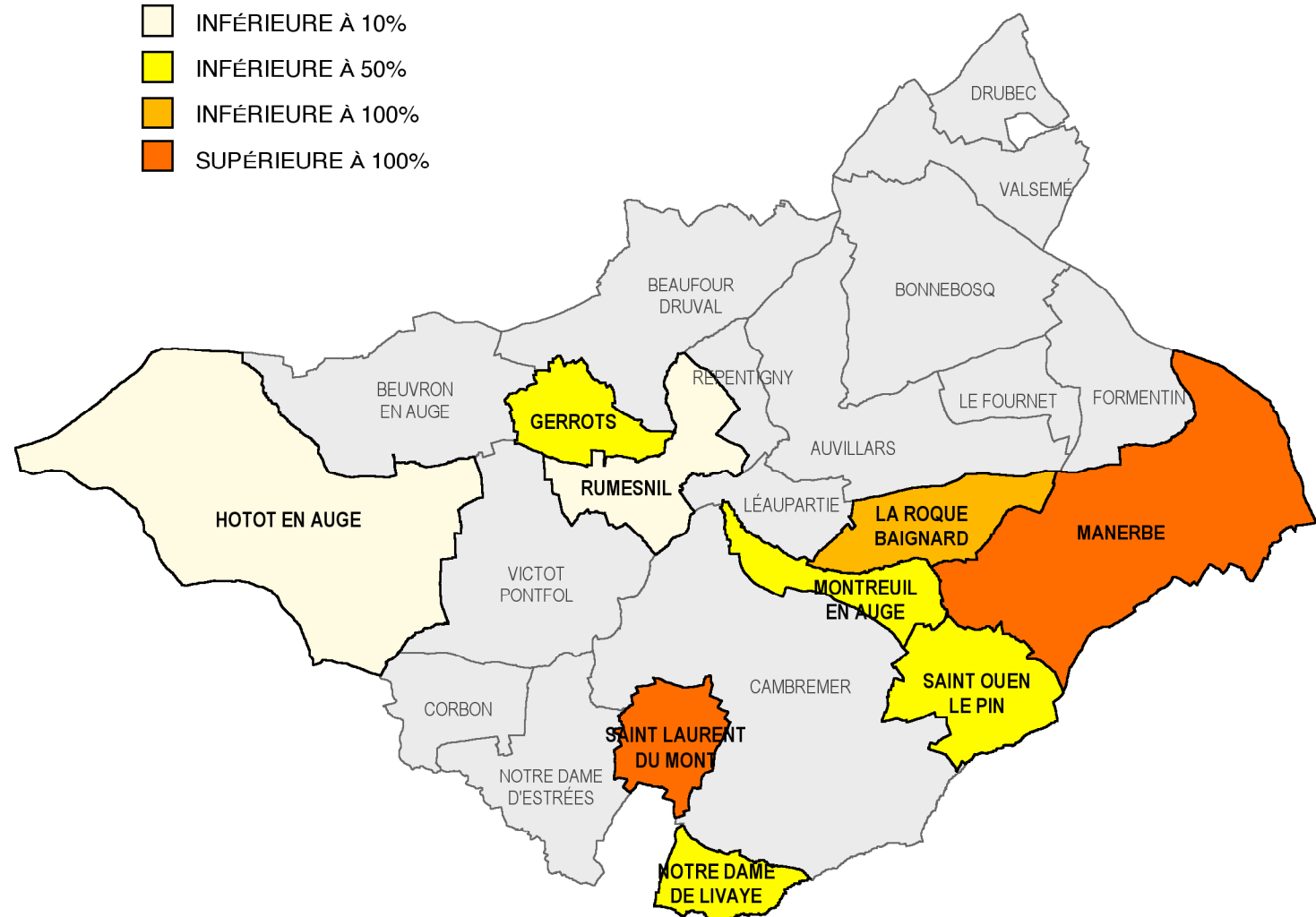
En 2005, la densité d'occupation du territoire des communes étudiées est de 25 habitants par km².

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE RÉCENTE

Évolution de la population entre 1975 et 2005 par communes

GERROTS	40%	16
HOTOT EN AUGE	3%	9
LA ROQUE BAINARD	73%	49
MANERBE	103%	279
MONTREUIL EN AUGE	33%	13
NOTRE DAME DE LIVAYE	31%	33
RUMESNIL	3%	3
SAINTE LAURENT DU MONT	130%	100
SAINTE OUEEN LE PIN	44%	93

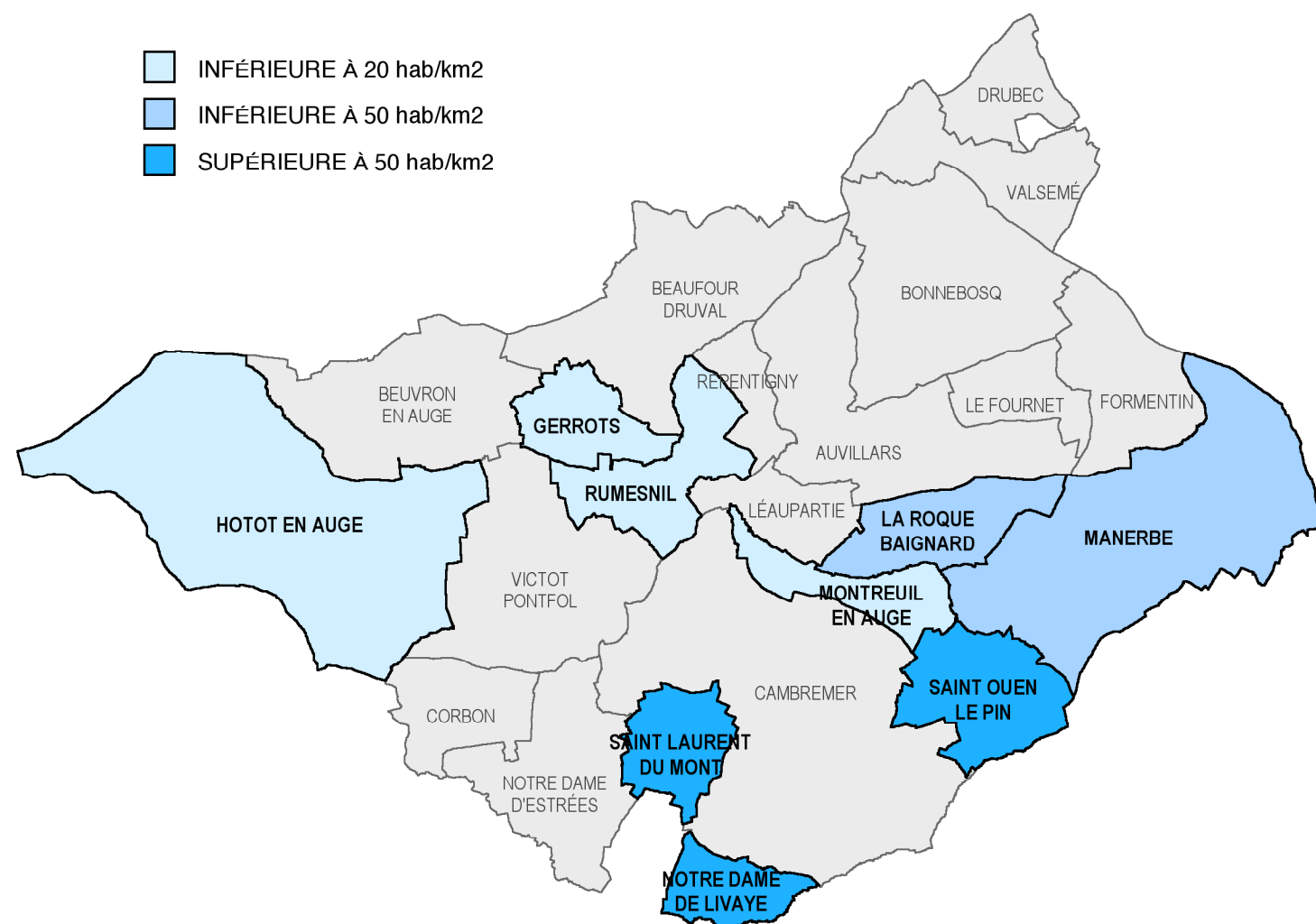
- INFÉRIEURE À 10%
- INFÉRIEURE À 50%
- INFÉRIEURE À 100%
- SUPÉRIEURE À 100%



Densité communale

	POP 2005	SUPERFICIE COMMUNALE	DENSITÉ Hab/km ²
GERROTS	56	3,48	16
HOTOT EN AUGE	284	24,05	12
LA ROQUE BAINARD	116	4,64	25
MANERBE	550	18,27	30
MONTREUIL EN AUGE	53	3,37	16
NOTRE DAME DE LIVAYE	140	2,67	52
RUMESNIL	89	5,35	17
SAINTE LAURENT DU MONT	177	3,48	51
SAINTE OUEEN LE PIN	304	5,59	54
TOTAL	1769	70,9	25

- INFÉRIEURE À 20 hab/km²
- INFÉRIEURE À 50 hab/km²
- SUPÉRIEURE À 50 hab/km²



Des évolutions différenciées

Les neuf communes rurales étudiées ne connaissent néanmoins pas la même évolution :

- SAINT LAURENT DU MONT, MANERBE et dans une moindre mesure SAINT OUEN LE PIN, connaissent les plus fortes croissances : elles accueillent les deux tiers de la croissance observée sur le territoire étudié.
 - MANERBE : 279 habitants supplémentaires, une population multipliée par deux
 - SAINT-LAURENT DU MONT : 100 habitants supplémentaires, une population multipliée par plus de 2.
 - SAINT-OUEN LE PIN : + 93 habitants.

- GERROTS, LA ROQUE BAINARD, MONTREUIL EN AUGÉ ET NOTRE DAME DE LIVAYÉ connaissent une croissance conforme à celle de la moyenne des communes : leur poids relatif dans l'ensemble de l'E.P.C.I. RD16/II varie peu entre 1975 et 2005.
 - GERROTS et MONTREUIL EN AUGÉ gagnent entre 10 et 20 habitants
 - NOTRE DAME DE LIVAYÉ et LA ROQUE BAINARD gagnent plus de 30 habitants,

- HOTOT EN AUGÉ et RUMESNIL voit leur population stagner, et en conséquence leur poids relatif dans cette partie du Pays d'Auge, diminuer.
 - HOTOT EN AUGÉ et RUMESNIL gagnent chacune moins de 10 habitants en 30 ans,

Ces destins divers ont plusieurs niveaux d'explications :

- La proximité de la commune par rapport aux pôles urbains dynamiques ou aux grands axes de circulation qui permettent de les atteindre : les communes proches de Lisieux où de la RD613 bénéficient d'une attractivité certaine pour des ménages qui travaillent sur ces pôles d'emplois.

- Les choix de développements communaux : Saint-Laurent du Mont et Saint-Ouen le Pin ont mené une politique volontariste en encourageant l'implantation de lotissements pavillonnaires, alors que d'autres communes, comme Notre-dame de Livaye ont limité au maximum le développement résidentiel.

Un territoire où viennent habiter des familles

➔ *carte : Taux de jeunesse en 1999*





Les communes de l'E.P.C.I. RD16 / II accueillent en 1999 une population de familles, globalement plus jeune que celle du Canton, comme en témoigne la répartition par tranches d'âge, la taille des ménages ou l'indice de jeunesse ; Une partie de l'explication réside dans l'absence de bourgs (que rejoignent nombre de ménages avec l'âge) dans le territoire étudié.

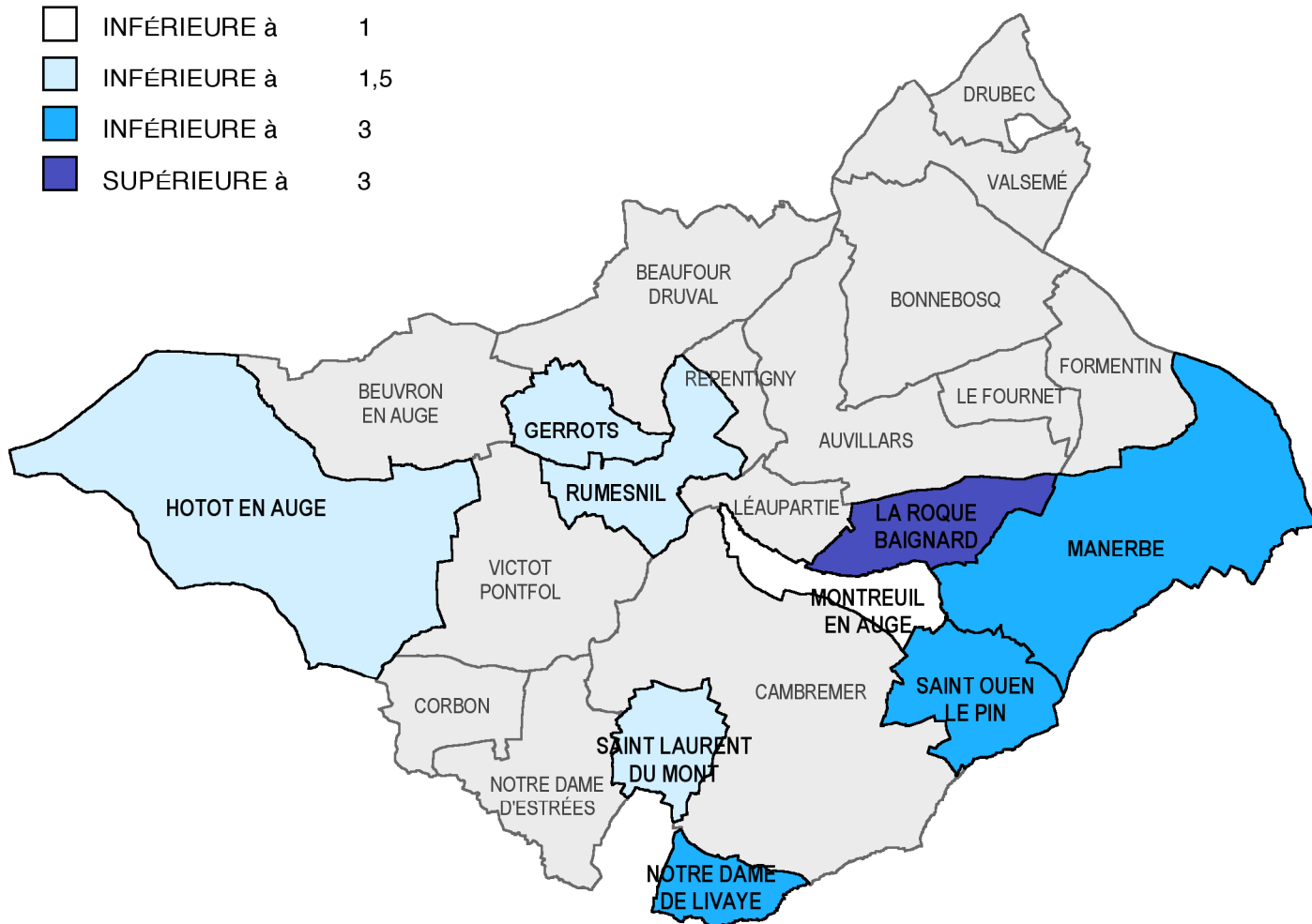
La taille moyenne des ménages reste proche de 3 en 1999, ce qui confirme la vocation familiale de ces communes rurales.

Taux de jeunesse en 1999

Nombre de personnes de moins de 25 ans
pour une personne de plus de 60 ans

GERROTS	1,44
HOTOT EN AUGE	1,10
LA ROQUE BAINARD	3,55
MANERBE	1,78
MONTREUIL EN AUGE	0,87
NOTRE DAME DE LIVAYE	1,90
RUMESNIL	1,47
SAINT LAURENT DU MONT	1,06
SAINT OUEN LE PIN	2,10

	INFÉRIEURE à	1
	INFÉRIEURE à	1,5
	INFÉRIEURE à	3
	SUPÉRIEURE à	3



PLAN LOCAL D'URBANISME

AGENCE
SCHNEIDER

	Solde Naturel			Solde Migratoire	
	1982/1990	1990/1999	1999/2005	1982/1990	1990/1999
GERROTS	-3	-2	?	2	-5
HOTOT EN AUGE	10	11	5	26	-30
LA ROQUE BAINARD	9	10	6	9	10
MANERBE	36	19	21	130	-17
MONTREUIL EN AUGE	-2	0	2	2	11
NOTRE DAME DE LIVAYE	5	18	-2	11	-13
RUMESNIL	-4	9	?	-7	4
SAINT LAURENT DU MONT	10	1	14	5	24
SAINT OUEN LE PIN	6	21	?	44	-30
TOTAL	+8,3 hab/an	+9,6 hab/an		+28 hab/an	- 5 hab/an

Répartition par classes d'âges (données INSEE 1999)

INSEE 1999	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	+75 ans
EPCI R16-II	29%	22,5%	30%	14%	4,5%
Canton de CAMBREMER	26%	24%	26%	16%	8%
CALVADOS	26%	29%	26%	13%	7%

Profil des ménages (données INSEE1999)

TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES	EPCI II		CANTON DE CAMBREMER	CALVADOS
1 personne	111	20%	22%	30%
2 personnes	162	28%	33%	31%
3 personnes	124	22%	18%	16%
4 personnes	111	20%	16%	14%
5 personnes	48	9%	9%	6%
6 personnes ou plus	18	3%	3%	2%
TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES en nombre de personnes	2,79		2,66	2,4

Une population globalement âgée

Le nombre de jeunes ménages est inférieur aux chiffres départementaux.

La Roque Baignard, Montreuil en Auge et Rumesnil ne comptaient en 1999 aucun ménage dont la personne de référence avait moins de 30ans.

Le nombre de ménages de retraités est important, mais varie beaucoup d'une commune à l'autre. Elle est importante dans les communes peu attractives pour les ménages actifs du fait de leur éloignement des pôles d'emplois ; ce sont aussi celles qui ont connu les croissances les plus faibles ces dernières décennies et qui sont les moins peuplées.

Âge de la personne de référence par ménages (données 1999)

INSEE 1999	EPCI II		EPCI I	CALVADOS
Moins de 25 ans	8	2%	1%	6%
De 25 ans à 29 ans	36	6%	5%	8%
De 30 ans à 39 ans	120	21%	21%	18%
De 40 ans à 49 ans	104	18%	18%	20%
De 50 ans à 59 ans	124	21%	16%	16%
De 60 ans à 74 ans	136	24%	27%	20%
Plus de 74 ans	52	9%	12%	12%

Part des résidences principales habitées par des retraités

GERROTS	8	67%
HOTOT EN AUGÉ	44	41%
LA ROQUE BAINARD	12	33%
MANERBE	48	27%
MONTREUIL EN AUGÉ	8	40%
NOTRE DAME DE LIVAYE	12	27%
RUMESNIL	8	25%
SAINTE LAURENT DU MONT	20	36%
SAINTE OUEEN LE PIN	24	25%

TOTAL 184

Moyenne EPCI RD16-I	32%
Moyenne EPCI RD16-II	37%
Canton de CAMBREMER	38%
CALVADOS	32%

La population active a légèrement diminué entre les recensements de 1990 et 1999, et ce malgré la croissance de la population ; parallèlement le nombre de retraités a fortement progressé. Ainsi, le territoire accueille (et attire) de nombreux ménages dont l'âge est compris entre 50 et 75ans.

	1990	1999
RETRAITÉS	184	268
ACTIFS	753	733

La forte représentation des 40-59 sur le territoire laisse penser que cette tendance va se poursuivre dans les années à venir. Ce qui peut laisser craindre une dévitalisation du territoire.

Profil de la population active

INSEE 1999	Actifs	Retraités	Taux d'activité	Dont sur travaillant sur la commune	Chômeurs
GERROTS	14	12	38%	18%	3
HOTOT EN AUGE	115	52	41%	23%	15
LA ROQUE BAIGNARD	61	12	53%	24%	7
MANERBE	236	84	47%	18%	17
MONTREUIL EN AUGE	23	12	43%	43%	2
NOTRE DAME DE LIVAYE	61	16	47%	25%	10
RUMESNIL	35	12	44%	53%	3
SAINT LAURENT DU MONT	58	32	42%	24%	3
SAINT OUEN LE PIN	130	36	49%	17%	15

De moins en moins de résidents travaillent localement

L'évolution en cours modifie le profil de la population de ces communes rurales : les « résidents » sont de plus en plus nombreux, à côté des ménages qui vivent de l'agriculture et des résidents secondaires, et ce phénomène ne peut que s'accroître si la part des actifs agricoles continue de régresser, du fait de la quasi-absence d'économie alternative.

Seuls Rumesnil ou Montreuil en Auge ont conservé un profil de commune rurale à vocation agricole : environ 1 actif sur 2 travaille et habite sur la même commune (la faiblesse du nombre d'actifs sur ces communes explique en partie ce chiffre).

De plus en plus de ménages locaux travaillent dans le secteur tertiaire

Le nombre d'emplois fournis par le secteur agricole reste important, et dans une moindre mesure celui de la construction également (l'importance des résidences secondaires et des grandes propriétés nécessite des artisans pour leur entretien ou leur rénovation).

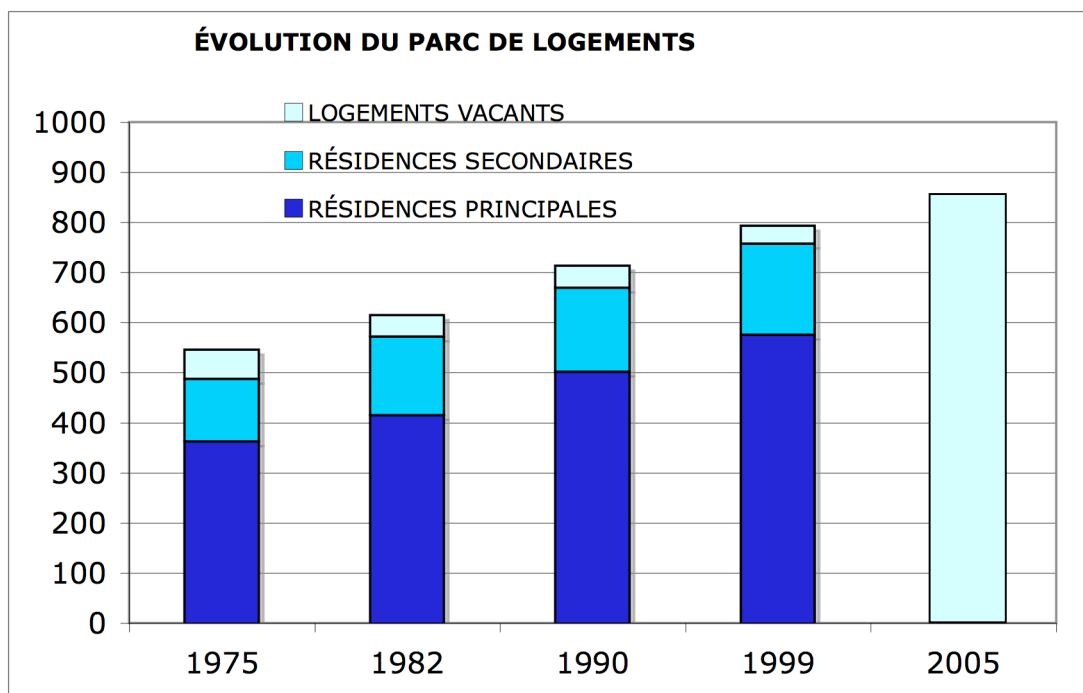
ACTIVITÉ DE LA POPULATION INSEE 1999	EPCI II	CANTON DE CAMBREMER	CALVADOS
AGRICULTURE	18%	20%	5%
INDUSTRIE	8,5%	12%	19%
CONSTRUCTION	9,5%	8%	6%
SERVICES	64%	60%	70%
AGRICULTEURS EXPLOITANTS	10%	10%	3%
ARTISANS, COM.CHEFS D'ENTR.	9%	10%	7%
CADRES PROF. INTELL.	8%	6%	9%
PROF. INTERMÉDIAIRES	22%	17%	21%
EMPLOYÉS	25%	26%	30%
OUVRIERS	25%	31%	30%

2.2. Évolution récente du parc de logements

→ carte : Évolution du parc de logement et profil

Un développement modeste mais qui s'affirme

Début 2006, le parc de logements des neuf communes rurales étudiées représente environ de 880 logements, soit une croissance de près de 350 logements (+ 63%).



Si le nombre de résidences secondaires a progressé, ce sont les résidences principales qui ont porté l'essentiel de la croissance, tant du fait de l'arrivée de nouveaux ménages que du desserrement de la population (que l'on observe partout).

INSEE	1975	1982	1990	1999	2005
Parc de logements	543	615	713	793	890*
Évolution		+10 /an	12 /an	+9/an	+16/an
Résidences principales	363	415	502	575	/
Évolution		+7 /an	+11 /an	+8/an	/
Résidences secondaires	125	157	168	182	/
Logements vacants	58	43	43	36	/
Résidences principales	72%	70%	67%	72%	/
Résidences secondaires	23%	23%	25%	23%	/
Logements vacants	4%	6%	7%	5%	/

Le nombre de logements vacants est faible, il représente moins de 5% du parc de logement.

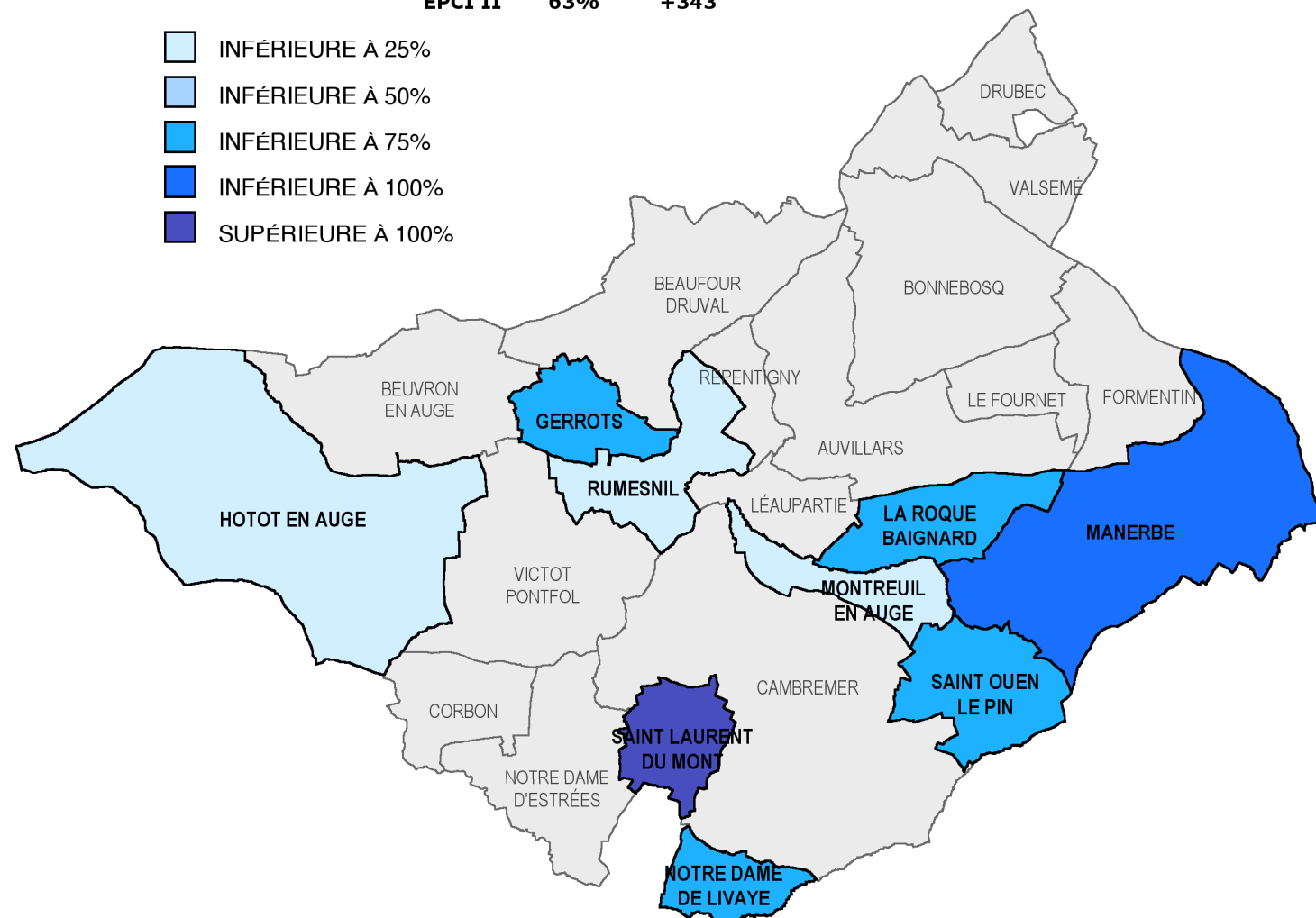
ÉVOLUTION RÉCENTE DU PARC DE LOGEMENT ET PROFIL

Évolution du parc de logement

	ENTRE 1975 ET 2005	
GERROTS	58%	+11
HOTOT EN AUGE	39%	+46
LA ROQUE BAINARD	68%	+27
MANERBE	80%	+114
MONTREUIL EN AUGE	19%	+4
NOTRE DAME DE LIVAYE	51%	+20
RUMESNIL	40%	+18
SAINT LAURENT DU MONT	126%	+48
SAINT OUEN LE PIN	68%	+55

EPCI II 63% +343

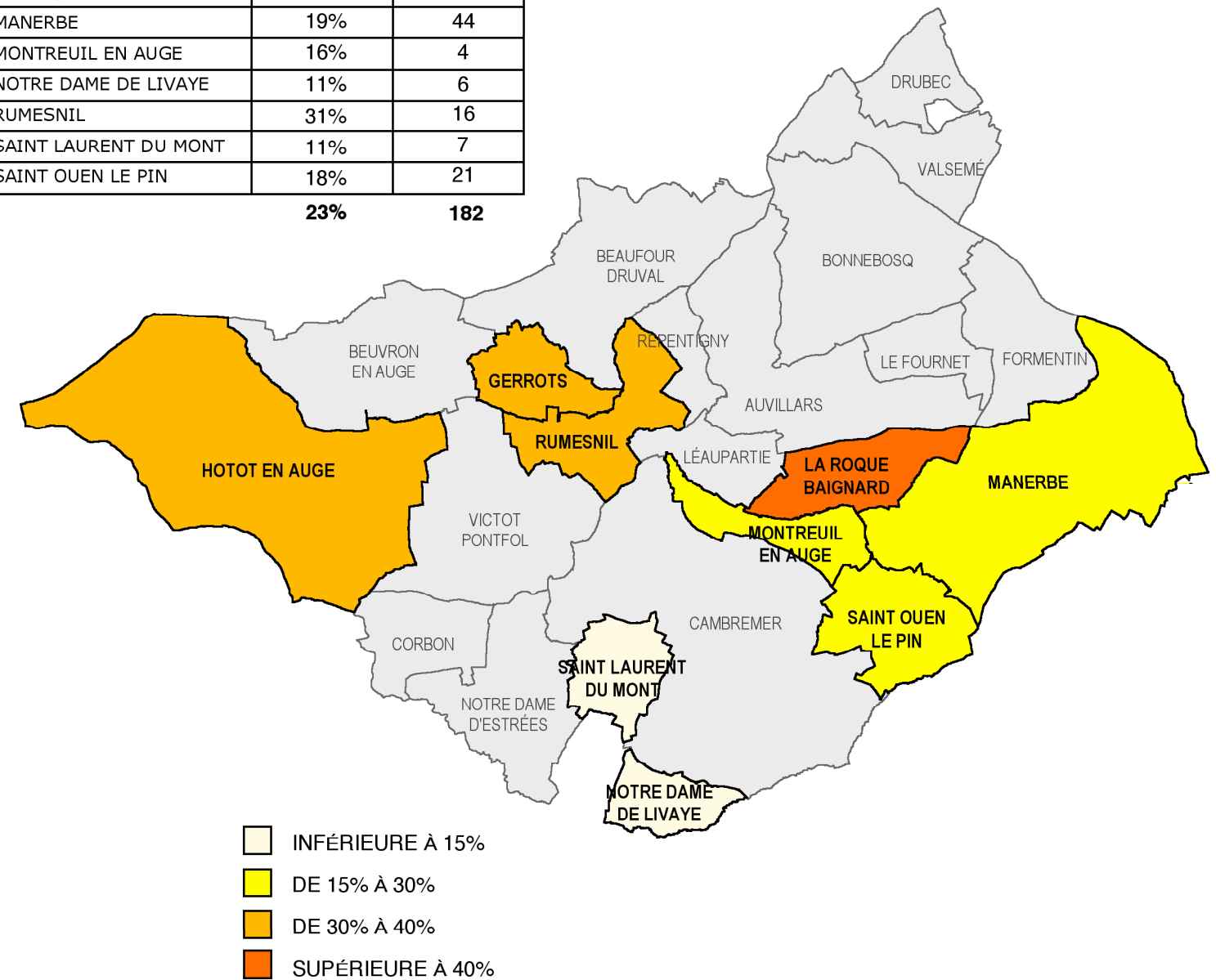
- INFÉRIEURE À 25%
- INFÉRIEURE À 50%
- INFÉRIEURE À 75%
- INFÉRIEURE À 100%
- SUPÉRIEURE À 100%



Part des résidences secondaires en 1999

GERROTS	36%	9
HOTOT EN AUGE	30%	48
LA ROQUE BAINARD	44%	27
MANERBE	19%	44
MONTREUIL EN AUGE	16%	4
NOTRE DAME DE LIVAYE	11%	6
RUMESNIL	31%	16
SAINT LAURENT DU MONT	11%	7
SAINT OUEN LE PIN	18%	21

23% 182



COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS EN 1999	PARC DE LOGEMENTS	RÉSIDENCES PRINCIPALES	RÉSIDENCES SECONDAIRES	LOGEMENTS VACANTS
GERROTS	25	13	9	3
HOTOT EN AUGE	158	105	48	5
LA ROQUE BAIGNARD	62	35	27	0
MANERBE	229	173	44	12
MONTREUIL EN AUGE	25	21	4	0
NOTRE DAME DE LIVAYE	57	45	6	6
RUMESNIL	52	33	16	3
SAINT LAURENT DU MONT	65	54	7	4
SAINT OUEN LE PIN	120	96	21	3
TOTAL EPCI 2	793	575	182	36

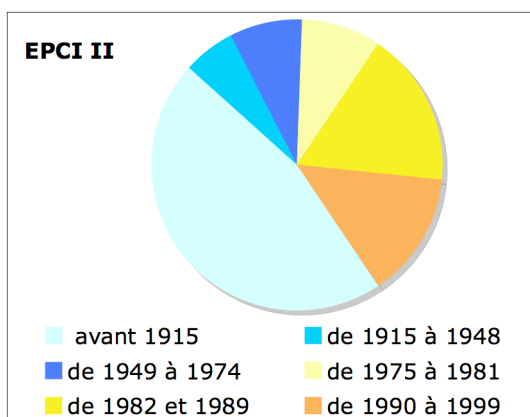
Évolution du parc de logements en valeur relative par commune

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS EN 1999	ENTRE 1975 ET 1990	ENTRE 1990 ET 2005
GERROTS	26%	25%
HOTOT EN AUGE	25%	11%
LA ROQUE BAIGNARD	43%	18%
MANERBE	49%	21%
MONTREUIL EN AUGE	10%	9%
NOTRE DAME DE LIVAYE	28%	18%
RUMESNIL	-11%	58%
SAINT LAURENT DU MONT	32%	72%
SAINT OUEN LE PIN	35%	25%
EPCI 2	31%	24%

L'évolution du parc de logements est positive pour l'ensemble des communes sur la période récente (contrairement à la période précédente où RUMESNIL a connu une évolution négative) ; Les évolutions les plus importantes concernent RUMESNIL (effet de rattrapage ?) et SAINT LAURENT DU MONT.

Un parc de logements principalement composé de constructions anciennes

Dans ce contexte d'évolution modeste depuis la dernière guerre, le parc ancien reste dominant ; il a largement été réinvesti depuis une vingtaine d'années.



AGE DU PARC EN 1999 :	EPCI II	CALVADOS
avant 1915	46%	22%
de 1915 à 1948	6%	9%
de 1949 à 1974	8%	31%
de 1975 à 1981	9%	16%
de 1982 et 1989	17%	11%
de 1990 à 1999	14%	11%

- Plus de 1 logement sur 2 deux date d'avant 1949.
- 46% des constructions datent d'avant 1915.

La part des résidences secondaires ne progresse pas

Elle s'établit en moyenne à un logement sur quatre.

On peut avancer plusieurs explications à cette stagnation :

- Le parc de constructions de qualité à rénover est aujourd'hui quasiment épuisé,
- Si des résidences continuent à se créer, d'autres deviennent des résidences principales par domiciliation de leur propriétaire, lors de sa retraite.

Elles sont inégalement réparties dans les communes étudiées : Elles représentent plus d'un tiers du parc de logement à GERROTS, HOTOT EN AUGÉ, LA ROQUE BAINARD (44%) et RUMESNIL, mais seulement un logement sur dix à NOTRE DAME DE LIVAYE et SAINT LAURENT DU MONT.

Évolution du nombre de résidences secondaires par commune

Résidence secondaire	1975	1982	1990	1999	Évolution75/99
Gerrots	6	7	8	9	3
Hotot	22	41	41	48	26
La Roque	17	17	19	27	10
Manerbe	37	41	46	44	7
Montreuil	5	4	5	4	-1
Notre Dame	5	8	7	6	1
Rumesnil	7	10	11	16	9
St Laurent	7	7	8	7	0
St Ouen	19	22	23	21	2
TOTAL EPCI II	125	157	168	182	57
% du parc de logement	23%	25%	23%	23%	

Le parc de logements vacants a été réinvesti

Logements vacants	1975	1982	1990	1999	Évolution75/99
Gerrots	1	0	2	3	2
Hotot	19	8	12	5	-16
La Roque	2	1	6	0	-2
Manerbe	14	13	9	12	-2
Montreuil	1	1	1	0	-1
Notre Dame	1	2	3	6	5
Rumesnil	10	10	4	3	-7
St Laurent	7	7	4	4	-3
St Ouen	3	1	2	3	0
TOTAL EPCI II	58	43	43	36	-22
% du parc de logement	10%	7%	6%	4%	

Sa réduction témoigne de la nouvelle attractivité du territoire.

Profil du parc de résidences principales

EVOLUTION (en moyenne annuelle)

:	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2005
Du nombre de logements	+ 10	+ 12	+ 9	+ 16
Du nombre de résidences principales	+ 7	+ 11	+ 8	

Le parc est essentiellement constitué de maisons individuelles ou de fermes. Il se compose donc majoritairement de grands logements.

La part des logements en location est faible, et tant à se réduire. Dans ces petites communes rurales, le nombre de logements locatifs sociaux est marginal (il était inexistant en 1990). Cependant, l'importance du parc social de Lisieux et la faiblesse de l'emploi local relativise les besoins.

Taille des résidences principales :

Nombre de pièces	EPCI II		CALVADOS
1 pièce	5	1%	7%
2 pièces	87	14%	12%
3 pièces	69	11%	21%
4 pièces	145	23%	25%
5 pièces	159	25%	20%
6 pièces	178	28%	15%

COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS	LOGT SOCIAUX	LOGT DE MOINS DE 4 PIÈCES		RÉS. PRINCIPALES EN LOCATION	
GERROTS	0	0	0%	3	23%
HOTOT EN AUGÉ	0	21	20%	20	19%
LA ROQUE BAIGNARD	1	6	17%	5	14%
MANERBE	1	16	9%	44	25%
MONTREUIL EN AUGÉ	0	5	24%	4	19%
NOTRE DAME DE LIVAYE	0	10	22%	8	18%
RUMESNIL	0	5	15%	5	15%
SAINT LAURENT DU MONT	0	14	26%	7	13%
SAINT OUEN LE PIN	1	15	16%	21	22%
TOTAL EPCI II	3	92	16%	117	20%

Statut d'occupation des résidences principales

	1999		1990	
Propriétaire	448	78%	374	75%
Locatif privé	92	16%	84	17%
Locatif social	3	1%	0	0%
Logé gratuitement	31	5%	44	9%
TOTAL	574	100%	502	100%

2.3. Activité économique

→ carte : *Activité économique locale*

→ carte : *Occupation agricole*

On recense en 1999, environ 300 emplois sur les communes étudiées pour une population d'environ 700 actifs. L'agriculture reste la principale activité économique du territoire.

EMPLOI - INSEE 99	SECTEUR AGRICOLE	SECTEUR INDUSTRIEL	SECTEUR CONST.	SECTEUR TERTIAIRE	TOTAL EMPLOI
GERROTS	0	0	0	4	4
HOTOT EN AUGÉ	16	4	8	12	40
LA ROQUE BAIGNARD	48	0	0	12	60
MANERBE	16	4	12	48	80
MONTREUIL EN AUGÉ	0	0	5	24	29
NOTRE DAME DE LIVAYE	8	4	4	4	20
RUMESNIL	28	0	0	8	36
SAINT LAURENT DU MONT	8	0	0	12	20
SAINT OUVEN LE PIN	12	0	4	5	21
TOTAL PAR SECTEUR	136	12	33	129	310

44% 4% 11% 42%

Économie agricole

Ce secteur d'activité fournit près de 140 emplois en 1999, soit encore près de la moitié des emplois locaux, malgré le recul de la population active agricole.

La principale activité du territoire est l'élevage. Longtemps renommée pour ses vaches laitières, l'agriculture locale a évolué : les haras sont de plus en plus nombreux et aujourd'hui, ils contribuent autant que l'élevage (pour le lait ou l'embouche), à l'image agricole du territoire.

L'évolution de l'activité agricole locale s'inscrit dans la tendance nationale : Sur les vingt dernières années du XX^{ème} siècle, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles a été divisé par plus de deux, passant de 77 exploitations en 1979 à 37 en 2000. La population active agricole s'est réduite dans la même proportion.

L'élevage pour le lait ou pour la viande s'est intensifié, tout en occupant moins de territoire (abandonnant en particulier les coteaux pentus) ; Parallèlement les cultures fourragères se sont développées au détriment des prairies permanentes. Le cheptel bovin a été réduit d'un tiers ses vingt dernières années. Dans la course à la productivité qui a caractérisé l'élevage de ces quarante dernières années, la place du territoire dans l'économie agricole nationale s'est réduite.

Parallèlement, l'économie liée au cheval s'est affirmée. Le cheptel équin a été multiplié par plus de 3, il atteint environ 430 chevaux en 2000. On recense une douzaine de haras sur le territoire étudié. Ceux-ci ont ainsi contribué à amoindrir la perte d'emploi dans le secteur agricole et participe au renouveau de l'image de la campagne du pays d'Auge.

Dans ce terroir de cidre, les prairies étaient traditionnellement complantées de vergers. Or, progressivement, la production de pommes s'est considérablement réduite. Nombre de vergers ont disparu, faute d'entretien (avec le recul agricole) ou remplacés par des cultures fourragères.

Certains agriculteurs ont misé sur une amélioration de la productivité en plantant (il y a quelques décennies) des vergers "basse tige" (dont la récolte est plus facilement mécanisable), sur SAINT LAURENT DU MONT par exemple ; d'autres ont choisi des productions qualitatives dans le cadre de l'AOC : "cidre de Cambremer", ce qui a permis le maintien de vergers "basse tige" sur les coteaux du territoire.

Aujourd'hui, les mutations dues aux regroupements des exploitations semblent quasiment terminées, comme en témoigne le bilan fait sur les entreprises risquant de muter dans les 10ans (voir la carte). Néanmoins, l'économie agricole reste fragile, en particulier pour les entreprises d'élevage (lait ou viande) tant du fait de la conjoncture actuelle, que de la pression exercée sur les terres agricoles et sur les propriétés ayant une valeur patrimoniale par les urbains en demande de "ruralité".

Évolution du nombre d'exploitations professionnelles

	Exploitations agricoles professionnelles			Toutes exploitations
	1979	1988	2000	2000
GERROTS	4	4	2	7
HOTOT EN AUGE	16	16	15	18
LA ROQUE BAIGNARD	7	7	4	9
MANERBE	27	23	9	27
MONTREUIL EN AUGE	c	3	c	5
NOTRE DAME DE LIVAYE	6	5	4	7
RUMESNIL	9	9	c	8
SAINTE LAURENT DU MONT	c	5	c	4
SAINTE OUVEN LE PIN	8	5	3	8
TOTAL	77	77	37	93

Évolution de la population agricole

	Population active agricole (en UTA*)		
	1979	1988	2000
GERROTS	14	9	5
HOTOT EN AUGE	50	45	33
LA ROQUE BAIGNARD	24	25	19
MANERBE	79	64	27
MONTREUIL EN AUGE	7	10	6
NOTRE DAME DE LIVAYE	18	18	13
RUMESNIL	22	20	16
SAINTE LAURENT DU MONT	17	12	6
SAINTE OUVEN LE PIN	24	15	8
TOTAL	255	218	133
Évolution en pourcentage		-14	-39
		-48	

*Unité de travail annuel

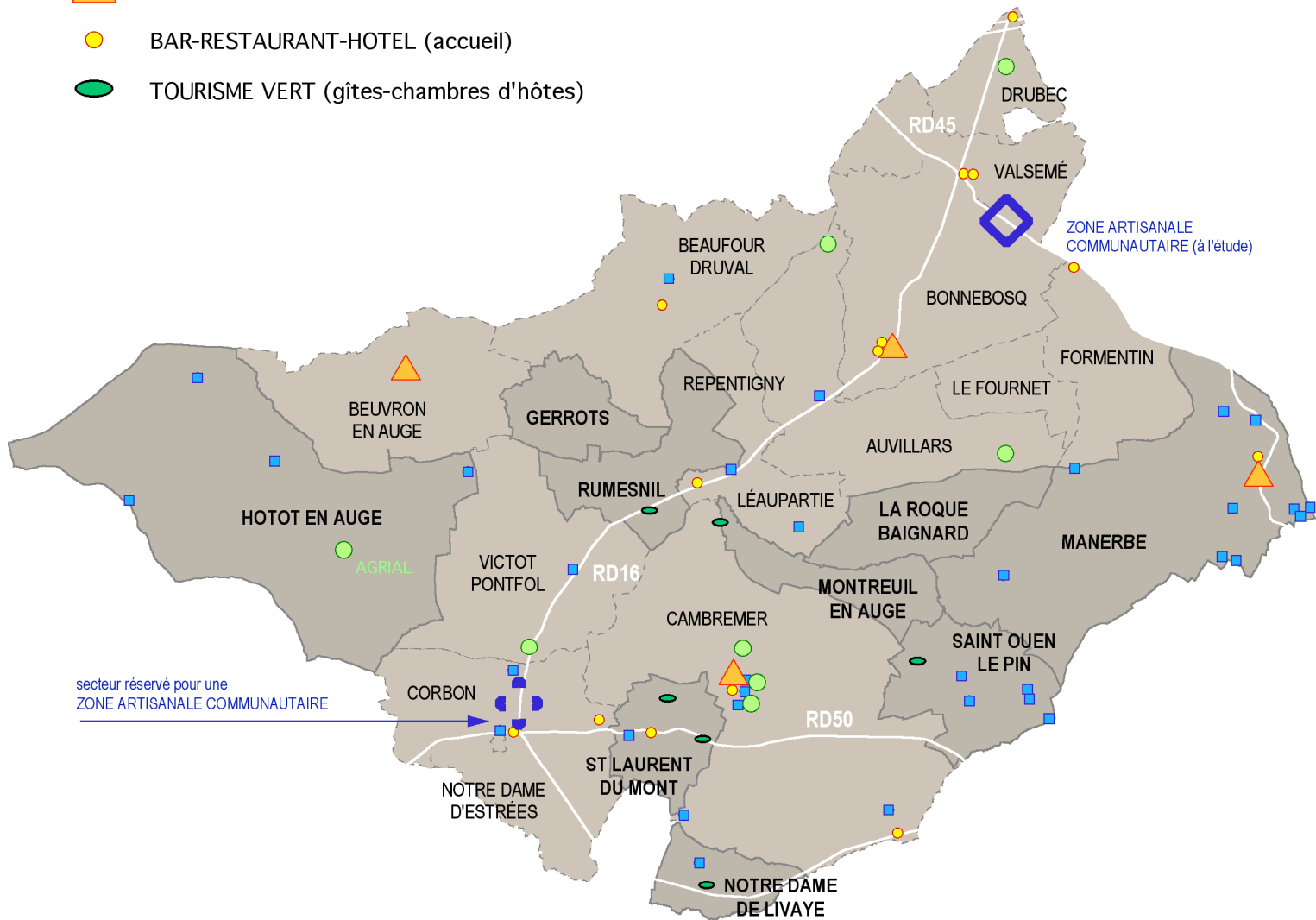
Évolution des cheptels bovins et équinés

	BOVINS			ÉQUIDÉS		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
GERROTS	313	356	20	c	19	c
HOTOT EN AUGE	1352	1112	1427	87	92	184
LA ROQUE BAIGNARD	503	471	190	c	50	103
MANERBE	1856	1956	1606	31	45	61
MONTREUIL EN AUGE	222	415	372	0	0	0
NOTRE DAME DE LIVAYE	405	353	395	0	c	32
RUMESNIL	724	705	756	c	0	52
SAINTE LAURENT DU MONT	307	608	136	c	c	c
SAINTE OUVEN LE PIN	599	535	417	0	33	c
TOTAL	8260	6511	5319	118	239	432

*Les chiffres sont tirés des recensements agricoles de 1979, 1988 et 2000 mais du fait de la petitesse des communes, une partie des données sont sous secret statistique ; elles sont indiquées par un « C » dans les tableaux pages suivantes.

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE (hors agriculture)

- ENTREPRISES AGRICOLES
- ENTREPRISES ARTISANALES
- ▲ COMMERCES DE PROXIMITÉ
- BAR-RESTAURANT-HOTEL (accueil)
- ◌ TOURISME VERT (gîtes-chambres d'hôtes)



Commerces, services et artisanat

L'ensemble des neuf communes compte peu d'entreprises ou d'artisans. Aucune entreprise ne compte plus de 10 salariés. En 2006, on recense :

- Environ 25 artisans et entreprises (essentiellement des entreprises du bâtiment).
- 1 Restaurant gastronomique (à Manerbe)
- 1 Bar-Restaurant (à Saint Laurent du Mont)
- 1 Épicerie (à Manerbe)

Ainsi, la population locale dépend de bourgs et villes voisines; ce sont en fonction de la situation géographique des communes et de la qualité de la desserte :

- Beuvron en Auge, Cambremer, Crèvecoeur en Auge ou Dozulé, pour les achats et services courants,
- Lisieux ou Caen (centre commercial Mondeville 2) pour les autres.

Projets communautaires :

Deux secteurs d'accueil pour des entreprises sont projetés par la communauté de communes afin de redynamiser l'économie locale :

- le premier est en cours d'aménagement en bordure de la RD45 (communes de BONNEBOSQ /VALSEMÉ),
- le second est situé au Carrefour Saint Jean.

Aucun projet spécifique n'est envisagé sur le territoire des communes étudiées.

Fréquentation touristique et capacité d'accueil

Ce territoire ne comprend pas de sites ou monuments touristiques majeurs. Il est seulement traversé par la Route du cidre. Aussi, la fréquentation et l'accueil touristiques restent modestes en comparaison ce que l'on connaît plus au nord, en bordure du littoral. La renommée du secteur est assurée par l'AOC "Cidre de Cambremer", et des manifestations tels que les marchés de Cambremer ou les EQUI DAYS.

Néanmoins, au cœur du Pays d'Auge, il a un patrimoine et des paysages remarquables en bien des lieux.

Sites d'intérêt :

- La proximité des villages pittoresques de Beuvron en Auge ou Cambremer.
- L'Église Notre Dame (Notre Dame de Livaye), le Val Richer (Saint Ouen le Pin), le Château de la Roque Baignard...

Hébergements et accueil :

- Une vingtaine de Gîtes ruraux,
- Une vingtaine de chambres d'hôtes,
- Une auberge à la ferme.

La promotion touristique est assurée par l'office du tourisme de la communauté de commune situé à Cambremer. L'activité touristique repose essentiellement sur le tourisme vert permettant de parcourir et découvrir le territoire au fil des chemins :

- Panorama sur les marais de la Dives, Hotot en Auge
- Sur les pas d'André Gide, La Roque Baignard
- Circuit Mathilde, La Roque Baignard

2.4. Équipements et services à destination de la population

→ *carte: Équipements publics et services de proximité*

Dans ce vaste territoire rural, on dénombre très peu de services ou d'équipements publics. Le seul service public présent est l'agence postale communale de MANERBE.

Les mairies sont très souvent de taille modeste (mais représentatif du patrimoine public du Pays d'Auge) : SAINT LAURENT DU MONT, NOTRE DAME DE LIVAYE, LA ROQUE BAINARD, SAINT OUEN LE PIN ; Certaines communes n'en comptent pas : GERROTS, MONTREUIL EN AUGÉ.

De nombreuses constructions publiques (anciennes écoles, ancien presbytère) sont louées ; d'autres ont été vendues : anciennes écoles D'HOTOT EN AUGÉ.

Les communes disposent d'une église à l'exception de SAINT LAURENT DU MONT.

Les services socio-sanitaires (dont médecin, infirmières, maison de retraite...) sont inexistantes.

Équipements scolaires :

La compétence scolaire est assurée par la Communauté de Communes de Cambremer qui gère trois établissements :

- BONNEBOSQ : 6 classes pour un effectif de 140 élèves à la rentrée scolaire 2006
- MANERBE : 2 classes pour un effectif de 34 élèves à la rentrée scolaire 2006 (RPI avec une partie de la commune de FORMENTIN)
- CAMBREMER (8 classes) et SAINT-OUEN-LE-PIN (1 classe) pour un effectif de 205 élèves en 2006 à la rentrée scolaire (dont 24 à SAINT OUEN)

Chaque site assure la garderie péri-scolaire et la restauration. Le ramassage scolaire est assuré par la communauté de communes.

Une réflexion sur l'évaluation de l'offre scolaire est menée par la communauté de communes pour anticiper les besoins futurs, la construction d'une nouvelle école maternelle à Cambremer est à l'étude.

Certains enfants sont scolarisés sur des communes n'appartenant pas à la C.D.C. :

- *CREVECOEUR EN AUGÉ* : Notre Dame de Livaye dispose d'un accord intercommunal avec sa voisine ; une dizaine d'enfants y sont scolarisés.
- *DOZULE* : s'y dirige une quinzaine d'enfants de GERROTS (5 à 6 enfants) et D'HOTOT EN AUGÉ (environ une dizaine d'enfants).
- *LISIEUX* : Une dizaine d'enfants de MANERBE y sont scolarisés.

Rattachement collège : Lisieux, Dozulé, Mézidon pour Notre Dame de Livaye

Rattachement lycée : Lisieux, Caen et Deauville

Équipements sportifs, culturels et de loisirs :

Seule la commune de SAINT OUEN LE PIN dispose d'un équipement sportif : un terrain de tennis, de baskets et de football.

De nombreux pratiquants utilisent les installations sportives de DOZULE ou de LISIEUX puisque la communauté de communes de Cambremer ne compte aucune salle de sports (une est en projet sur BONNEBOSQ).

Deux communes disposent d'une salle communale : HOTOT EN AUGÉ (capacité : 50 personnes), SAINT OUEN LE PIN (capacité : 90 personnes avec une cuisine équipée).

ÉQUIPEMENTS PUBLICS et SERVICES DE PROXIMITÉ

GERROTS :
Église

HOTOT EN AUGÉ :
Mairie, trois églises, trois presbytères, deux anciennes écoles, une salle des fêtes (avec cuisine équipée); un logement dans l'ancienne école et dans l'ancien presbytère;

LA ROQUE BAIGNARD :
Mairie, église, un logement communal dans l'ancien presbytère, une ancienne école privée;

MANERBE :
Mairie, église, une école primaire : 1 classe maternelle et 1 classe primaire, une garderie, et une salle des associations;

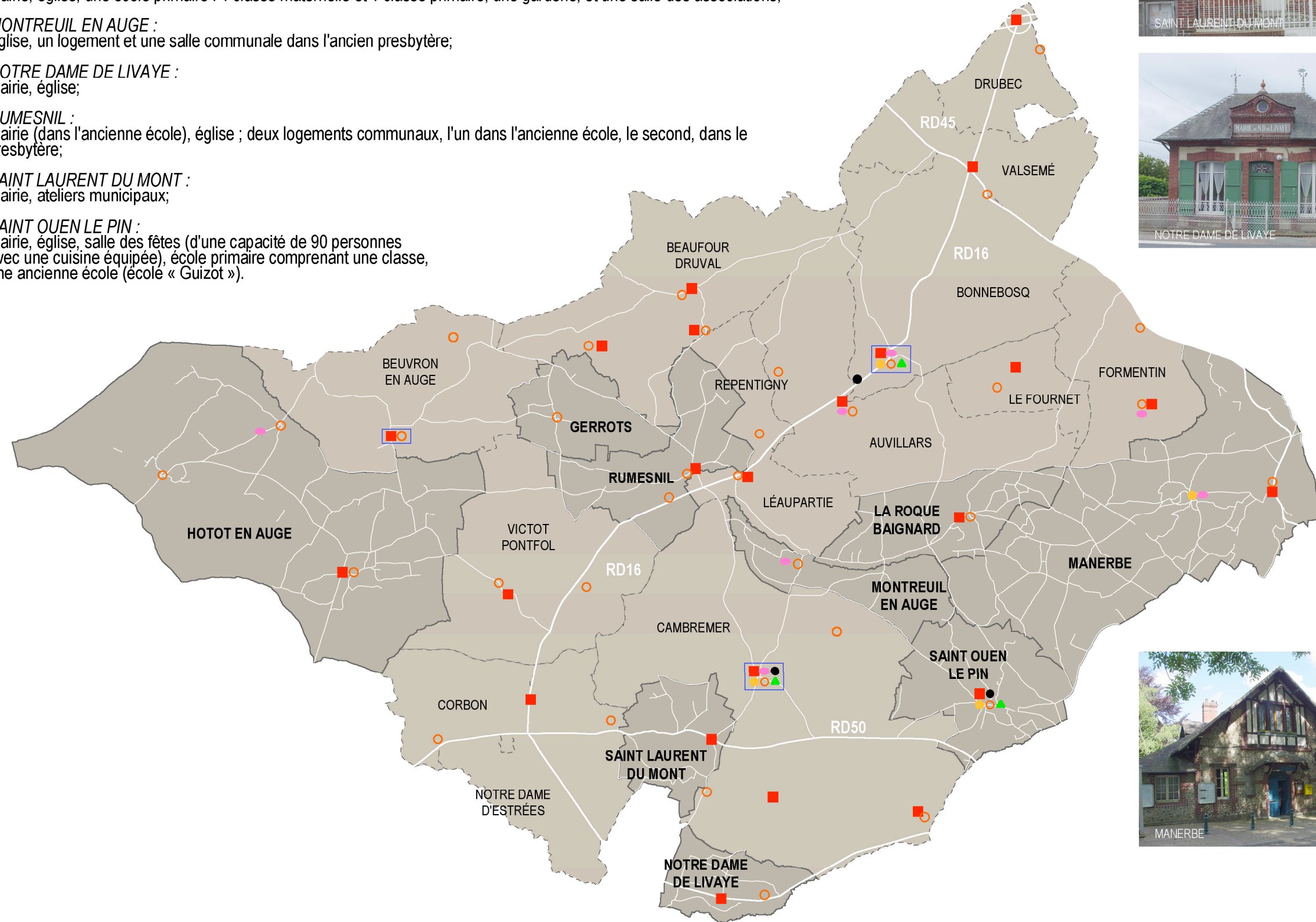
MONTREUIL EN AUGÉ :
Église, un logement et une salle communale dans l'ancien presbytère;

NOTRE DAME DE LIVAYE :
Mairie, église;

RUMESNIL :
Mairie (dans l'ancienne école), église ; deux logements communaux, l'un dans l'ancienne école, le second, dans le presbytère;

SAINT LAURENT DU MONT :
Mairie, ateliers municipaux;

SAINT OUEN LE PIN :
Mairie, église, salle des fêtes (d'une capacité de 90 personnes avec une cuisine équipée), école primaire comprenant une classe, une ancienne école (école « Guizot »).



- MAIRIE
- EGLISE / CHAPELLE
- ⬠ ÉCOLE
- SALLE COMMUNALE
- ▲ ÉQUIPEMENT SPORTIF
- STATION D'ÉPURATION
- PÔLE DE COMMERCE ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ



2.5. Équipements techniques

→ voir les Annexes documentaires (pièce 4a §4.2)

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

L'alimentation en eau potable du territoire est assurée par quatre syndicats:

- S.I.A.E.P. du Plateau Ouest de Lisieux dont l'affermage est confié à VEOLIA EAU
- S.I.A.E.P..Beaufour-Druval dont l'affermage est confié à la S.A.U.R.
- S.I.A.E.P. de la Haute Dorette dont l'affermage est confié à la S.A.U.R.
- S.I.A.E.P. du Mesnil Mauger dont l'affermage est confié à la S.A.U.R.

S.A.I.E.P. :	Du Plateau Ouest de Lisieux	De Beaufour-Druval	De la Haute Dorette	Du Mesnil Mauger
LA ROQUE BAINARD			X	
RUMESNIL	X	X		
GERROTS		X		
HOTOT EN AUGÉ	X	X		
MANERBE	X		X	
MONTREUIL EN AUGÉ	X			
SAINT LAURENT DU MONT	X			
SAINT OUVEN LE PIN	X			
NOTRE DAME DE LIVAYE				X

PLATEAU OUEST DE LISIEUX

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

Production : 546 110 m3 en 2006

- Forages de Manerbe- l'École : 40m3/h sur 20h ; 257 236 m3 en 2006,
- Forages de Cambremer- Grandouet, la Cour aux Maures - 46m3/h sur 20h ; 255 710 m3 en 2006,
- Sources de Saint Laurent du Mont - Source du Val : environ 4m3/h ; 31 120 m3 en 2006,
- Sources de Cambremer - la Cour Jardin : 3m3/h sur 24h ; 1044 m3 en 2006. Cette ressource n'était plus utilisée depuis 2003 du fait de la pollution des eaux par des pesticides. La contamination a été identifiée et traitée et la source remise en service 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, d'une capacité nominale de 50m3/h.

Importation : Le syndicat a importé 68 010 m3 en 2006 à la ville de Lisieux.

Exportation : Le syndicat exporte 71 185 m3 en 2006.

Distribution :

Le syndicat dispose de trois réservoirs :

- Réservoir de Saint Laurent du mont : 200m³
- Réservoir de Saint Ouen le Pin : 500m³
- Réservoir Carrefour de Rome (commune de la Boissière) : 500m³

Il a distribué 484 746m³ d'eau en 2006 soit une diminution de 1,8% par rapport à 2005 (écart qui s'explique en partie par la diminution des ventes au syndicat de Crévecoeur en Auge).

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

Une modélisation du réseau est prévue en 2008 afin de planifier son renouvellement et son renforcement.

Qualité de l'eau

La qualité physico-chimique est altérée par la présence de déséthylatrazine (13% des analyses effectuées par la D.D.A.S.S. sont non conformes aux normes en vigueur).

SYNDICAT DE BEAUFOUR DRUVAL

Le syndicat compte en 2006, 1163 branchements dont 293 pour les communes de l'EPCI de la RD16 –phase II, soit environ 25% des abonnés.

Production : 191 793 m³ en 2006

- Station de production de Beaufour Druval : 30m³/h - 109 333m³ pour,
- Source de Repentigny - la Vallée aux Tanneurs : 12m³/h - 82 460m³ en 2006

Importation : Le syndicat importe 3 118 m³/an au syndicat de la Haute Dorette.

Exportation: Aucune.

Distribution : Il a été distribué 194 911m³ d'eau en 2006 soit une diminution de 3% par rapport à 2005. La longueur du réseau est de 122Km, son rendement atteint 83% en 2006.

Le syndicat dispose de 5 ouvrages de stockage :

- Réservoir de Repentigny : 500m³
- Réservoir de Gerrots : 40m³
- Réservoir de Beaufour Druval : 100m³
- Réservoir bâche de Beaufour Druval : 500m³
- Brise charge Beauvron en Auge : 7m³

Qualité de l'eau

Les eaux provenant des ressources propres au syndicat sont de bonne qualité tant d'un point de vue bactériologique que physico-chimique.

SYNDICAT D'EAU DE LA HAUTE DORETTE

Le syndicat compte en 2006, 2842 branchements dont 209 pour les communes de l'EPCI de la RD16 –phase II (soit environ 7% des abonnés).

Ressources 2006 : 504 280 m3 en 2006

- Source Bailleul- Coquainvilliers : 100m3/h ; 271 000 m3
- Source du lieu Langlois-Bonnebosq, : 31m3/h ; 120179 m3
- Source du Lavoir - Formentin : 31m3/h ; 113101 m3/an

Importation : 71 619 m3

- CNE de Reux : 26 362m3
- Syndicat Nord Pays d'Auge : 45 257m3.

Exportation : 17 118m3 en 2006 vers :

- Bache Beau et Saint Philbert
- CNE de Pont l'Évêque
- S.I.A.E.P. de Beaufour Druval

Distribution : Il a été distribué 471 946m3 en 2006 soit une croissance de 1,8% par rapport à 2005.

La longueur du réseau est d'environ 222Km, son rendement atteint 73% en 2006.

Le syndicat dispose de quatre réservoirs :

- Réservoir d'Annebault : 200m3
- Réservoir de Bonnebosq : 100m3
- Réservoir de Coquainvilliers : 200m3
- Réservoir (et suppression) du lieu Ribout : 500m3

Qualité de l'eau

Globalement les eaux mises en distribution par le syndicat de la Haute Dorette sont de bonne qualité tant du point de vue bactériologique que physico-chimique. Cependant, les eaux provenant de la source du lieu Langlois sont ponctuellement altérées par la présence de déséthylatrazine.

SYNDICAT D'EAU DU MESNIL MAUGER

Le syndicat compte en 2006, 1930 branchements dont 41 pour NOTRE DAME DE LIVAYE.

Ressources 2006 : 443 153 m3 en 2006

- Forage à CESNY AUX VIGNES : : 70m3/h ; 290 227 m3/an soit 65% des ressources du syndicat
- Captage du Mesnil Simon : 2m3/h ; 20 293 m3
- Captage de St Martin du Mesnil Oury, : 23 m3/h ; 64 442m3
- Prélèvement nappe à LECAUDE : 7m3/h ; 68 191m3/an
- Captage à LECAUDE (non utilisé)

Importation : 63 109 m3, essentiellement du Syndicat du Plateau Ouest de Lisieux

Exportation : 4 193 m3 à destination de MEZIDON et du Syndicat de la vallée du Laizon.

Distribution : Il a été distribué 495 735m3 en 2006 soit une croissance de 4,3% par rapport à 2005, dont 51% est destiné aux abonnés domestiques

La longueur du réseau est d'environ 250Km, son rendement atteint 85% en 2006.

Qualité de l'eau

Globalement les eaux mises en distribution par le syndicat sont de bonne qualité.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES :

Assainissement collectif :

Deux communes disposent d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées:

- SAINT-OUEN LE PIN (le village) est équipé d'une station d'épuration avec lagunage naturel d'une capacité de 400 EH, elle est utilisée à 30% de sa capacité (120 EH en 2005 suivant le bilan annuel du SATESE).
- SAINT LAURENT DU MONT (le long de la RD50) est raccordé à la station d'épuration de Cambremer qui a capacité nominale de 800 E.H est utilisée à 85% en 2005 (680 EH). Son extension est à l'étude. Ainsi, à court terme, sa capacité de traitement est un facteur limitant pour le développement du village de Saint Laurent du Mont.

Assainissement individuel : le dilemme des sols

Les sols argileux de cette partie du département ont globalement une faible aptitude à l'épandage superficiel. Or de nombreuses constructions anciennes sont justement construites sur les "mauvais", les "bons" étant réservé à la culture. Le projet se trouve alors confronté à deux logiques contradictoires :

- D'une part un impératif de construction en continuité de l'existant,
- D'autre part la nécessité de disposer de dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées dans l'essentiel des communes du fait de la faible densité de l'urbanisation (qui limite le recours à l'assainissement collectif).

Schéma Directeur d'Assainissement :

Seul SAINT-LAURENT DU MONT dispose d'un schéma directeur d'assainissement approuvé (le 28 Novembre 2002) ; il a été établi en collaboration avec Cambremer, dans le cadre de leur syndicat commun.

Pour les autres communes, les études ont été menées antérieurement à celles du P.L.U..

- SAINT OUEN LE PIN projette l'extension de la zone d'assainissement collective au hameau du manoir Gosset,
- Aucune des autres communes ne retient de zones d'assainissement collectif, ce qui, du fait de la nature des sols, limitera fortement les possibilités d'urbanisation dans certains secteurs.

Service public d'assainissement non-collectif

La communauté de communes de Cambremer a mis en place depuis le 1^{er} janvier 2006, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

Par délégation de service public, La S.A.U.R. assure les opérations de contrôle.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Dans ces communes rurales faiblement urbanisées, les réseaux sont exceptionnels.

La gestion des eaux de surface est assurée par les fossés et mares rurales.

Dans ces terres globalement hydromorphes, une vigilance particulière est donc nécessaire pour que lors de l'urbanisation, la cohérence des évacuations soit maintenue et les ouvrages complémentaires nécessaires réalisés.

DEFENSE INCENDIE

Le bilan dressé lors des études a mis en évidence que, comme dans la plupart des communes rurales du secteur, la défense incendie était inégalement assurée.

En effet, un poteau incendie doit :

- Disposer d'une capacité de 60m³/h,
- Être raccordé à une canalisation de diamètre 100,
- Assurer une pression de 1bar,
- Ne pas être éloigné de plus 400 mètres des constructions existantes.

Or les canalisations structurantes du réseau d'alimentation en eau potable sont rares à l'échelle du territoire. Des moyens alternatifs doivent donc être trouvés (bâche, prise d'eau aménagée en rivière...). Ils sont indispensables lorsqu'une densification de l'urbanisation est prévue.

ORDURES MENAGERES

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 sur l'ensemble des communes :

- Des ordures ménagères et des « propres et secs » (carton, métal, plastique) : Une collecte par semaine assurée par la société Véolia propreté.
- Des verres et papiers : Par apport volontaire sur les sites aménagés dans les communes. L'association d'insertion « Bac environnement » reprend les papiers.

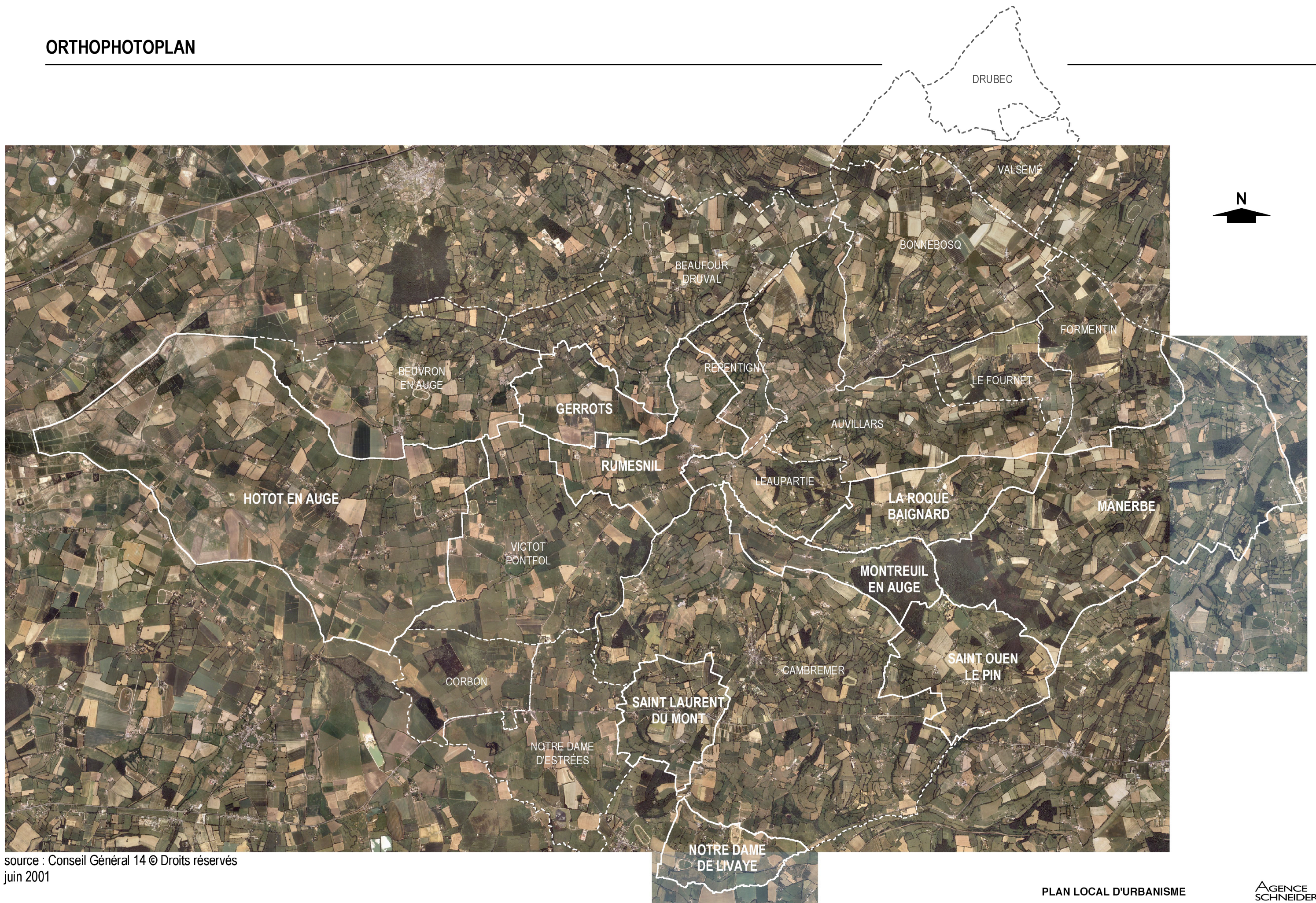
Traitement :

- Les déchets non-recyclables sont traités au Centre d'Enfouissement Technique à Billy, à Couvicourt ou à Livry.
- Les déchets recyclables sont repris par les filières suivantes :
Acier : Arcelor – Aluminium : Affirmet – Plastiques : Valorplast – Carton : Smurfitt
- Briques : DHP - Verre : BSN Glasspack – Papier : La Chapelle Darblay

Évolution du service :

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 prévue pour l'été 2007.

ORTHOPHOTOPLAN



source : Conseil Général 14 © Droits réservés
juin 2001

GERROTS - HOTOT EN AUGE - LA ROQUE BAINARD - MANERBE - MONTREUIL EN AUGE - NOTRE DAME DE LIVAYE - RUMESNIL - SAINT LAURENT DU MONT - SAINT OUEN LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

EPCI DE LA RD 16 PHASE II
DIAGNOSTIC



3. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. Présentation générale du site

→ *Orthophotoplan*

« Le Pays d'Auge est au départ une sorte de plateau sédimentaire doucement mamelonné comme l'ensemble du bassin parisien dont il fait partie. Lorsque sous l'action de la pluie et du vent a dénudé le plateau de son limon récent ou de son argile à silex, le calcaire crétacé ou le coralien affleure. Ces terrains étant perméables les eaux de pluies s'y infiltrent. Elles rencontrent en dessous le puissant amoncellement d'argile jurassique imperméable. Il ne leur reste donc plus qu'à se verser latéralement, ce dont elle ne se prive pas par une multitude de sources, alimentant les nombreux vallons ».

(Extrait : Randonnées et patrimoine en Pays d'Auge)

Les communes de l'EPCI-RD16-II ont au total une superficie de 7100 Ha.

Elles s'insèrent dans l'ensemble formée par la communauté de commune de CAMBREMÉR qui comprend des unités géographiques et paysagères variées : des plaines marécageuses, aux vallées en auge, des collines aux plateaux. Mais toutes présentent ce paysage si caractéristique, façonné par l'activité agricole qui fait la renommée du PAYS D'AUGE. Il repose sur un territoire de terres meubles modelées par les eaux, dont il résulte une grande variété tant géologique que topographique.

Géologie

→ *carte : Géologie et hydrographie*

On distingue quatre grandes unités géologiques :

- Sur le plateau de MANERBE, des limons de plateaux et des argiles à silex ; ce sont les terres les plus fertiles du territoire
- Sur les ruptures de pente, des formations de calcaire dégradé : craie glauconieuse. Elles donnent des sols à dominante argileuse.
- Sur les versants creusés par le ruissellement : des marnes, formations partiellement perméables, en alternances avec des couches d'alluvions.
- Sur le plateau bas : des alluvions fluviatiles, des limons, des argiles et des sables.

Ainsi les sols du territoire étudié sont majoritairement argilo-marneux et donc hydromorphes.

Il en résulte une aptitude pour le moins médiocre à l'assainissement par épandage superficiel, des risques de ruissellements (ou de coulées de boues) qui peuvent être importants lorsque les sols sont découverts et le maillage bocager inexistant et enfin des risques de glissements de terrains dans les secteurs pentus ou s'alternent des couches perméables dans lesquelles circule l'eau et des couches imperméables qui "glissent sur les premières.

Relief

→ carte : Relief

Cette partie du PAYS D'AUGE offre une grande diversité topographique.

L'ensemble formé par la communauté de communes, dans lequel s'insère les neuf communes de l'EPCI RD16-II se lit ainsi :

- Le plateau bas, à l'Ouest : sa partie la plus basse (environ 5m NGF) reçoit les marais de la Dives qui couvrent une partie importante du territoire d'HOTOT EN AUGÉ ; il se prolonge à une altitude d'une dizaine de mètres jusqu'au front de Cuesta.
- Le plateau haut qui se déploie de BONNEBOSQ au nord à CAMBREMÉR au sud en passant à l'est par MANERBE, culmine à environ 150m NGF.
- Le front de Cuesta : ensemble de coteaux abrupts qui dominent le plateau bas et présentent des pentes de l'ordre de 20%. Il traverse une partie du territoire de SAINT LAURENT DU MONT et NOTRE DAME DE LIVAYE au sud, puis de GERROTS et RUMESNIL au nord.
- Les vallées (en auge) formées par les ruissellements qui, du plateau haut rejoignent à l'ouest la Dives ou à l'Est la Touques. Elles donnent aux territoires de MANERBE, MONTREUIL EN AUGÉ, SAINT OUVEN LE PIN à l'Est ou RUMESNEIL et GERROTS à l'Ouest, une grande variété topographique.

Hydrologie

→ carte : Géologie et hydrographie

Ce territoire comprend un réseau hydrographique dense, qui par ramifications successives rejoint à l'Ouest la Dives, à l'Est la Touques. La ligne de partage entre leurs deux bassins se situant sur le plateau de Manerbe.

Les principaux ruisseaux traversant les communes étudiées sont :

AFFLUENTS DE LA DIVES :

- Le Druval, Le Doigt et la Dorette qui bordent la limite communale d'HOTOT EN AUGÉ. Ils traversent les territoires de RUMESNIL et GERROTS.
- Le Montreuil, affluent de la DORÉTE qui forme la limite communale entre MONTREUIL EN AUGÉ et LA ROQUE BAINARD,
- Le Val Richet, affluent du précédent qui traverse de sud en nord le territoire de SAINT OUVEN et forme la limite communale entre MONTREUIL EN AUGÉ et MANERBE.
- L'Algot qui borde la partie sud de la communauté de communes.

AFFLUENTS DE LA TOUQUES :

- Le ruisseau du Pré d'Auge et ses affluents qui traversent MANERBE
- Le Formentin qui traverse MANERBE, au nord.

ÉTAT INITIAL DU SITE : le relief

SITUATION DES COMMUNES :

- HOTOT EN AUGE :

Le territoire communal présente une altitude inférieure à 10m, sur les deux tiers de sa superficie. Cette zone basse est occupée par les marais de la Dives (celle-ci forme la limite communale Sud). Elle est dominée par des îlots aux pentes douces qui reçoivent l'urbanisation; le point haut est de 34 mètres.

- GERROTS et RUMESNIL :

Ces deux communes présentent des profils topographiques similaires : leurs territoires prolongent celui d'HOTOT avec un relief mollement vallonné dans la partie sud et des coteaux plus affirmés au nord de part et d'autre du DRUVAL.

- MONTREUIL EN AUGE et LA ROQUE BAINARD :

Le ruisseau de Montreuil incise le plateau selon une direction Est-Ouest, façonnant une vallée en auge. Le territoire de ces deux communes se déploie de part et d'autre du ruisseau, sur ses versants.

Le territoire de LA ROQUE BAINARD culmine à 150m NGF au nord, au niveau du plateau de MANERBE.

- MANERBE :

Le territoire se déploie sur le plateau qui sépare les vallées des affluents de la Dives de celles des affluents de la Touques. Celui-ci culmine à 160m.

À l'Ouest, le ruisseau du Val Richer forme la limite communale.

- SAINT OUEN LE PIN :

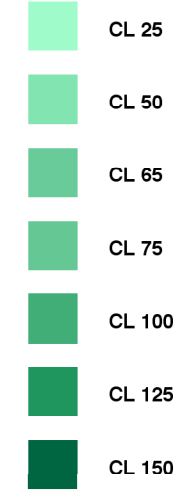
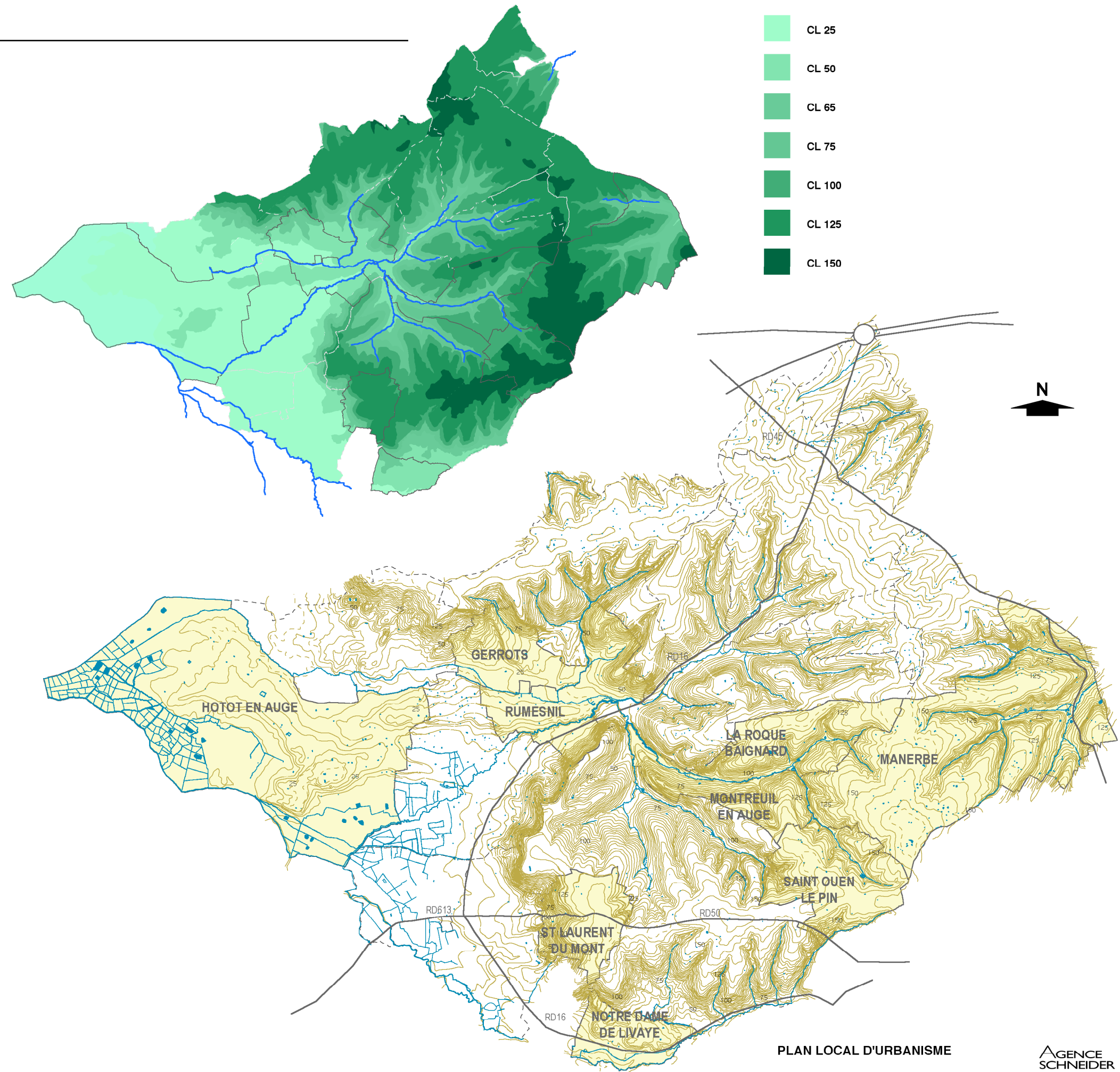
Une part importante du territoire communal est occupée par le plateau de MANERBE qui culmine à 161 mètres (au château d'eau). À l'Est le ruisseau du Val Richer, l'incise, formant une vallée étroite où l'altitude est d'environ 100 mètres en limite communale Nord. À l'Ouest, le plateau s'incline, les thalwegs conduisent les eaux vers le ruisseau de Grandouet. Au Sud, les dénivelés s'accroissent au voisinage du Coupe-Gorge.

- SAINT LAURENT DU MONT :

Les 2/3 du territoire communal se situent sur le plateau de CAMBREMER. Il domine d'une centaine de mètres le plateau bas. Le coteau présente ainsi des pentes de l'ordre de 20%. On y découvre de larges vues vers la plaine de Caen.

- NOTRE DAME DE LIVAYE :

Le territoire communal se situe sur les premières pentes (douces) du front de cuesta. Il se divise en trois secteurs : le plateau bas qui accueille des prairies humides, les pré-pentes qui reçoivent l'urbanisation et les versants plus abrupts qui rejoignent le plateau haut.



3.2. Paysages et végétations

→ carte: Végétation

→ planche photographique : Composantes paysagères

Occupation agricole

Surface agricole / superficie communale

	Superficie agricole	Superficie totale	%
		2000	
GERROTS	319	348	92
HOTOT EN AUGE	1732	2405	72
LA ROQUE BAINARD	299	464	64
MANERBE	1173	1827	64
MONTREUIL EN AUGE	168	337	50
NOTRE DAME DE LIVAYE	197	267	74
RUMESNIL	408	535	76
SAINT LAURENT DU MONT	190	348	55
SAINT OUEN LE PIN	347	559	62
TOTAL E.P.C.I. II	4833	7090	68

Dans ce territoire à dominante rurale où la densité d'urbanisation est très basse, les pourcentages précédents peuvent surprendre : sur deux communes MONTREUIL EN AUGE et SAINT LAURENT DU MONT, seule la moitié du territoire à une vocation agricole, et trois autres communes : LA ROQUE BAINARD, MANERBE et SAINT OUEN LE PIN présente moins de 70% de superficie utilisée par l'agriculture.

La première raison s'explique par la présence de boisements.

Le territoire étudié (et plus largement le Pays d'Auge) est faiblement boisé, mais deux exceptions sont à souligner : les 330 ha des bois de Bayeux et du Val Richet qui couvrent une partie du territoire de MANERBE, SAINT OUEN LE PIN et MONTREUIL EN AUGE.





La seconde est symptomatique de l'évolution de l'occupation de cette partie du Pays d'Auge. Les mutations agricoles observables depuis une trentaine d'années, ont conduit au développement de vastes "domaines" qui cernent de riches propriétés, et conjointement à l'augmentation des surfaces laissées en friches parce qu'ayant perdues tout intérêt agricole dans le contexte économique actuel. Elles peuvent être utilisées par des sociétés de chasse.

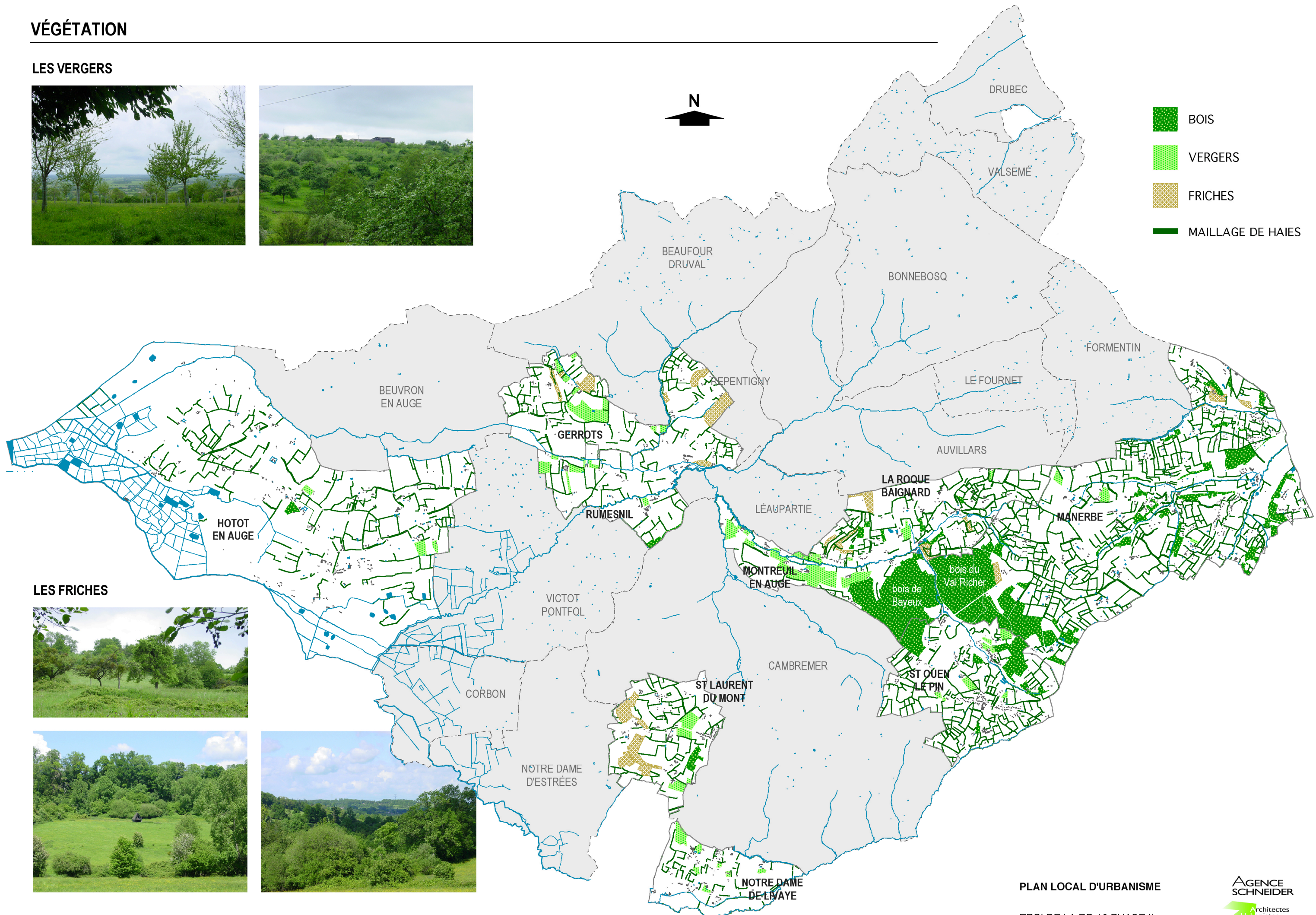
Ainsi, une part non négligeable du territoire n'a pas de vocation agricole.

VÉGÉTATION

LES VERGERS



-  BOIS
-  VERGERS
-  FRICHES
-  MAILLAGE DE HAIES



LES FRICHES



GERROTS - HOTOT EN AUGE - LA ROQUE BAINARD - MANERBE - MONTREUIL EN AUGE - NOTRE DAME DE LIVAYE - RUMESNIL - SAINT LAURENT DU MONT - SAINT OUEN LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

EPCI DE LA RD 16 PHASE II
DIAGNOSTIC





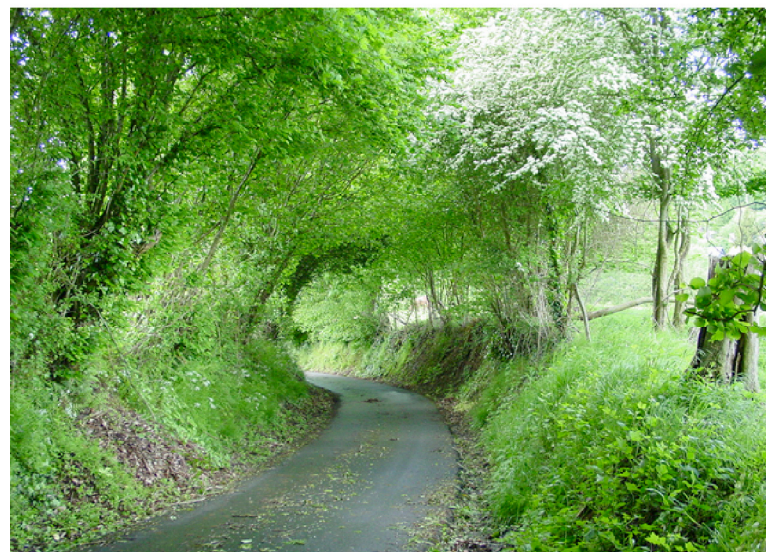
Ouverture visuelle en sortant du bocage



Évolution du maillage



Un enjeu : la taille mécanique



Les unités paysagères

Le plateau supérieur : un bocage à grande maille

Il conserve un intérêt agricole important. Il est occupé de grandes prairies destinées à l'élevage et depuis quelques décennies par des cultures fourragères.

La mécanisation de l'agriculture a contribué à la modification de la structure bocagère : Le parcellaire a été élargi, le linéaire de haies, réduit. Les haies sont de type champêtre, plus hautes que dans le bocage traditionnel des vallées et coteaux. Des chênes et des charmes persistent, là où des haies ont disparu.

Les fonds de vallées et les pré-pentes

Les fonds de vallées sont occupés de grasses prairies.

L'occupation agricole traditionnelle des coteaux : prairies complantées de pommiers et cernées de haies produit un paysage qui caractérise le Pays d'Auge. Dans ces secteurs subsistent les paysages les plus pittoresques du territoire : Vallée du Montreuil, vallée du Druval, Ce sont ces coteaux qui reçoivent l'essentiel des implantations rurales.

Lorsque le relief le permet, l'élevage et les vergers ont été maintenus.

La trame bocagère est plus lâche voir quelquefois très discrète (sur Montreuil en Auge). Les haies présentent un profil qui diffère de celui des hauts : elles sont en général plus petites et les arbres de hauts jets peu présents. Suivant la largeur de la vallée et l'entretien des haies, le paysage sera ouvert ou refermé par la végétation.

Quelques vallées amples laissent le regard se perdre vers les lointains : Vallée du ruisseau de la Planche des Douet à Manerbe, vallée du Montreuil.

Les coteaux pentus

Ces terrains pentus dits "picanes" ont souvent perdu leur intérêt agricole. Les vergers sont vieillissants, quant ils n'ont pas disparus ; les petites parcelles "s'enrichent", les taillis se développent (par exemple sur Gerrots ou sur Saint Laurent du Mont), les haies ne sont plus entretenues, les chemins se referment.

Pourtant, l'occupation traditionnelle des pentes par de petites prairies cernées de haies avait le double avantage de stabiliser les sols et de limiter les risques liés aux ruissellements, sur des terres imperméables.

Le plateau bas

À l'image des secteurs de plateaux hauts, la trame parcellaire est plus large, la trame bocagère, distendue : Les haies sont plus rares et les labours plus présents.

Contrairement au reste du territoire, les marais se caractérisent par un paysage sans haie : Les limites parcellaires sont matérialisées par des canaux de drainage. Ils accueillent des animaux à la belle saison ; ils "blanchiront" pendant l'hiver.

Leur paysage s'ouvrent sur les lointains, sauf en présence des plantations de peupliers. On en compte quelques unes dans les marais d'HOTOT EN AUGE.

À l'horizon, la moindre élévation, le moindre relief, fait événement. Ainsi le bourg de Hotot en Auge apparaît comme une île au milieu des marais.

Des paysages en mutation

Les paysages du Pays d'auge ont été façonnés par l'activité agricole.

La mutation de celle-ci a d'évidentes conséquences sur ceux-là :

Présence des vergers

- Diminution de la superficie en vergers traditionnels (à l'exception de Montreuil en Auge),
- Développement des vergers de production basses tiges (Saint Laurent du Mont),

Boisements et friches

Les boisements restent rares (peuplement mixte du Val Richer, Bois de Bayeux) :

La plantation de peupleraies dans les marais ne se développe plus.

- Développement des taillis, de friches ou de ronciers dans les coteaux pentus : Saint Laurent du Mont, La Roque Baignard, les vallées étroites : la Roque Baignard, Montreuil en Auge, du fait du recul agricole : Gerrots, Manerbe

Diminution des surfaces en prairies permanentes

- Transformation des prairies en labours pour les cultures fourragères et élargissement conjoint de la maille agricole,

Modification des haies bocagères

La densité des haies et leur profil influence la perception et les ouvertures dans le paysage. Les haies arrêtent le regard et limitent les vues depuis les voies.

Les haies traditionnelles sont plantées sur talus ; elles comptent principalement des aubépines, prunelliers, troènes, sureaux, charmes, chênes, acacias et érables champêtres.

Les haies hautes comprennent de nombreux arbres. Elles jouent un rôle de coupe-vent sur les plateaux ; la taille mécanique le long des voies les transforme, lorsqu'elles présentent de nombreux arbustes, en murs verts qui cloisonnent le paysage. Faute d'entretien, elles s'épaississent et se referment sur les chemins creux.

Les haies basses faites d'arbustes taillés horizontalement et verticalement sont de plus en plus rares. Elles laissent des ouvertures visuelles sur les vallées à fond plat.

Modification de l'image traditionnelle de la campagne augeronne

- Développement des activités équinées (hors des coteaux pentus) qui produisent un paysage plus ouvert (du fait des clôtures de bois) et plus "jardiné" (Rumesnil, Manerbe).
- Les nouveaux bâtiments d'élevage ont l'aspect de hangars,
- Certaines fermes peinent à entretenir leur patrimoine,
- L'articulation entre le relief et la densité de la trame bocagère conditionne la fermeture plus ou moins importante du paysage. Plus la trame bocagère devient lâche, plus les ouvertures visuelles vers les lointains deviennent importantes, plus les constructions deviennent visibles. Réciproquement le développement des friches referme d'autres paysages.

Patrimoine paysager : Parcs et jardins remarquables

Les éléments suivants ont été repérés pour leur intérêt patrimonial (ils s'ajoutent aux éléments paysagers ou bâtis faisant l'objet d'une protection patrimoniale par ailleurs) :

- GERROTS : Au nord-ouest du territoire, le « Manoir » présente des arbres majestueux (Ifs, Noyers) qui soulignent son entrée.
- HOTOT EN AUGÉ : L'alignement constitué d'arbres de haut jet au « carrefour Castellain » est remarquable ; Quatre chênes de belle envergure (carrefour entre la VC n°3 et la RD78)
- LA ROQUE BAINARD : Le parc du manoir de la Roque
- MANERBE : Le parc de l'ancien château (proximité de la mairie)
- NOTRE DAME DE LIVAYE : Deux marronniers soulignent la rade d'accès à la propriété au Nord-Ouest de la mairie en bordure de la RD613.
- RUMESNIL : Deux ensembles de beaux marronniers : l'un au voisinage du presbytère (4 arbres), le second souligne l'accès au manoir (4 arbres)
- SAINT LAURENT DU MONT : Le parc de la propriété situé au voisinage de la RD101 (à proximité de Saint Pair du Mont)
- SAINT OUVEN LE PIN : Beaux alignements d'arbres au lieu dit « Braffy » et aux « Pruneraies » ; Deux marronniers soulignent l'entrée de la propriété la Daubinière ; Ifs du cimetière.

3.3. Patrimoine et ressources naturelles

→ *carte : Patrimoine naturel*

Qualité des eaux

Ressources en eau potable

Le territoire comprend deux sites de captages pour l'eau potable qui alimentent le S.I.A.E.P. du Plateau Ouest de Lisieux :

- Le forage « DE L'ECOLE », situé sur la commune de Manerbe ; il dispose de périmètres de protection (DUP du 10 avril 1979).
- La Source « DU VAL » située sur Saint Laurent du mont ; Les périmètres de protection proposés par l'étude hydro-géologique aujourd'hui disponibles seront pris en compte.

Les sources de LA COUR JARDIN ET DE LA COUR AUX MAURES situées sur CAMBREMER (qui alimentent aussi le S.I.A.E.P. du Plateau Ouest de Lisieux) font l'objet d'une procédure de déclaration publique en cours d'instruction. Les périmètres de protection proposés par l'étude hydro-géologique seront pris en compte : un secteur fait une emprise sur la commune de Saint Laurent du Mont, un second sur la commune de Saint Ouen le Pin.

Qualité des eaux de rivière et protection de leur eco-système :

Du fait principalement de leur intérêt piscicole, les rivières suivantes sont repérées :

En ZNIEFF de type 2:

- La vallée de la Touques et ses affluents

En ZNIEFF de type 1 :

- La Dorette et ses affluents (concerne MANERBE, MONTREUIL EN AUGES, LA ROQUE BAINARD, RUMESNIL)
- L'Algot et ses affluents (NOTRE DAME DE LIVAYE, SAINT OUEN LE PIN)
- La Touques et ses principaux affluents-frayères (MANERBE)

PATRIMOINE NATUREL

ZNIEFF de type 1 :

- Forêt du Val Richer et bois de Bayeux
- Marais de la Dorette
- Marais du grand Canal
- Marais du Ham

ZNIEFF de type 2 :

- Marais de la Dives et ses affluents
- Vallée de la Touques et ses petits affluents

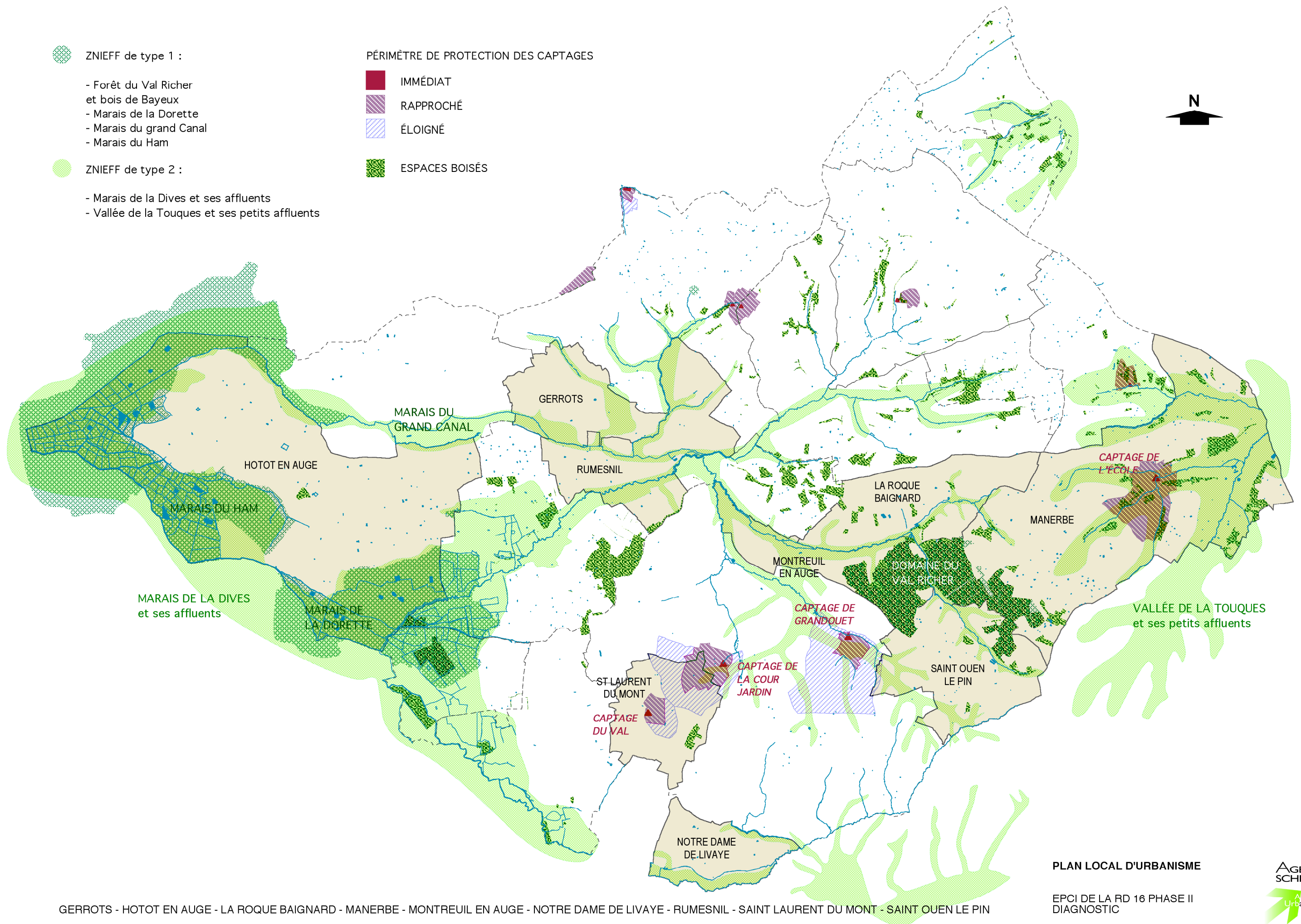
PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES CAPTAGES

IMMÉDIAT

RAPPROCHÉ

ÉLOIGNÉ

ESPACES BOISÉS



PLAN LOCAL D'URBANISME

EPCI DE LA RD 16 PHASE II
DIAGNOSTIC

GERROTS - HOTOT EN AUGÉ - LA ROQUE BAINNARD - MANERBE - MONTREUIL EN AUGÉ - NOTRE DAME DE LIVAYE - RUMESNIL - SAINT LAURENT DU MONT - SAINT OUVEN LE PIN



CARTE 4 : SYNTHÈSE DES CONTRAINTES ET DES SENSIBILITÉS

Objectifs.

Ce document propose en fonction des contraintes et des sensibilités identifiées et cartographiées sur les trois cartes thématiques précédentes une hiérarchisation des différents espaces et territoires du Calvados en distinguant trois niveaux :

- niveau 1 : secteurs compatibles avec un parc éolien sous réserve de la prise en compte des sensibilités locales (habitat, paysage, patrimoine, milieux naturels,...),
- niveau 2 : secteurs compatibles avec un parc éolien sous réserve de la prise en compte des fortes sensibilités identifiées à l'échelle du département du Calvados,
- niveau 3 : secteurs peu opportuns ou présentant des contraintes absolues pour l'implantation de parcs éoliens.

A ces trois niveaux, viennent s'ajouter les zones grevées de servitudes susceptibles de générer des contraintes voire d'être rédhibitoires pour l'implantation des éoliennes, qui ont pu être identifiées dans le cadre du schéma éolien.

Du fait de la spécificité de chaque servitude et de l'hétérogénéité des informations collectées, la présente carte de synthèse a été réalisée comme un outil d'alerte. Elle permet aux opérateurs de savoir si le secteur pressenti pour leur projet est grevé de servitudes. Dans cette hypothèse, ils devront contacter le service gestionnaire pour connaître précisément les sujétions.

Légendes.

- Limite de département.
- Limite de commune.

▲ Poste électrique à haute tension (90 000 volts) ou à très haute tension (225 000 et 400 000 volts).

○ Zone de raccordement privilégiée autour des postes électriques 90 000 / 20 000 volts.

Ces zones présentent un rayon de 12 km autour de chaque poste (voir annexe n° 5).

↔ Ligne électrique à haute tension (90 000 volts) ou à très haute tension (225 000 et 400 000 volts)

■ Secteurs peu opportuns ou présentant des contraintes absolues pour les parcs éoliens.

Ces secteurs regroupent :

- les zones rédhibitoires pour les éoliennes, du fait des protections dont elles font l'objet (voir carte n°1),
- les zones reconnues peu opportunes pour les éoliennes, soit du fait de leur haute valeur paysagères ou patrimoniales (voir carte n°2), soit du fait de leur intérêt pour les oiseaux (voir carte n°3).

■ Secteurs compatibles avec un parc éolien sous réserve de la prise en compte des fortes sensibilités identifiées à l'échelle du département du Calvados

Ces secteurs correspondent aux :

- zones présentant une forte sensibilité paysagère du fait de leur structure et de leur typicité ou des particularités du relief (voir carte n°2),
- zones à haute densité d'éléments forts du patrimoine architectural (voir carte n° 2),
- zones à forte sensibilité écologique (voir carte n°3).

■ Secteurs compatibles avec un parc éolien sous réserve de la prise en compte des sensibilités locales.

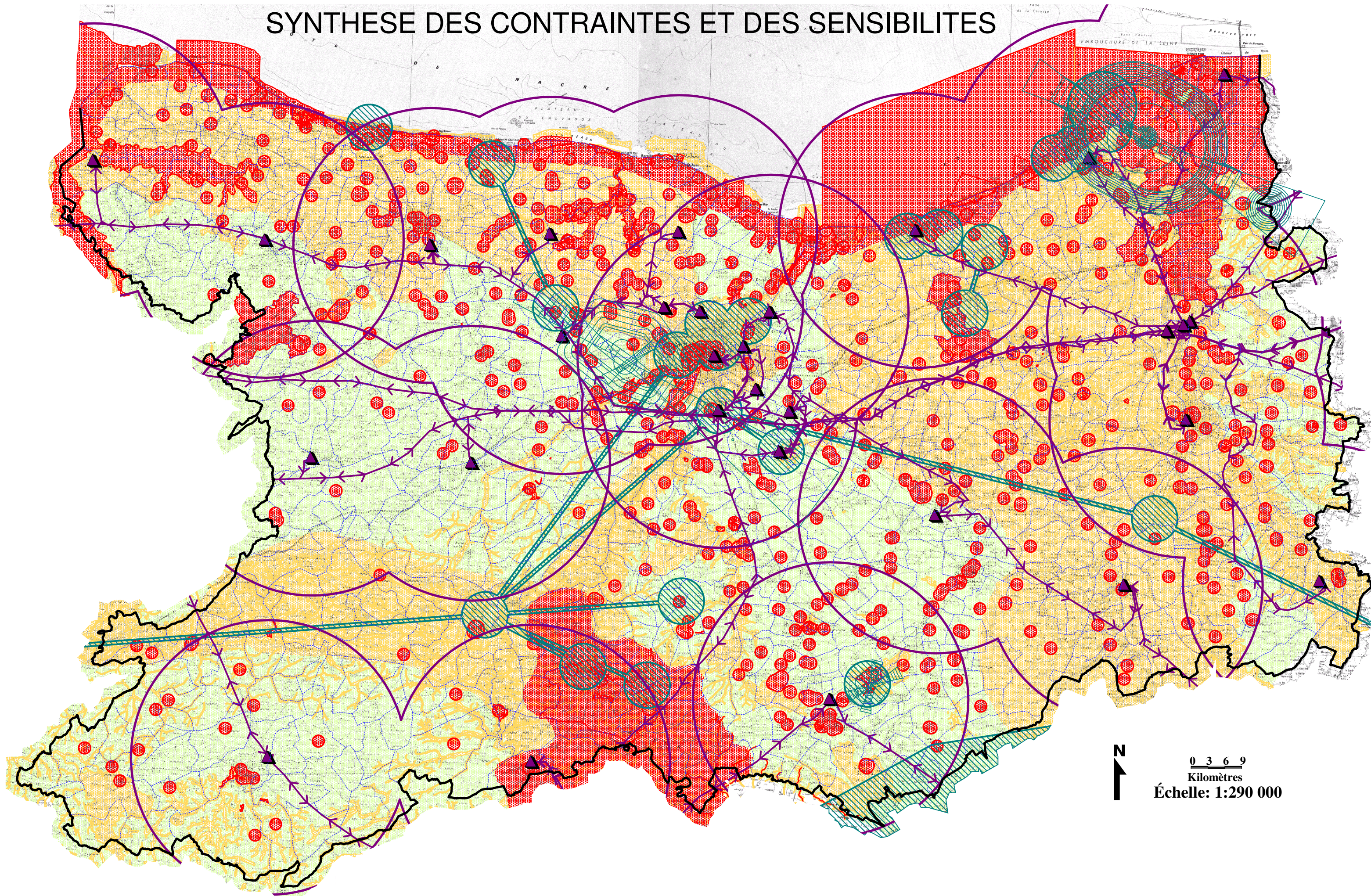
Il s'agit du reste du département du Calvados pour lequel les sensibilités locales doivent faire l'objet d'une prise en compte à une échelle adaptée, selon la démarche proposée dans la deuxième partie de la charte.



Zones grevées de servitudes

Sous cet intitulé général, ont été regroupées (voir carte n° 1) les servitudes de dégagement des aérodromes, la zone de vol à basse altitude de l'Armée de l'Air, les servitudes radioélectriques recensées liées aux stations et aux faisceaux hertziens.

SYNTHESE DES CONTRAINTES ET DES SENSIBILITES



Biodiversité

Du fait de leur intérêt écologique et du nombre d'espèces animales et végétales qu'ils recèlent, sont repérés :

Zones humides :

En ZNIEFF de type 2: Marais de la Dives et ses affluents :

En ZNIEFF de type 1 :

- Marais du Grand Canal (HOTOT EN AUGÉ)
- Marais du Ham (HOTOT EN AUGÉ)
- Marais de la Dorette (HOTOT EN AUGÉ)

Boisements

En ZNIEFF de type 1: Forêt du Val Richer et bois de Bayeux (MANERBE, MONTREUIL EN AUGÉ, LA ROQUE BAINARD, SAINT OUVEN LE PIN).

Haies

On notera l'intérêt, à l'échelle du territoire du maintien du maillage bocager, en particulier dans les secteurs peu arborés.

Énergies renouvelables

➔ *Extrait du SCHÉMA DÉPARTEMENTAL ÉOLIEN*

Vent

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et de lutter contre l'effet de serre, le CONSEIL GÉNÉRAL a élaboré un SCHÉMA 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 semble néanmoins limité aux plateaux bas et haut, sous réserve de la prise en compte du patrimoine naturel (pour HOTOT EN AUGÉ), bâti et paysager pour les autres communes concernées.

3.4. Risques naturels

➔ *cartes : Zones inondables*

➔ *carte : Mouvements de terrains et marnières*

Marnières

Dans ce territoire de terres argileuses, les paysans avaient l'habitude de chauler les sols et pour cela d'extraire le calcaire du sous-sol afin de rendre les terres moins grasses. Cette extraction se faisait par des puits, puis par des galeries rayonnantes. Ces sites peuvent aujourd'hui présenter des risques d'effondrements.

Un certain nombre de cavités ont été cartographiées par le BRGM ; cet inventaire a été complété dans chaque commune à partir de la connaissance des élus.

Les communes de l'Est du territoire sont concernées : Manerbe, Saint Ouen le Pin, Montreuil en Auge et La Roque Baignard.

Mouvements de terrains

Du fait, de la nature des sols et de l'importance des pentes, les sols meubles du territoire peuvent être ponctuellement instables. Des glissements de terrain se sont ainsi produits lorsque les terres ont été gorgées d'eau en 2001, à SAINT LAURENT DU MONT et MANERBE.

La D.I.R.EN a réalisé une cartographie de ce risque : partant de ces deux contraintes, elle précise les terrains a priori sensibles aux glissements et dont l'aptitude à la construction ou à l'aménagement devrait être précisée par des études à la parcelle.

On notera de plus, que par nature les argiles présentent des variations dimensionnelles en fonction de leur teneur en eau. Ainsi, les constructions sont soumises à des contraintes lorsque les sols sont très secs. Si ces contraintes étaient prises en compte par les structures en colombages, par nature plastiques, elles doivent l'être par les autres types de constructions.

Inondations par débordement de cours d'eau

Les marais de la Dives sont par nature inondables.

Les fonds de vallée du Grandouet, de l'Algot et de la Dorette sont ponctuellement inondables.

Partant des cartes de risque réalisées par la D.I.R.E.N., les zones et les constructions inondables ont été précisées lors des commissions communales d'urbanisme sur des fonds cadastraux au 1/ 5000^{ème} sur les communes suivantes sont :

- MANERBE,
- RUMESNIL
- GERROTS,
- HOTOT EN AUGÉ,

Sur la commune de Rumesnil, la disparition des « biefs de Beuvronnet » qui alimentaient depuis la Dorette le moulin à farine a soustrait ce secteur au risque d'inondation qui était dû à la remontée des eaux depuis la Dorette. D'autre part, de mémoire d'homme le secteur de l'église et de la mairie n'a jamais été inondé contrairement aux indications de la carte de l'Atlas réalisé à partir d'un fond cartographique à grande échelle. À cet endroit, le lit de la Dorette est encaissé de plusieurs mètres limitant les risques de débordement.

Coulées de boue et ruissellements





On a précédemment souligné l'importance de cet enjeu dans ce territoire, en l'absence de couverture végétale suffisante.

Les communes HOTOT EN AUGÉ, MANERBE ET NOTRE DAME DE LIVAYE ont connu des sinistres, cependant aucune habitation n'a été touchée.

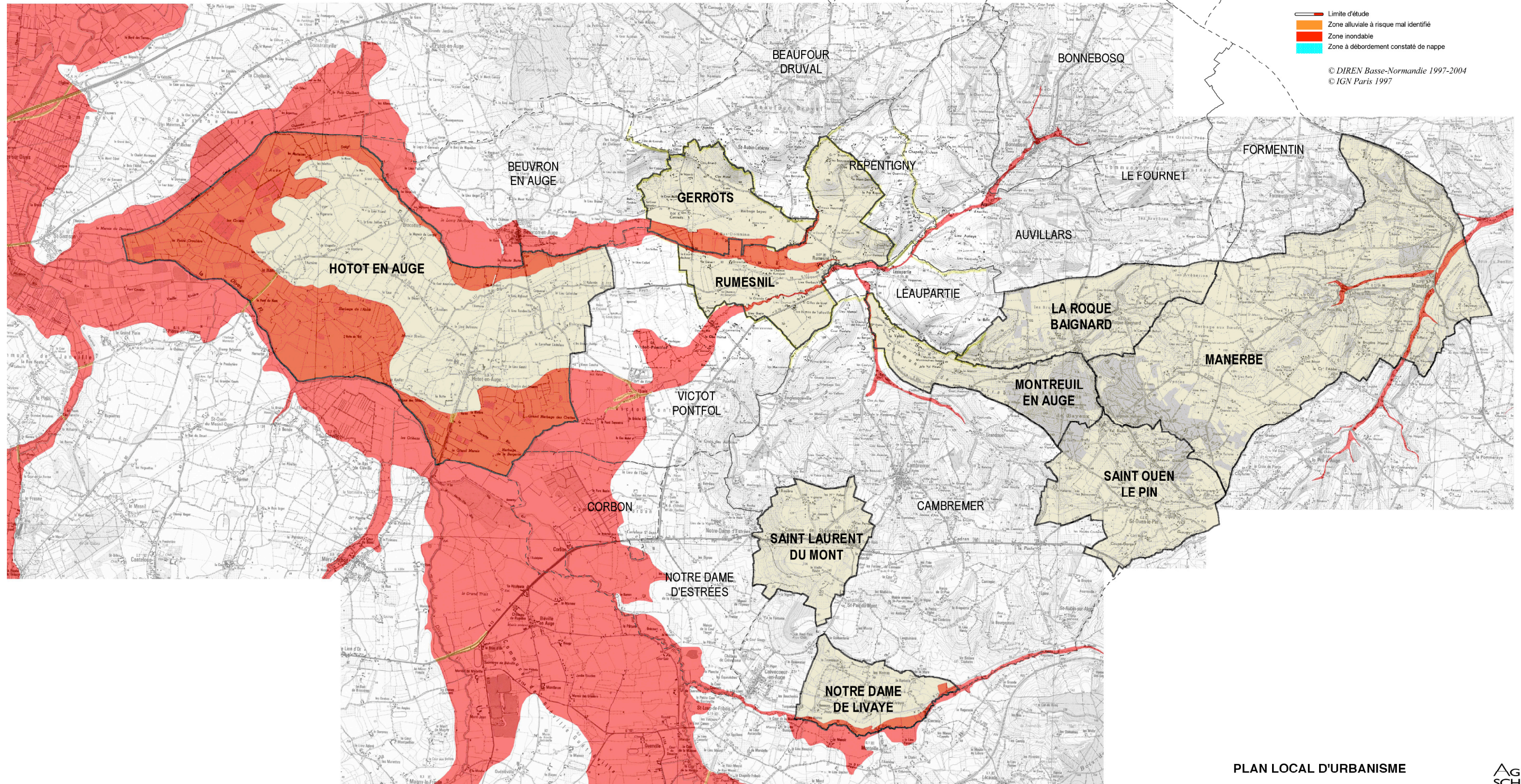
Tempêtes

On rappellera pour mémoire que quelques toitures ont subi la tempête de Noël 1999, mais aussi que nombre de vergers vieillissants ont été détruits.

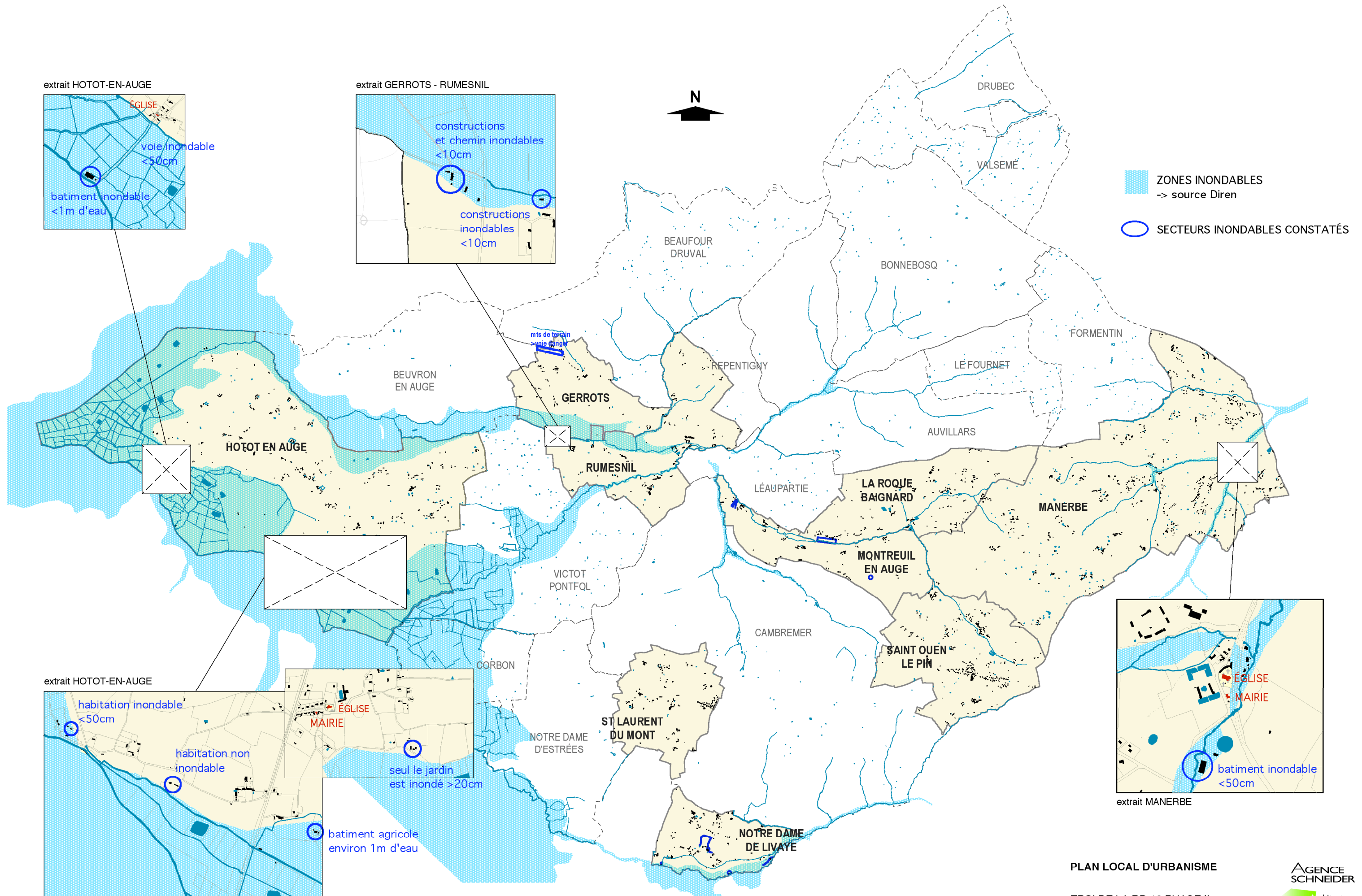


-  Limite d'étude
-  Zone alluviale à risque mal identifié
-  Zone inondable
-  Zone à débordement constaté de nappe

© DIREN Basse-Normandie 1997-2004
© IGN Paris 1997



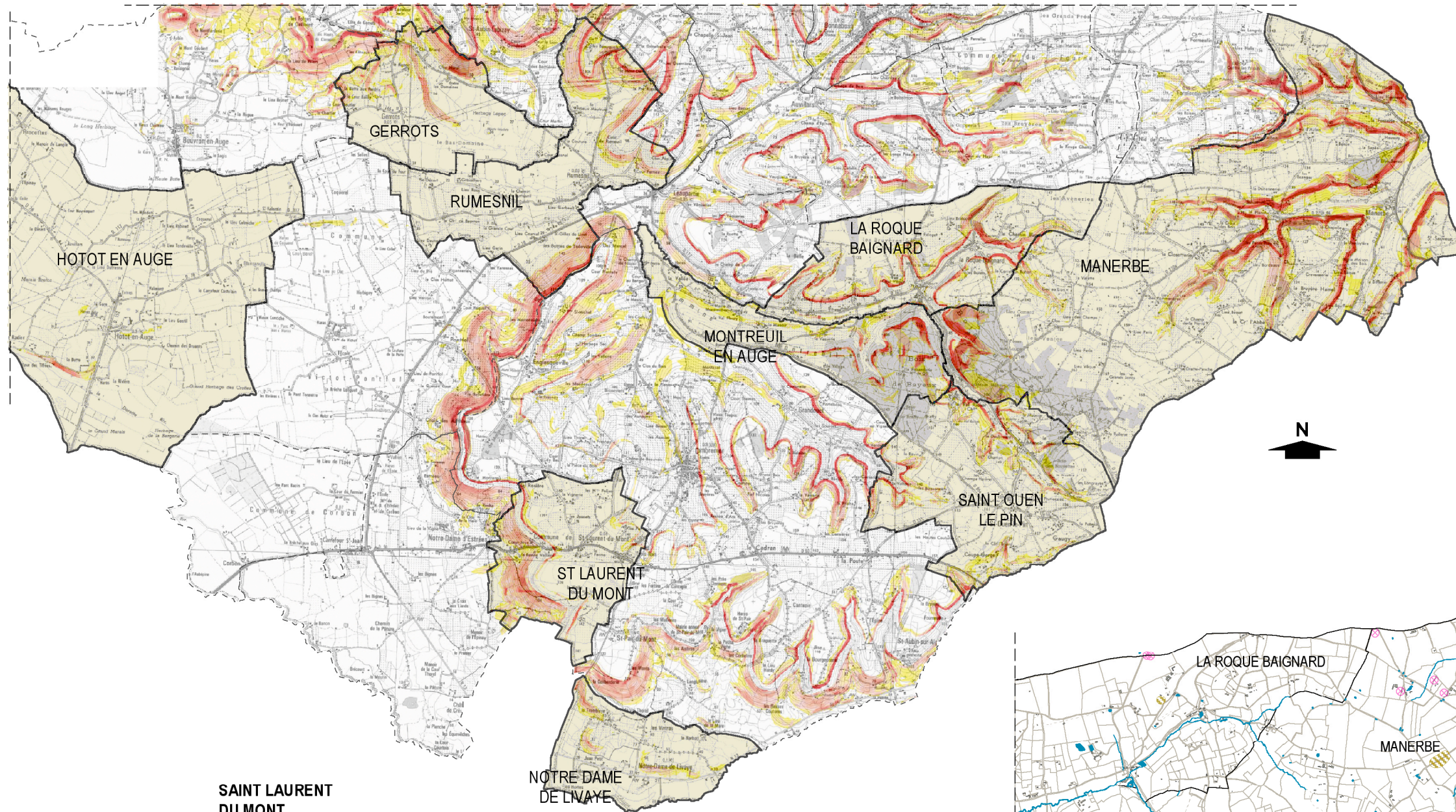
RISQUES NATURELS : les zones inondables (extraits sur les communes)



GERROTS - HOTOT EN AUGE - LA ROQUE BAINARD - MANERBE - MONTREUIL EN AUGE - NOTRE DAME DE LIVAYE - RUMESNIL - SAINT LAURENT DU MONT - SAINT OUËN LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

EPCI DE LA RD 16 PHASE II
DIAGNOSTIC



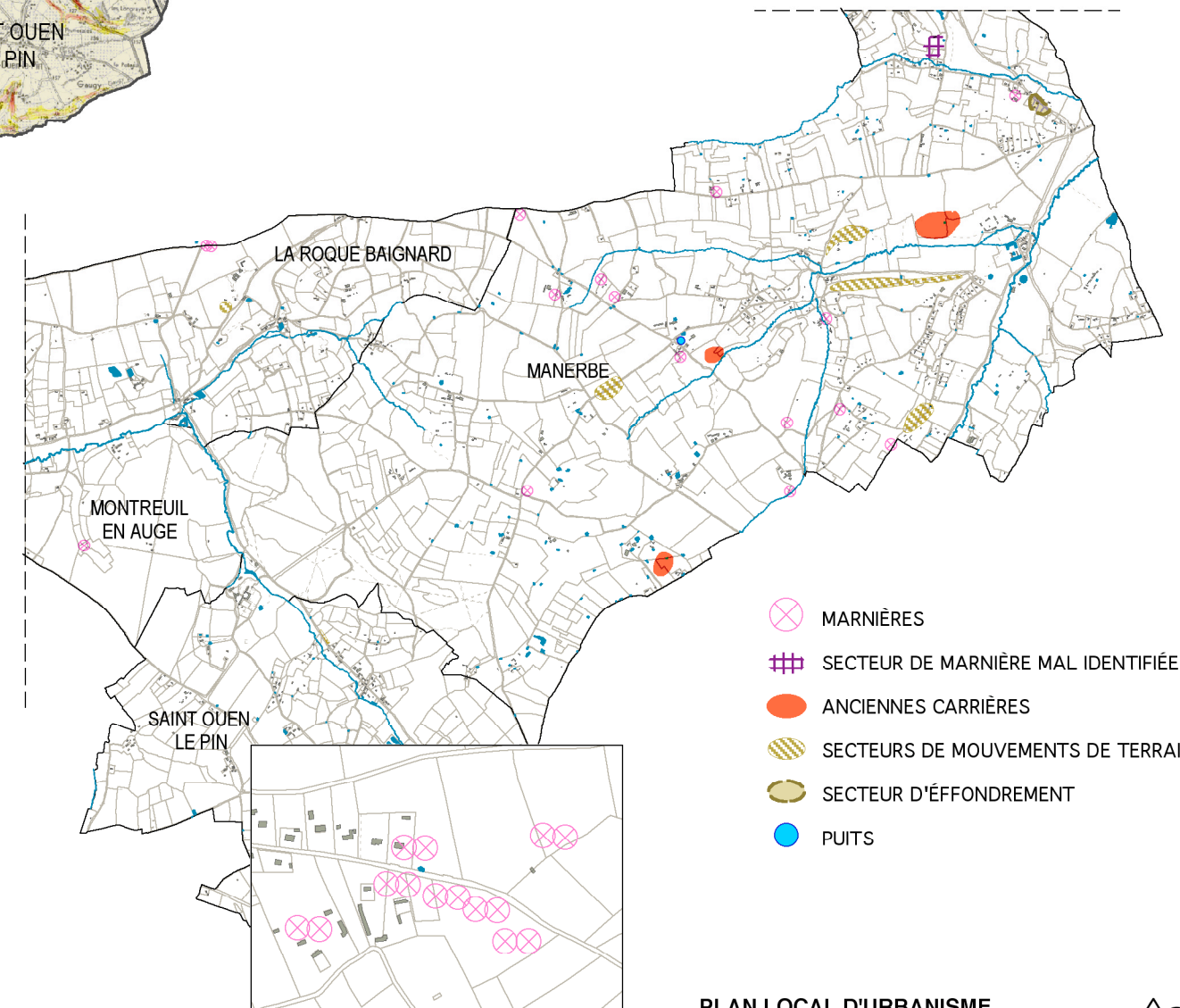
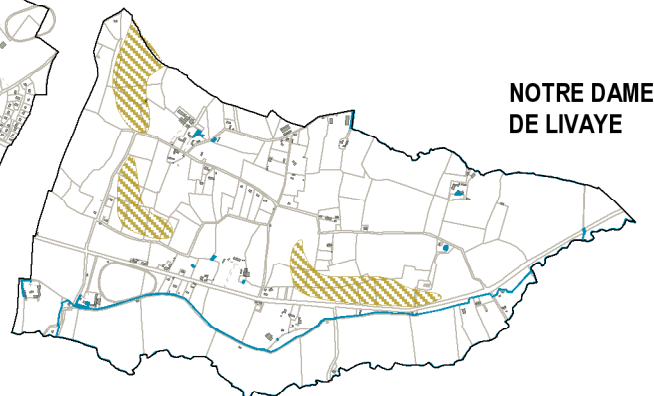
Prédisposition aux mouvements de terrain

fluages, glissements de pente et phénomènes associés (chute de pierres et coulées de boues)
Mise à jour septembre 2004

Cette cartographie ne traite pas des mouvements de terrain liés à la présence de marnières ou autres cavités souterraines
Son utilisation doit s'appuyer strictement sur une lecture attentive de la notice explicative

- Prédisposition très forte
- Prédisposition modérée à forte
- Prédisposition faible à modérée
- Prédisposition nulle à faible

© DIREN Basse-Normandie 1997-2004
© IGN Paris 1997



- ⊗ MARNIÈRES
- ▨ SECTEUR DE MARNIÈRE MAL IDENTIFIÉE
- ANCIENNES CARRIÈRES
- ▨ SECTEURS DE MOUVEMENTS DE TERRAIN
- ▨ SECTEUR D'EFFONDREMENT
- PUIITS

PLAN LOCAL D'URBANISME

EPCI DE LA RD 16 PHASE II
DIAGNOSTIC

3.5. Mode d'urbanisation

→ *carte : Implantation des constructions dans le territoire*

Densité d'occupation

Les communes étudiées présentent une densité d'occupation moyenne très basse : 25 habitants à l'hectare. Celle-ci varie néanmoins en fonction de deux critères :

- La taille du territoire communal : Ainsi, les trois « petites » communes du fait de l'étroitesse de leur territoire communal ont une densité d'occupation qui s'élève à 50 habitants à l'hectare. À l'inverse HOTOT EN AUGÉ, dont le territoire compte une part significative de marais a la densité d'occupation la plus basse,
- La situation par rapport à Lisieux ou aux grands axes routiers : ce sont les quatre communes les plus éloignées qui ont la densité d'occupation la plus faible.

Implantation traditionnelle dans le territoire

Des constructions essaimées dans le territoire

Cette partie du Pays d'Auge se caractérise par une urbanisation dispersée et très peu dense. L'histoire culturelle et agricole (La production laitière nécessitait une main d'œuvre abondante et une grande proximité entre les herbages de pâture et les étables) d'une part, l'importance des contraintes géographiques d'autre part expliquent aisément cet essaimage des constructions dans le territoire.

Dans cet ancien riche terroir agricole (comme en témoignent le patrimoine bâti mais aussi la valeur accordée à la terre), les fermes se suivent, les bourgs sont rares.

Le territoire des communes rurales étudiées ne comprend aucune agglomération regroupant sur un même espace, commerces, équipements publics et habitat.

Les "villages" comptent tout au plus quelques constructions à proximité d'une église, d'un "château", ou autour d'un carrefour. Les constructions sont souvent éloignées les unes des autres du fait d'un mode d'implantation en cœur de parcelle.

Les églises et les écoles peuvent être isolées :

- Église de NOTRE DAME DE LIVAYE, Eglise DE MONTREUIL EN AUGÉ,
- École Guizot à Saint Ouen le Pin
- École d'HOTOT EN AUGÉ.
- École de MANERBE.

A MANERBE et HOTOT EN AUGÉ la mairie a été implanté à proximité de l'église et du château.

Certains hameaux ont cependant été renforcés ces dernières années par la juxtaposition de pavillons : à SAINT OUEN LE PIN ou HOTOT EN AUGÉ à proximité de l'église, à SAINT LAURENT DU MONT, face à la mairie...

→ *planches photographiques : Les hameaux-
extension des hameaux- les constructions
publiques – les constructions agricoles*

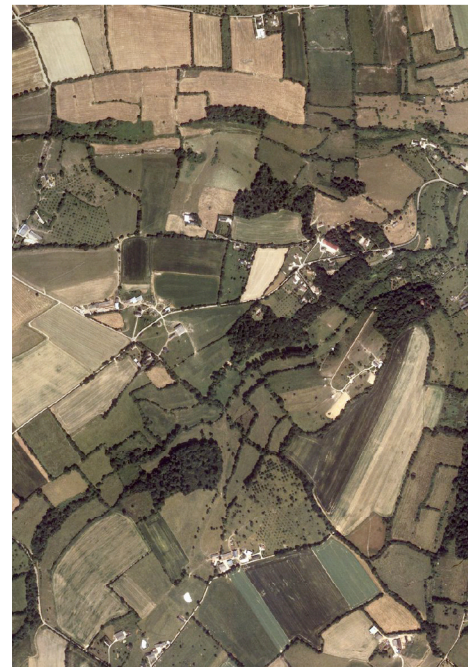
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TERRITOIRE



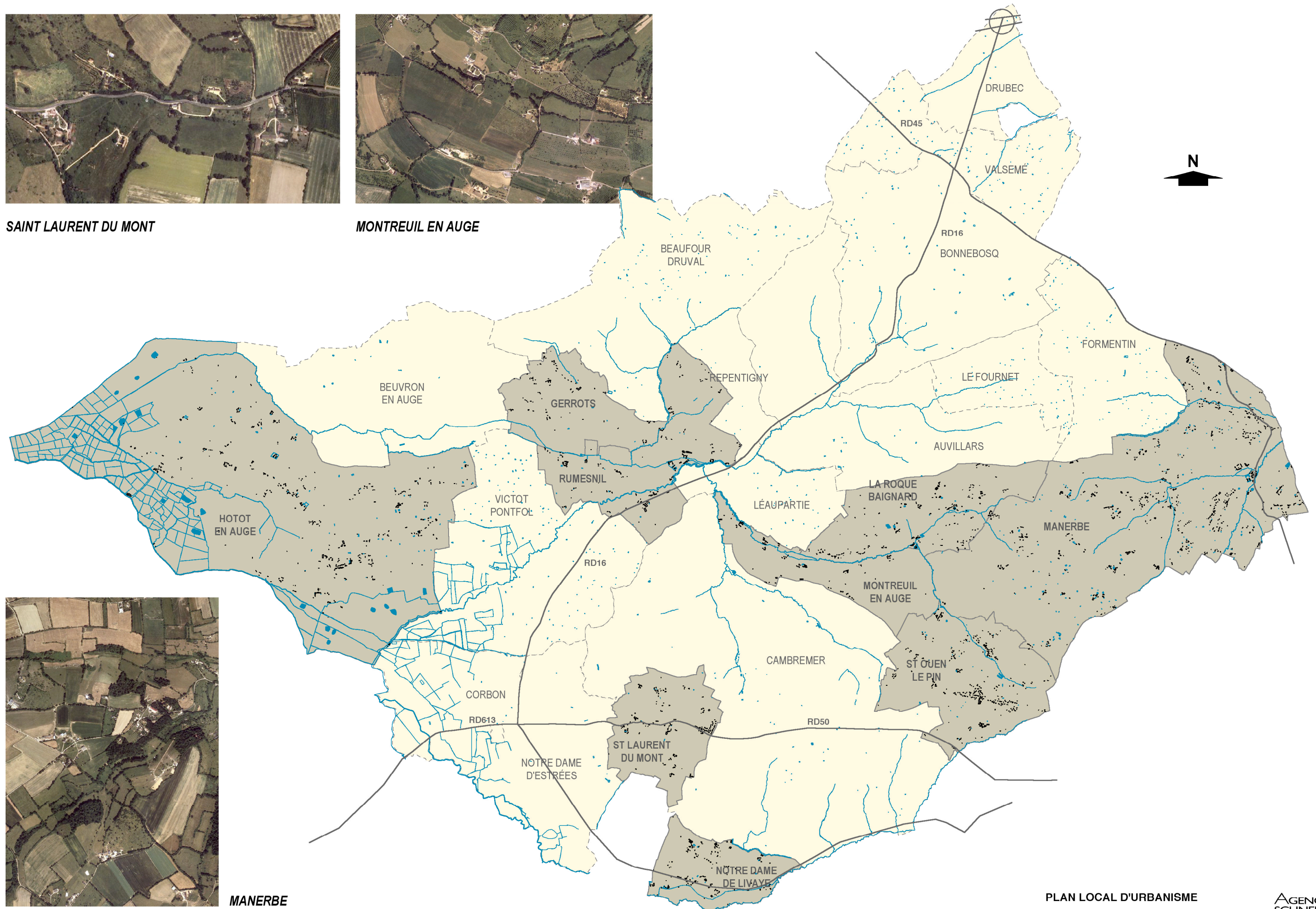
SAINT LAURENT DU MONT



MONTREUIL EN AUGE



MANERBE



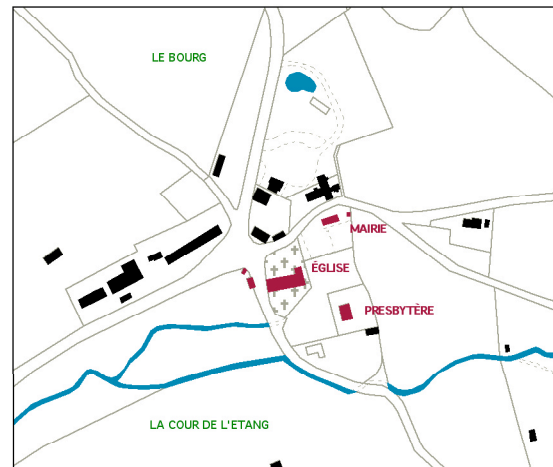
PLAN LOCAL D'URBANISME

EPCI DE LA RD 16 PHASE II
DIAGNOSTIC

GERROTS - HOTOT EN AUGE - LA ROQUE BAINARD - MANERBE - MONTREUIL EN AUGE - NOTRE DAME DE LIVAYE - RUMESNIL - SAINT LAURENT DU MONT - SAINT OUVEN LE PIN

IMPLANTATION DANS LE TERRITOIRE : les hameaux

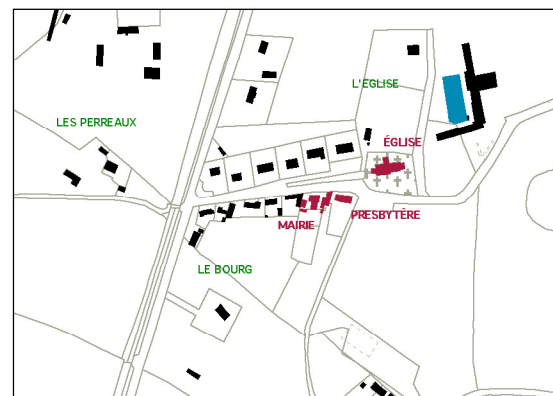
LA ROQUE BAINARD



LA ROQUE BAINARD :

Deux petites agglomérations se sont développées à la Roque Baignard en fond de vallée à proximité du ruisseau de Montreuil ; l'une au voisinage de l'église (et de la mairie), la seconde à proximité du château de la Roque. L'espace public est composé de l'unique place du village, la place de la mairie (agrémentée d'une stèle à la mémoire d'André Gide).

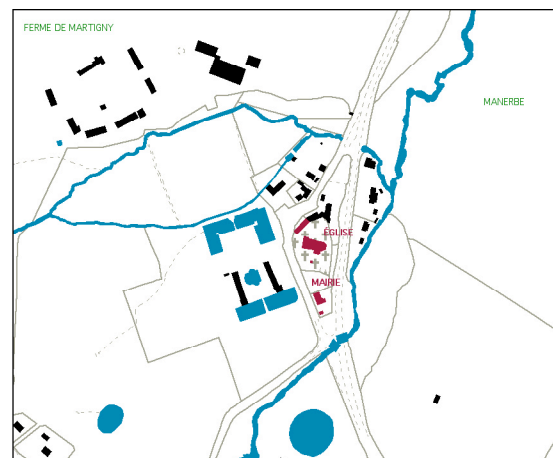
HOTOT-EN-AUGE



HOTOT EN AUGE :

Le hameau de Hotot en Auge s'organise sur une motte féodale qui domine les marais. Il se compose de l'église, de l'ancien château de la Haute Justice, de la mairie et d'un front bâti d'environ 180 mètres, structuré de part et d'autre de la voie menant à l'église. Les constructions se répartissent en fonction de leur époque d'achèvement : les constructions anciennes au Sud, les plus récentes au Nord.

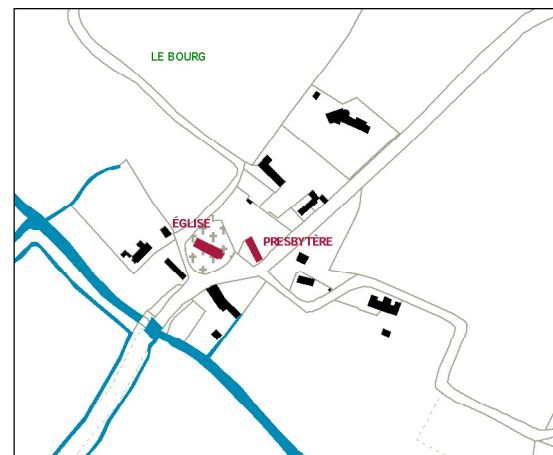
MANERBE



MANERBE :

Cette vaste commune compte une seule petite agglomération constituée autour de l'église Saint Jean-Baptiste, de la mairie, des communs de l'ancien château et de l'ancien moulin. Ce petit cœur villageois compte également un restaurant et un bar-épicerie qui animent la vie locale. L'espace public est constitué d'une petite place (où stationnent les véhicules) et de quelques espaces verts.

HOTOT-EN-AUGE



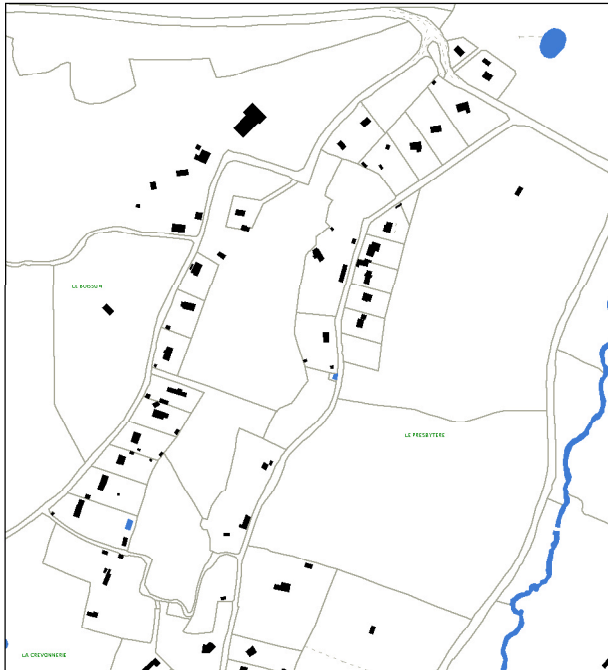
PLAN LOCAL D'URBANISME

EPCI DE LA RD 16 PHASE II
DIAGNOSTIC

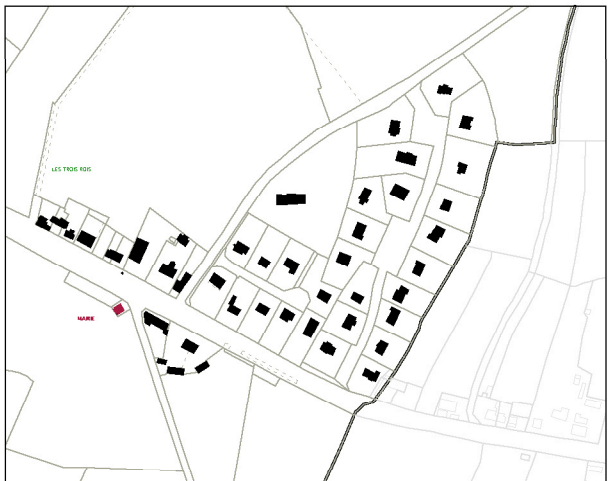


IMPLANTATION DANS LE TERRITOIRE : *extension des hameaux*

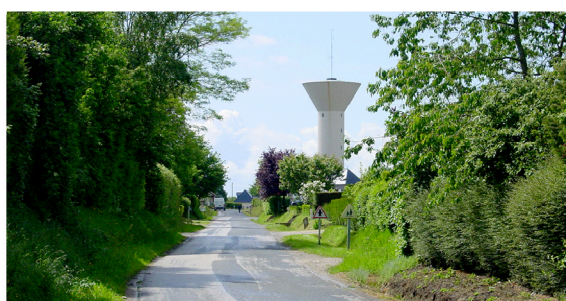
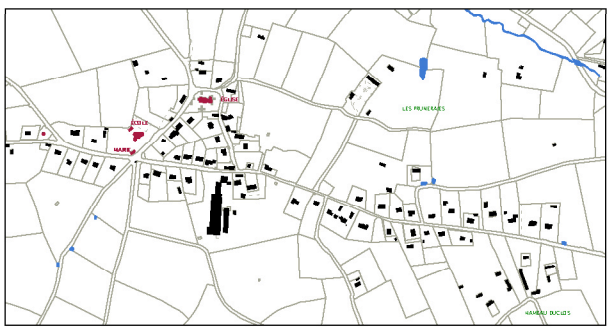
MANERBE



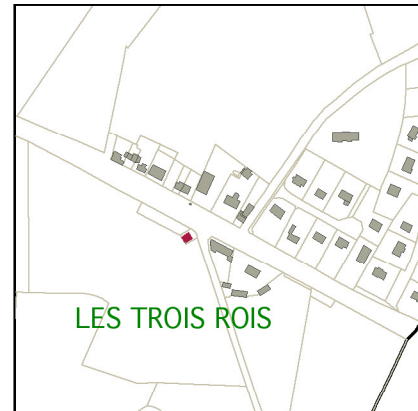
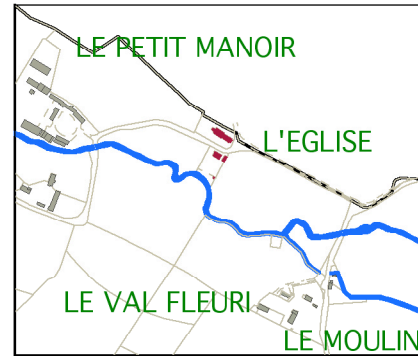
SAINT LAURENT DU MONT



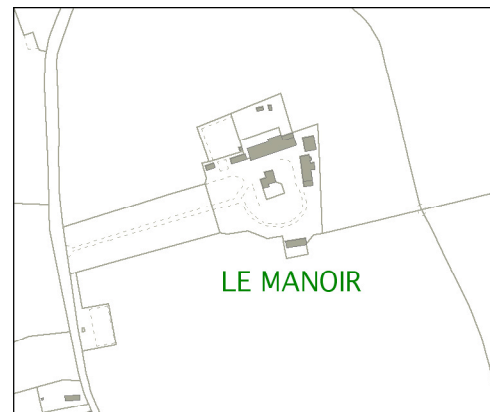
SAINT OUEN LE PIN



IMPLANTATION DANS LE TERRITOIRE : les constructions publiques



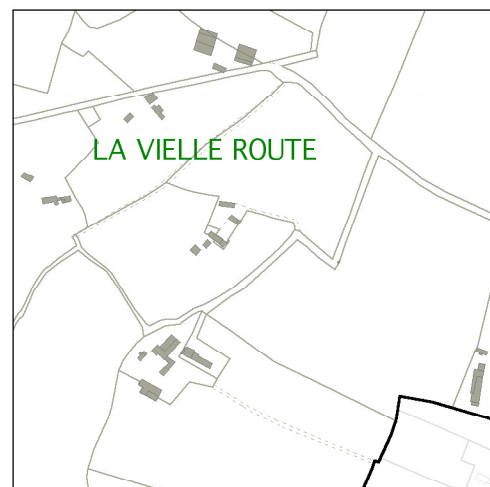
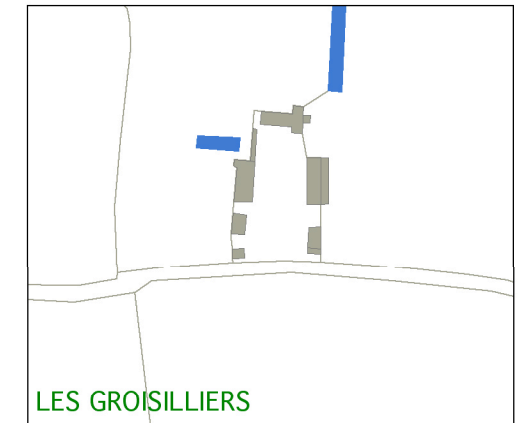
IMPLANTATION DANS LE TERRITOIRE : les ensembles agricoles



Une cour Augeronne



RUMESNIL



Une forme caractéristique d'implantation des constructions rurales : la cour augeronne

De cette occupation résulte un maillage dense de voies et de lieux-dits faits de quelques constructions qui dépendaient souvent d'une seule ferme.

Ses constructions étaient implantées au cœur de l'unité foncière (d'un à plusieurs hectares). La construction traditionnelle en bois ne permettant pas de grandes portées, les bâtiments sont multiples et s'organisent autour de la Cour. La construction principale était implantée au centre de l'unité foncière, les bâtiments secondaires (étable, boulangerie, pressoir...) étaient disposés de part et d'autres d'un espace dégagé, la cour. On y accédait depuis la voie publique par une rade privative. Les prés de pâture, les vergers et jardins entouraient les constructions, les haies délimitaient les parcelles en maintenant les animaux à l'intérieur et offraient du petit bois de chauffage. Cette typologie a produit une organisation spatiale propre au Pays d'auge : l'unité foncière que constitue la cour, et l'ensemble des bâtiments qui la bordent (sur une surface de quelques milliers de mètres carrés) sont intégrés à une parcelle plus lâche qui souvent est une maille du bocage.

Avec le temps, le dispositif se sophistique : le corps de logis est au centre, face à la rade d'accès, qui le met en scène. Elle s'oppose au jardin d'agrément ou au parc situé à l'arrière ; La cour se géométrise.

Il sera repris par les pavillons construits à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} : La mise en scène de l'habitation est systématisée.

De nombreuses constructions agricoles sont aujourd'hui devenu des résidences principales ou secondaires. Leur typologie varie selon l'importance des constructions : simple grange, boulangerie ou remise, transformés en habitation de type longère, chaumière (Gerrots à proximité du « Manoir » RD126a par exemple) ou domaine regroupant la ferme principale et les dépendances (ferme du manoir de Montreuil, manoir de la cour Gasnel, Gerrots, Saint Laurent du Mont , etc.).

Urbanisation pavillonnaire récente :

Sur l'ensemble du territoire de l'E.P.C.I. Il, on ne dénombre que deux lotissements : l'un à Saint Laurent du Mont, le second à Saint Ouen le Pin. Le premier se situe au Nord de la RN50 au voisinage de la mairie. Il bénéficie d'une bonne desserte et de la proximité de Cambremer pour les besoins quotidiens. Le second se situe au voisinage de l'église de Saint Ouen le Pin, à proximité des équipements publics (mairie, école).

Ce mode d'urbanisation permet de limiter l'atteinte à l'espace rural en maîtrisant la densité et la desserte par les réseaux des nouvelles constructions. Il peut être décrié du fait du cadre paysager usuellement produit : trop péri-urbain, le lotissement apparaît comme une greffe maladroite dans le paysage.

Le reste de l'urbanisation s'est fait par détachement de parcelles en bordure des routes desservies par les réseaux. Il en résulte en de nombreux endroits un paysage urbain très proche de celui généré par les lotissements, l'aménagement en moins.

Manerbe : le long des VC301, VC201 (rue du Buisson, du presbytère) et VC5 (dite de Formentin à Coquinvilliers).

Saint Ouen le Pin : Le long de la RD59 et de la RD151 (une dizaine de constructions sur une distance d'environ 450 mètres).

Notre Dame de Livaye : Quelques constructions implantées le long de la VC 3.

Saint-Laurent du Mont : Le long de la VC 7 en direction de Cambremer.

Enjeux d'urbanisation

Ce mode d'implantation, lorsqu'il se répète, soulève un ensemble de problèmes, au-delà des enjeux strictement paysagers :

- Aménagement des bords de voies et élargissement : souvent le détachement de terrain à bâtir s'est fait sans élargissement des voies rurales : avec l'augmentation de la circulation routière qui accompagne la réoccupation du territoire, les entrées et sorties de propriétés peuvent être dangereuses, les échanges pédestres difficiles.
- Continuité des écoulements d'eau : la réalisation de nouveaux accès doit s'accompagner du maintien des dispositifs de gestions des eaux : mares et fossés,
- Atteinte à l'espace agricole : le détachement de lots à bâtir en bordure de voies conduit au recul des surfaces d'épandage et parfois à la déstructuration des unités d'exploitation agricole.
- Conflit de voisinage : le détachement de lots à bâtir favorise l'arrivée de ménages qui n'ont pas forcément de culture rurale et les conflits de voisinage avec les exploitants agricoles peuvent se développer (bruits, odeurs, utilisation des voies, ...)

Enjeux paysagers

L'harmonie produite par le mode traditionnel d'implantation résulte du lien entre l'unité foncière et la voie de desserte et du cadre paysager qui assure la transition entre les constructions et la campagne environnante. Elle peut être remise en question par les constructions pavillonnaires actuelles pour plusieurs raisons :

- La taille des parcelles : l'unité parcellaire rurale est beaucoup plus grande que les parcelles détachées pour la construction (de 1000 à 2500m²)
- L'implantation par rapport aux voies : elle est fixée par le garage qui fait face à la voie, dans les constructions pavillonnaires et par le coût de raccordement des réseaux, qui augmente avec l'éloignement. Aussi les constructions récentes qui se présentent face à l'entrée sont-elles beaucoup plus proches de la route (au maximum une vingtaine de mètres) que les constructions traditionnelles. Le cadre paysager ne joue alors plus le rôle d'écrin vert.
- Le cadre paysager : les pavillons récents et les lotissements peuvent se démarquer par leurs attributs péri-urbains.
Pour les pavillons : murs de clôtures, absence d'arbres, essences exotiques pour les haies et les arbres, en place des haies bocagères, vergers ou lisses normandes.
Pour les espaces communs des lotissements: trottoirs, surfaces entièrement bituminées, absence d'arbres,...
- L'alignement des pavillons en bordure des voies,

Ainsi, le PLU s'attachera à organiser un développement rationnel de l'urbanisation qui limite l'atteinte faite à l'espace agricole et au paysage rural, dans un contexte de développement lent de l'urbanisation.

Typologie des constructions à usage d'habitation

→ planches photographiques : Typologie des constructions- éléments paysagers

TYPE 1 : Les constructions traditionnelles en colombages

La chaumière en colombage entourées de vertes prairies et de pommiers donne l'image d'Épinal de ce coin de Normandie.

Les sols argileux, les dénivelés et la fréquence des intempéries ont conduit les augerons à développer des constructions adaptées à leur « pays »; elles se caractérisent par une structure de bois surmontée d'une toiture pentue. Elles présentent un volume rectangulaire, plus long que large ; les ouvertures sont petites (hautes que larges) et peu nombreuses. Les constructions les plus courantes ne comptent pas d'étage.

Structure et matériaux :

Soubassement en silex, calcaire (de 0,50 à 1m) - fondations peu profondes – Structure de pans de bois remplis de torchis – couverture de tuiles plates ou d'ardoises (le chaume a presque disparu) – Toiture pentue (supérieur à 40°), débordant largement des murs (afin de les protéger des intempéries) – queue de geai - Lucarnes plus hautes que larges.

Façades : Bois – torchis – Essentage de bois ou d'ardoise – parement de brique

Extensions : Briques – Moellons de pierre de Caen

TYPE 2 : Les pavillons bourgeois des XIX^{ème} et début XX^{ème} siècles

Si l'identité du Pays d'Auge est étroitement liée aux constructions en colombages, elle ne doit pas faire oublier le riche patrimoine bâti datant du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle. Ces constructions ont une architecture dont la volumétrie diffère sensiblement de la précédente. Elles sont aussi étroites, mais souvent hautes : elles sont pour la plupart surmontées d'un étage plein et d'une toiture non occupée. Elles sont construites en briques et couvertes de tuiles plates mais surtout d'ardoises.

Structure et matériaux : Volume plus hauts que larges - Murs de briques - toiture à 4 pans de faible pentes – lucarnes – haute cheminée.

Façades : Les façades sont très ordonnancées – les ouvertures plus hautes que larges, aux allèges surbaissées sont soulignées par des moellons de pierre ou parements de briques – les huisseries sont de teintes claires.

Agréments : Corniche – lucarne – Ferronnerie – persiennes

TYPE 3 : Les constructions pavillonnaires de ces quarante dernières années

Les pavillons construits ces dernières décennies ne présentent plus un mode de construction caractéristique d'un terroir. Leur aspect varie en fonction des modes constructives qui se succèdent.

La variété des matériaux, volumes et couleurs n'est plus encadrée que par le souci de régionalisme des constructeurs.

Aspects généraux selon les époques de constructions :

Années 1960 :

Volume rectangulaire (presque cubique) - sous-sol rehaussé – Rez-de-chaussée + un étage + combles non aménagés - enduits clairs -toiture à 4 pans - tuiles brun foncé.

Années 1975/1990 :

Volume massif – toiture à 2 pans de fortes pentes – tuile brune (quelques rares toitures de chaumes) - Rez-de-chaussée + combles aménagés (souvent elles ne comptent pas d'étage plein) - garage en demi-sous-sol - Huisserie et volets de teinte bois.

Années 1990/2005 :

Rez-de-chaussée + combles aménagés - Toiture à 2 pans - ardoises ou tuiles plates – Sous-sol enterré

Les constructions récentes (depuis 2000) :

Volumes sobres - toitures à deux pans symétriques - tuiles plates (la couleur champagne est actuellement à la mode), tuiles mécaniques ou ardoises - enduits « ton pierre » plus ou moins clair et plus ou moins ocre – le recours au garage en sous-sol se fait plus rare.

Les références faites à l'architecture traditionnelle concernent essentiellement la couleur des matériaux et l'aspect des maisons à "maison à colombage" :

- Plaquage de colombages en façade,
- Toiture à forte pente,
- Queue de geai (avec balcon),
- Lucarne.

La référence au mode d'implantation dans la parcelle ou aux volumétries est rare.

TPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS :
les constructions en colombages



TPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS : *les constructions en briques*
(XIXème et XXème siècle)



PAYSAGES CONSTRUITS :
Aspect et insertion dans le paysage des constructions récentes



ÉLÉMENTS PAYSAGERS : haies et clôtures de propriétés

PLANTATIONS D'ARBRES AUTOUR DES CONSTRUCTIONS



PAYSAGES OUVERTS GRÂCE AUX CLÔTURES FAITES DE LISSES NORMANDES



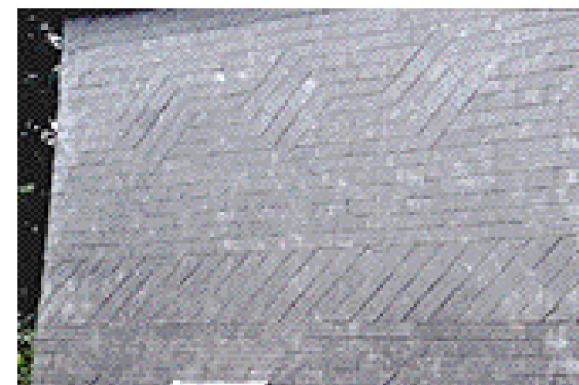
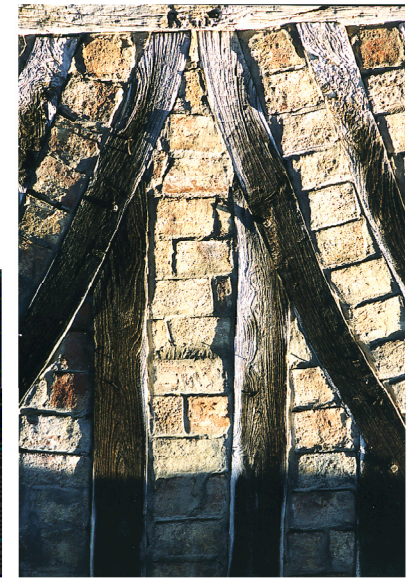
CLÔTURES VERTES AUTOUR DES PROPRIÉTÉS



PAYSAGES BÂTIS : une large gamme de matériaux et de couleurs



Les matériaux, couleurs et matières traditionnels dans cette partie du PAYS D'AUGE



3.6. Patrimoine culturel

→ carte : Patrimoine culturel

Vestiges archéologiques repérés (données DRAC)

Gerrots :

- Église Saint Martin et cimetière, moyen âge
- Motte castrale (double enceinte), moyen âge

Manerbe :

- Motte castrale, moyen âge
- Camp de terre gallo-romain ou moyen âge
- Camp de terre néolithique
- 9 ateliers de production céramiques
- Chapelle Notre Dame, moyen âge
- Fortification gallo-romaine
- Chapelle Saint Sauveur, moyen âge et nécropole du haut moyen âge

Montreuil en Auge :

- Église Notre Dame, moyen âge et nécropole mérovingienne
- Motte castrale et manoir, moyen âge
- Enceinte protohistorique
- Motte castrale, moyen âge
- Maison, moyen âge

Notre Dame de Livaye :

- Église Notre Dame d'origine médiévale
- Motte circulaire, moyen âge
- Motte castrale, moyen âge

Hotot en Auge :

- Église de Saint Ouen des Brocottes, moyen âge
- Église Saint Martin du Ham, moyen âge
- Motte castrale (maison forte), moyen âge
- Occupation gallo-romaine et médiévale
- Église Saint Georges, moyen âge
- Motte castrale , moyen âge et occupation gallo-romaine

Saint-Ouen le Pin :

- Abbaye du moyen âge
- Église et cimetière d'origine médiévale
- Motte castrale, moyen âge
- Source Saint Anne occupation médiévale

La Roque Baignard :

- Église paroissiale d'origine médiévale

Rumesnil :

- Église Saint Gilles et Saint Pierre (détruite) d'origine médiévale
- Habitat seigneurial dit « de la Grange aux dîmes »

Saint Laurent du Mont :

- Voie antique (RD50)
- Sépulture bordure de la voie gallo romaine (en limite Est de la commune)

Les découvertes fortuites : On rappellera la loi du 27 septembre 1941 (et les décrets qui la modifie) qui réglemente 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 Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13 bis rue Saint Ouen, 14 052 CAEN cedex) "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.

L'instruction des demandes d'urbanisme :

En application de la Loi du 17 janvier 2001, modifiée par celles du 1er août 2003 et 9 août 2004, sur l'archéologie préventive, tout projet précédé d'une étude d'impact, tout projet de lotissement ou de Z.A.C., tout travaux sur un monument Historique devra être transmis pour examen à la direction de l'Archéologie qui pourra, le cas échéant imposer des prescriptions archéologiques.

Monuments Historiques

Gerrots :

- La Motte Castrale dite « la Cour des domaines », (la basse-cour et fossés attenants) est classée au titre des monuments historiques par arrêté du 3 septembre 1981.

Sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

Hotot en Auge :

- Le clocher de l'église, arrêté du 18 Mars 1927
- Le manoir dit « le Lieu Calice », arrêté du 16 avril 1975
- Le manoir de Langle dit le « vieux Manoir », arrêté du 19 décembre 1985
- La maison forte du Ham, arrêté du 17 octobre 1997
- Le manoir de la Chapelle, arrêté du 15 décembre 2003

La Roque Baignard :

- Le Château, arrêté du 14 mars 1944

Manerbe :

- L'Église, arrêté du 17 juillet 1926

Notre Dame de Livaye :

- L'Église Notre Dame, arrêté du 7 mars 1975

Rumesnil :

- Le Grenier à Dîmes de Saint Gille de Livet, arrêté du 9 février 1927
- Le manoir des Groisilliers, arrêté du 25 juin 2004

Saint Ouen le Pin :

- Ancienne Abbaye du Val Richer, arrêté du 3 décembre 1991

Le périmètre de protection de monuments historiques situés sur les communes suivantes font une emprise sur le territoire de l'EPCI de la RD16-II :

- Cambremer : Le périmètre de protection du Manoir du Bais fait une emprise sur Montreuil en Auge.
- Notre Dame d'Estrées : Le périmètre de protection de l'église (inscrite à l'I.S.M.H. depuis le 10 août 1990) fait une emprise sur Saint Laurent du Mont.
- Beuvron en Auge : Le périmètre de protection du Manoir fait une emprise sur Hotot en Auge.
- Monteille : Le périmètre de protection de l'église Saint Ouen fait une emprise sur Notre Dame Livaye.

Sites naturels

Saint Ouen le Pin :

Le site du Val Richer (le domaine et plan d'eau des bassins et le ruisseau du Val Richer) est classé par arrêté préfectoral du 28 octobre 1943.

Constructions remarquables :

Cette partie du Pays d'Auge 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 » (sauf sur Manerbe qui était en dehors du périmètre). Les édifices suivants ont été repérés pour leur intérêt patrimonial : ils s'ajoutent aux édifices faisant déjà l'objet d'une protection (voir ci-dessus) :

Gerrots :

- Feme-manoir de la Cour Casnel

Hotot en Auge :

- Manoir du Lieu Colmiche
- Manoir de la Chapelle
- Le Lieu Robinet
- Le Lieu Gaillon
- Le Manoir de l'Épinay
- Le Manoir de la Butte
- Le Haras de la Vallée d'Auge
- Le Haras d'Em
- Maison au lieu d'Auvillars
- Ancienne ferme « la clôture » (au lieu dit « la Chapelle »)
- Le Lieu Gervais
- Mairie d'Hotot en Auge
- Ancienne école de Brocotte
- Ancien presbytère de Hotot
- Ancien presbytère de Brocotte
- Ancien presbytère du Ham

La Roque Baignard :

- L'église Saint Martin
- Ancienne Scierie
- Manoir de la Vallée
- Ancien presbytère
- La mairie
- Ancien refuge
- Four à pain
- Haras de la Roque
- Haras des Hêtres
- La Cour Vêque
- La ferme de l'églis
- Grange (face au château)
- Grange (RD101)

Montreuil en Auge :

- L'église Saint-Roch
- Manoir de Castillon
- Manoir de Montreuil
- La ferme Manoir de Montreuil
- Ferme-manoir de la Morinière
- La Faisanderie

- Ancien presbytère de Montreuil
- « Mairie » de Montreuil
- Ferme de la Vallée
- Le Petit Manoir

Notre Dame de Livaye :

- Manoir de la Tremblaye
- Manoir de Turquelane
- Haras Villeneuve
- Mairie

Rumesnil :

- Église Saint Gilles de Livet
- Prieuré des Groisilliers
- Manoir du Douet
- Mairie
- Ferme « le Désert »
- Haras du Vieux Mautruie
- Ferme de Saint Gilles de Livet
- Le Lieu Garin
- Le Lieu Courval
- Les Buttes de Tolleville
- La Cour du Four
- Le Lieu Bocage (habitation)
- Le Lieu Bocage (ferme)

Saint Laurent du Mont :

- Ferme et Manoir de l'église
- La Bonne Vallière
- La Vignerie
- La Vieille Route
- Les Perreaux
- La Rosière

Saint Ouen Le Pin :

- Église de Saint Ouen Le Pin
- Manoir de Braffy
- Manoir de la Chapelle
- Manoir Gosset

- Manoir
- Mairie
- Ancienne école Guizot
- Les Buissonnets

3.7. Desserte et réseau viaire

→ cartes : *Desserte régionale / Desserte locale*

Le territoire de l'E.P.C.I. de la RD16-II est structuré par un réseau de faible gabarit hérité de l'histoire locale, et est effleuré par des infrastructures d'importance régionale. L'inégale importance des réseaux rend les confrontations parfois difficiles.

Réseau structurant

RD613 (Ancienne RN13) :

Axe régional majeur qui reçoit environ 15000 véhicules / jour dont environ 15% de poids lourds. Elle traverse NOTRE DAME DE LIVAYE avant d'atteindre le carrefour avec la RD16 dans CREVECOEUR-EN-AUGE.

Par l'importance et la vitesse de son trafic, elle crée une rupture forte entre le Nord et le Sud de la commune. Les intersections avec les voies de desserte locale peuvent s'avérer dangereuses.

On s'interrogera sur l'opportunité de tout confortement de l'urbanisation en bordure de la voie, de ce malgré la présence de la mairie.

PROJETS :

La déviation du village de CREVECOEUR est à l'étude ; elle devrait concerner la partie sud-ouest du territoire communal.

RD50 :

C'est l'ancienne route royale qui reliait Caen à Paris. Elle a été déviée par le sud (actuelle RD613) afin de contourner le relief. Elle reçoit environ 5400 véhicules/jour dont 3% de poids lourds ; elle reste une « route à grande circulation » où les automobilistes circulent à vive allure tant du fait de son tracé rectiligne, que du « shunt » qu'elle permet pour les voitures qui transitent entre Caen et Lisieux.

Elle est aménagée sur une partie importante de son tracé par de larges bas-côtés plantés d'arbres d'alignement qui facilitent la visibilité en entrée et sortie de propriété ainsi que le stationnement.

RD45 :

Elle relie Lisieux à Dives-sur-Mer et donc à la Côte Fleurie. Elle reçoit environ 5000 véhicules/jour dont 3% de poids lourds.

Elle traverse la partie Est de MANERBE et borde en particulier le hameau qui reçoit, la mairie, l'église, la poste et un restaurant. Dans le secteur de la « Croix de Manerbe » les intersections entre la RD45, la RD270 et la VC ainsi que quelques sorties depuis des propriétés privées, s'avèrent périlleuses par manque de visibilité.

RD16 :

Créée dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle sous l'impulsion de Guizot, elle permettait la liaison entre Falaise et la Côte Fleurie. Elle relie la RD613 (depuis le Carrefour Saint Jean, qui en est en cours d'aménagement) à la RD675 et à l'échangeur sur l'A13. Elle est la colonne vertébrale du territoire de la communauté de communes.

Elle reçoit environ 2700 véhicules par jour en 2004, dont environ 5% de poids lourds (depuis quelques années, la traversée de Bonnebosq est interdite au trafic PL).

Son profil linéaire encourage à la vitesse. A RUMESNIL, elle rencontre la RD85 qui permet de rejoindre DOZULÉ.

RD85 :

Cette route départementale qui devrait rester une voie secondaire voit son trafic régulièrement augmenter, ce qui n'est pas sans enjeux de sécurité dans la traversée des communes, vu son gabarit.

Elle reçoit 2300 véhicules / jour en 2004 dont moins de 3% de poids lourds.

RD49 :

Elle permet la liaison, depuis l'ouest du territoire entre la RD16 et l'échangeur de DOZULÉ sur l'A13. Elle reçoit dans la traversée d'HOTOT EN AUGÉ près de 1000 véhicules / jour en 2004 dont de 6% de poids lourds.

Réseau local

Le réseau local est constitué majoritairement de petites voies rurales pittoresques au gabarit modeste. Le développement résidentiel et les pratiques qui l'accompagnent (migration pendulaire) accentuent les flux. Les caractéristiques du réseau (étroitesse, sorties sur voie à la visibilité réduite du fait des haies bocagères) ainsi que les usages par des véhicules encombrants ou à la vitesse lente (engins agricoles, bus de ramassage scolaire...) imposent des précautions particulières lors du développement de l'urbanisation.

On dénombre sur le territoire de nombreuses voies de desserte locale où les croisements peuvent s'avérer difficiles.

Reclassement administratif

Afin de faciliter l'élargissement des chemins, un bilan du classement administratif de la voirie communale a été établi, il propose un reclassement des chemins ruraux ayant une fonction de voie communale.

Chemins

→ *carte : Comparaison entre la desserte actuelle et celle du XIX^{ème} siècle.*

L'activité agricole avait contribué au développement d'un maillage de voies et chemins locaux très dense, malgré les contraintes topographiques. Ils étaient constitués de nombreux chemins creux que fréquentaient les animaux.

Or le recul agricole d'une part et l'automatisation d'autre part ont conduit progressivement à l'abandon d'une partie de ce réseau :

- Des chemins se sont refermés faute d'entretien,
- Des sections ont été vendues aux riverains qui achetaient ainsi leur tranquillité.

Il en résulte aujourd'hui un maillage qui a perdu une partie de sa cohérence et qui ne dessert plus certaines parties du territoire.

Dans un contexte de réoccupation du territoire et de développement du tourisme vert (randonnées pédestres, équestres ou VTT), le maintien de la cohérence du maillage et son rétablissement ponctuel devient un enjeu.

Transports en commun

BUS : Le territoire est à l'écart des lignes régulières de bus du CONSEIL GÉNÉRAL. Aussi, bénéficie-t-il du dispositif de "TAXI-BUS" qui assure un service de proximité à la demande. Sa partie sud est desservie par deux lignes de bus scolaires : LISIEUX – CARREFOUR SAINT JEAN (ligne 58) et LISIEUX - SAINT PIERRE SUR DIVES (ligne 52).

TRAIN : les gares les plus proches sont à LISIEUX ou à MEZIDON-CANON.

DESSERTE et RÉSEAU VIAIRE

RÉSEAU RÉGIONAL



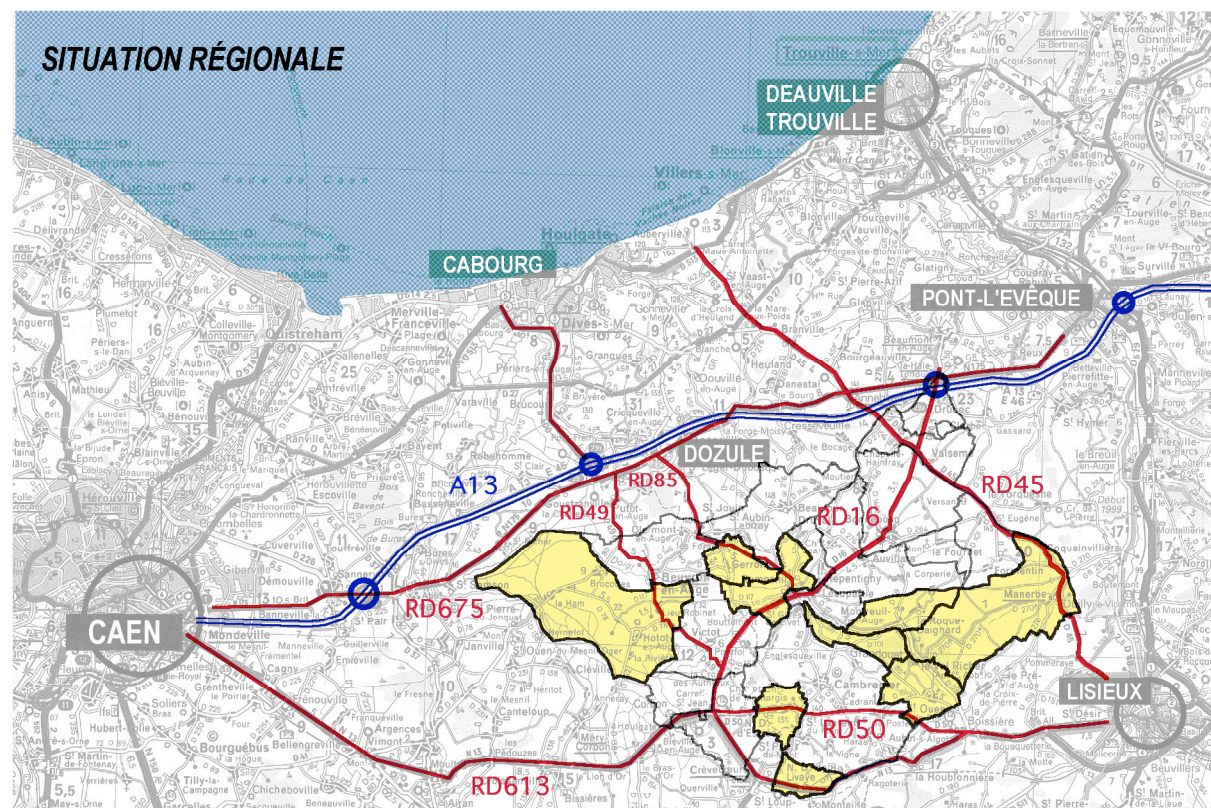
RD613 - NOTRE DAME DE LIVAYE



RD16 - RUMESNIL

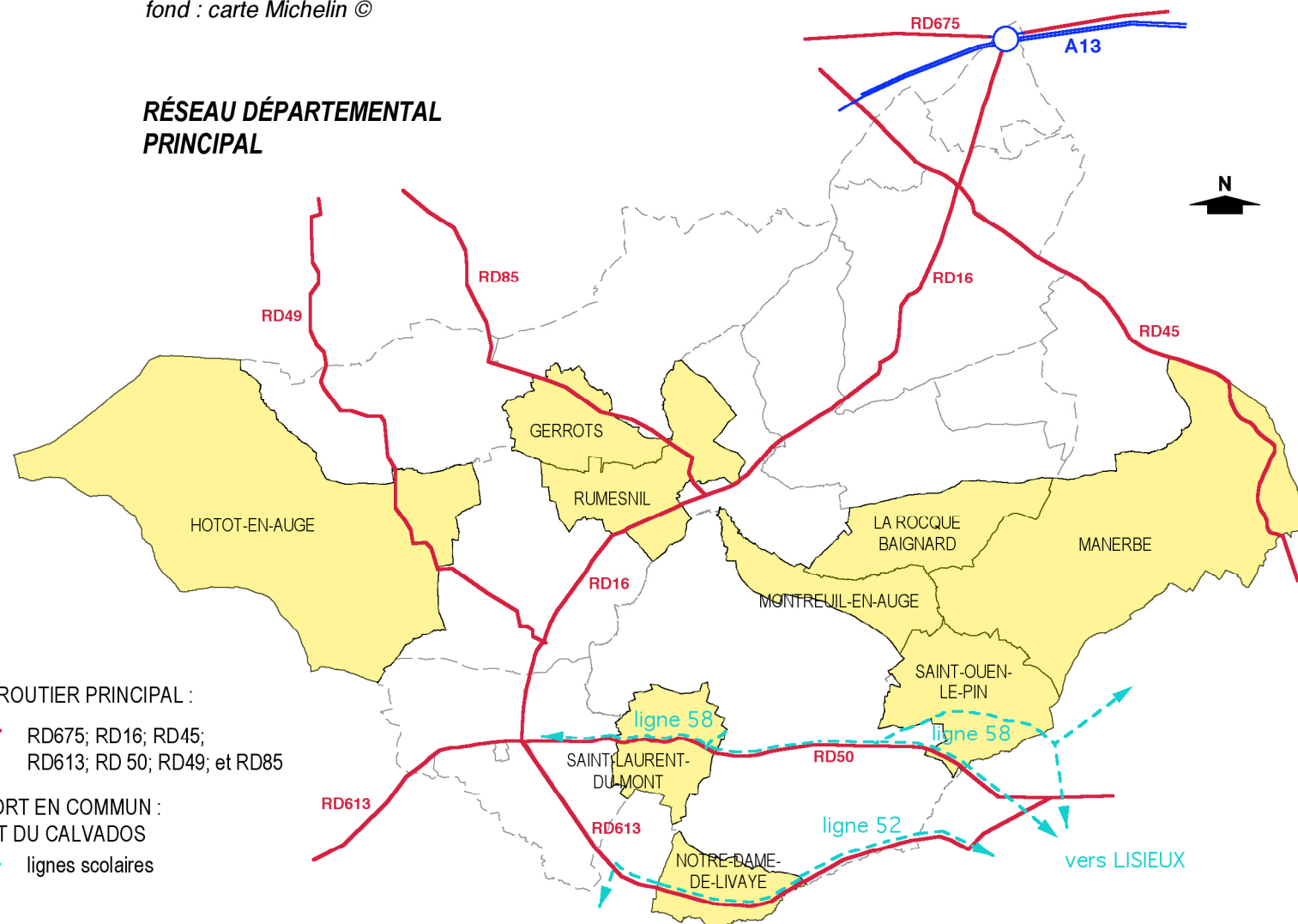


RD45 - MANERBE



fond : carte Michelin ©

RÉSEAU DÉPARTEMENTAL PRINCIPAL



RÉSEAU ROUTIER PRINCIPAL :

— RD675; RD16; RD45;
RD613; RD 50; RD49; et RD85

TRANSPORT EN COMMUN :

--- BUS VERT DU CALVADOS

--- lignes scolaires

UN TERRITOIRE TRAVERSÉ DE GRANDS AXES ROUTIERS

Le territoire de l'E.P.C.I. est structuré par un réseau de faible gabarit héritier de l'histoire locale, et est effleuré par des infrastructures régionales et départementales. L'inégale importance du réseau rend les confrontations parfois difficiles.

RD613 (Ancienne RN13) :

Axe régional majeur, elle reçoit environ 15 000 véhicules / jour dont environ 15% de poids lourds. Elle traverse Notre Dame de Livaye où les intersections avec les voies de desserte locale peuvent s'avérer dangereuses du fait de l'importance du trafic et de la vitesse.

Commune :

> Notre Dame de Livaye

Textes s'appliquant :

- L.111.1.4

- Classement sonore (arrêté du 6 Juillet 1999) : catégorie 3 (100m).

RD50 :

C'est l'ancienne route royale qui reliait Caen à Paris. Elle a été déviée par Crèvecœur afin de contourner le relief. Elle reçoit environ 5400 véhicules/jour dont 3% de poids lourds ; elle reste une « route à grande circulation » où les automobilistes circulent à vive allure tant du fait du tracé rectiligne, que du «shuntage» qu'effectue les usagers qui circulent entre Caen et Lisieux.

Communes :

> Saint Laurent du Mont

> Saint Ouen le Pin

Textes s'appliquant :

- L.111.1.4

- Classement sonore (arrêté du 6 Juillet 1999) :
Catégorie 3 (100m), Saint Ouen le Pin
Catégorie 4 (30m), Saint Laurent du Mont.

RD45 :

Elle relie Lisieux à Dives sur Mer et permet les liaisons vers la Côte Fleurie. Elle reçoit environ 5000 véhicules/jour dont 3% de poids lourds. Dans le secteur de la «Croix de Manerbe» les intersections entre la RD45, la RD270 et la VC*** ainsi que quelques sorties depuis des propriétés privées, peuvent s'avérer périlleuses par manque de visibilité.

Commune :

> Manerbe.

RD16 :

Elle relie la RD613 (depuis le Carrefour Saint Jean) à la RN175. Créer dans la seconde moitié du XIXème siècle sous l'impulsion de Guizot, elle permettait la liaison entre Falaise et la RD675. Elle reçoit environ 3000 véhicules dont environ 5% de poids lourds (chiffre qui a fortement diminué depuis l'interdiction de traverser Bonnebosq pour les plus imposants d'entre eux).

Commune :

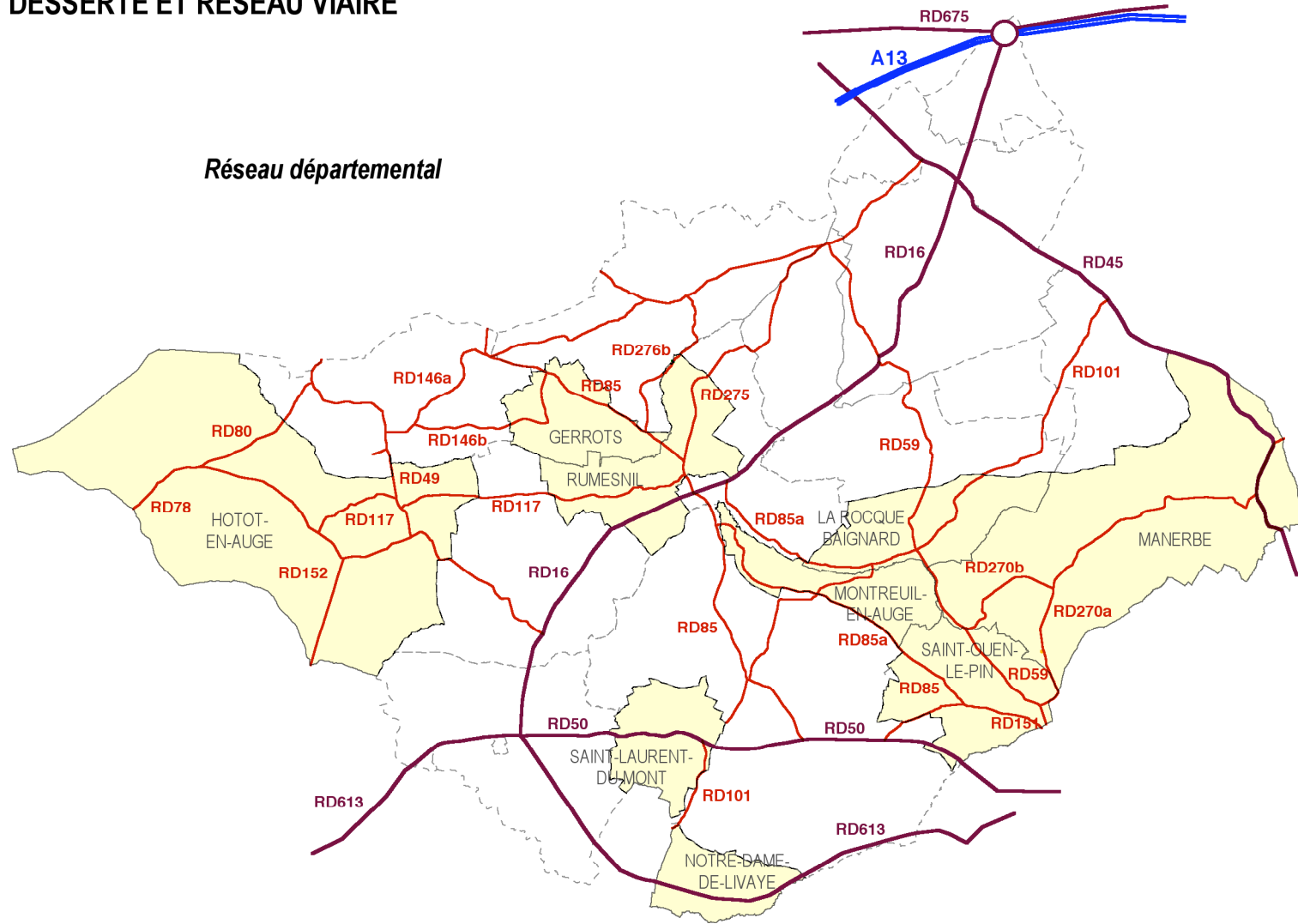
> Rumesnil.

PLAN LOCAL D'URBANISME

EPCI DE LA RD 16 PHASE II
DIAGNOSTIC

DESSERTE ET RÉSEAU VIAIRE

Réseau départemental



- RÉSEAU DÉPARTEMENTAL PRIMAIRE
- RÉSEAU DÉPARTEMENTAL SECONDAIRE
- VOIE COMMUNALE
- CHEMIN RURAL

RÉSEAU VIAIRE : LE MAILLAGE ACTUEL

Le réseau local est constitué majoritairement de petites voies pittoresques au gabarit modeste peu adapté à des pratiques modernes. Le développement résidentiel et les pratiques qui l'accompagnent (migration pendulaire) accentuent les flux. Les caractéristiques du réseau (étroitesse, sorties sur voie à la visibilité réduite du fait des haies bocagères) ainsi que les usages par des véhicules encombrants ou à la vitesse lente (engins agricoles, bus de ramassage scolaire...) rendent le réseau potentiellement dangereux. En outre, l'accès pour les véhicules de sécurité peut se poser (défense-incendie notamment).

On dénombre sur le territoire de nombreuses voies de desserte locale où les croisements peuvent s'avérer difficiles :

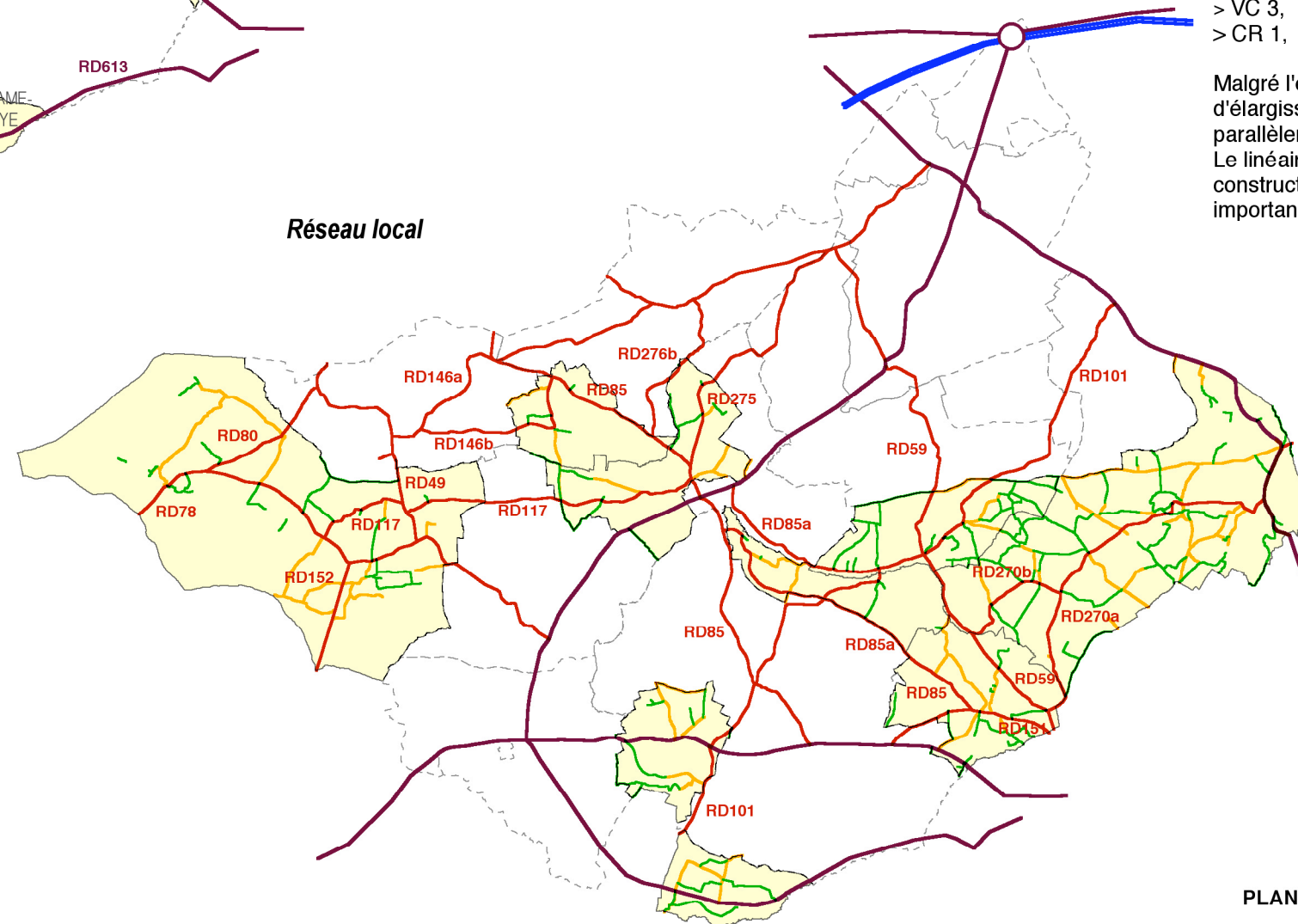
- > CR 1 (ayant une fonction de VC) avec la RD101 La Roque Baignard
- > VC101 et VC 7 Saint Laurent du Mont
- > VC 2 et RD46a Gerrots.....

Plusieurs secteurs sont desservis par des voies dont le gabarit est inférieur à 4m :

- > VC 3, Notre Dame de Livaye
- > VC 3, Hotot en Auge
- > CR 1, Saint Ouen le Pin (utilisé en VC)....

Malgré l'étroitesse des voies de desserte, peu d'élargissement ou d'aménagement de voirie ont été fait parallèlement au développement de l'urbanisation. Le linéaire du réseau est important (rapporté au nombre de constructions desservies), son entretien est une charge importante pour des collectivités aux moyens limités.

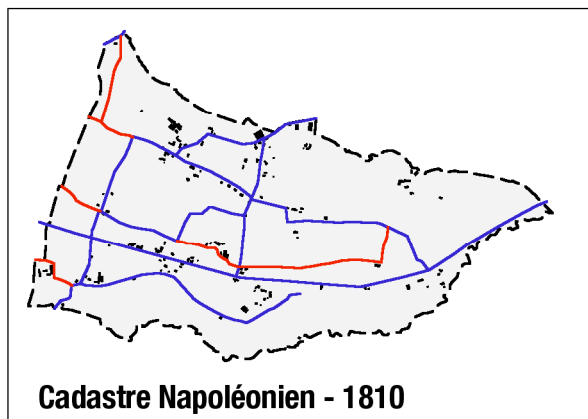
Réseau local



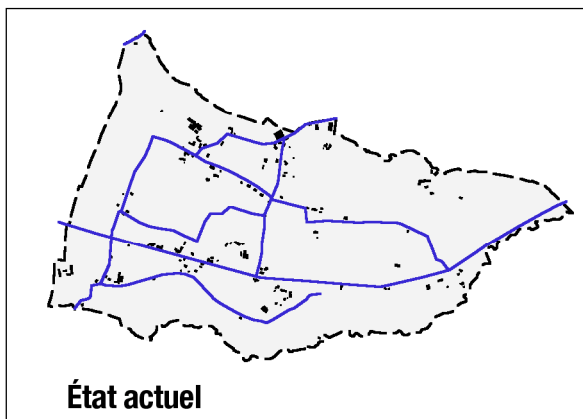
Réseau local



NOTRE DAME DE LIVAYE

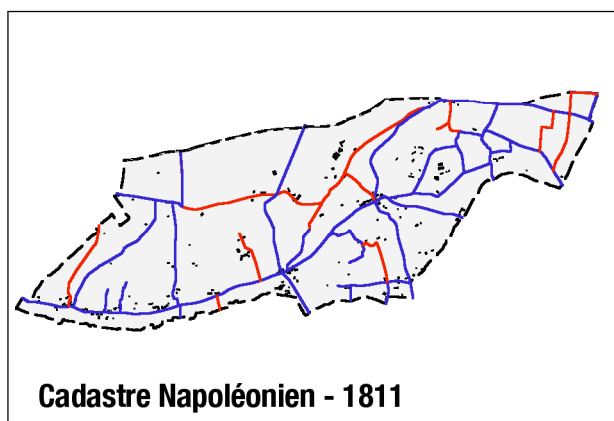


Cadastre Napoléonien - 1810

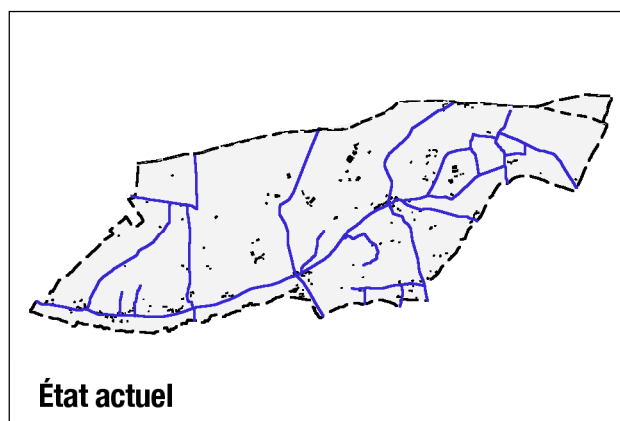


État actuel

LA ROQUE BAINARD

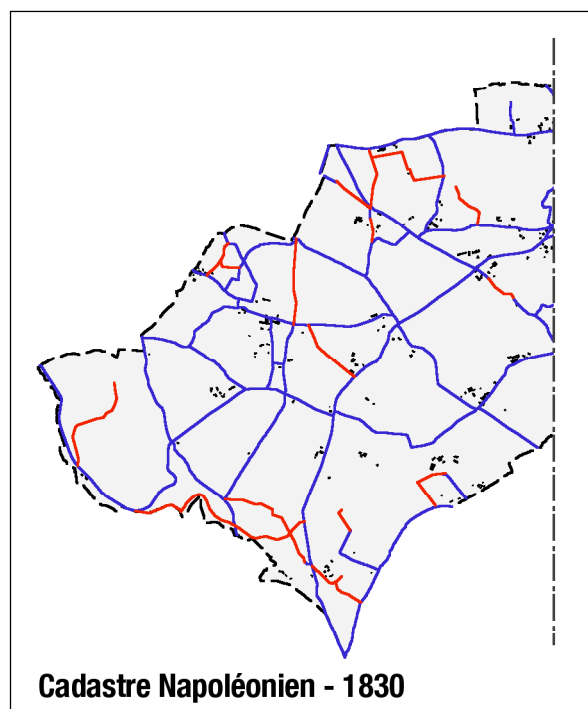


Cadastre Napoléonien - 1811

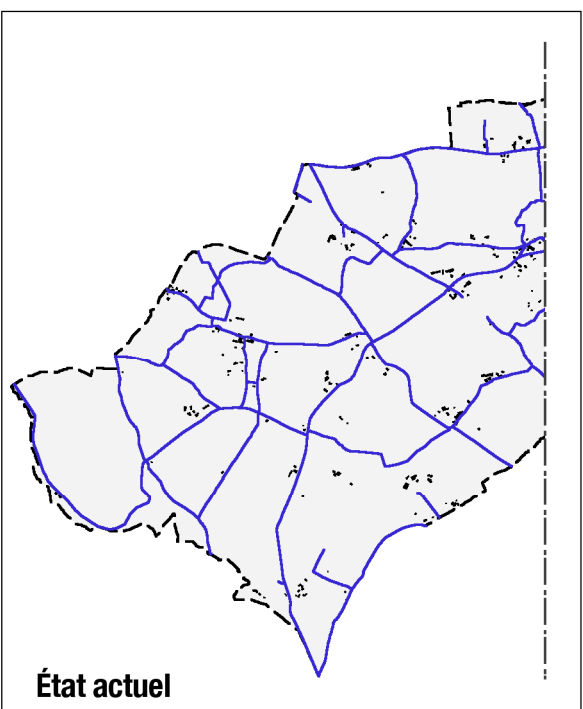


État actuel

MANERBE (secteur ouest)



Cadastre Napoléonien - 1830



État actuel

3.8. Bilan du P.O.S. de SAINT OUEN LE PIN

Évolution du P.O.S

→ *carte ZONAGE du POS de Saint Ouen Le Pin*

La commune de Saint Ouen le Pin dispose d'un document d'urbanisme depuis le 3 juillet 1995 ; il a été modifié une fois : le 17 mai 1999, afin de revoir de nombreuses dispositions du règlement (articles UD1, NB1, NB4, NC4, ND4, UD11, NB11, NC11, articles 6 et 7 de l'ensemble des zones) ainsi que l'affectation de la zone NC.

EMPLACEMENTS RESERVES : Aucun

Objectifs du P.O.S. :

Le projet d'aménagement de la commune s'organise à partir des objectifs suivants :

- Permettre le développement résidentiel en continuité du village,
- Permettre quelques constructions supplémentaires au Hameau « Le Manoir Gosset »
- Favoriser l'accueil de petites entreprises sur une zone de quelques hectares, réservée à l'activité économique.
- Préserver les secteurs d'intérêt environnemental et paysager de l'Est du territoire - espaces boisés du Val Richer et des bois de Bayeux, vallée du Manoir Gosset...
- Protéger l'économie agricole en particulier à l'Ouest du territoire communal.

Bilan de l'urbanisation récente

Le développement résidentiel était basé sur un objectif de 25 logements supplémentaires à échéance du P.O.S., soit un parc de 135 logements pour une population estimée à 350 habitants.

La commune en compte à ce jour 300 pour 120 logements.

La commune a souhaité réviser son POS pour envisager un nouveau développement : les surfaces restant urbanisables et disponibles étant très restreintes.

Le nouveau projet sera l'occasion de s'interroger sur les limites à donner à l'urbanisation qui borde la RD151, sur la qualité du paysage généré, et sur l'intérêt d'un cadre de vie ainsi créé.

La zone d'activités n'a accueilli que l'entreprise qui avait justifié sa création.



La zone de développement pour des entreprises mérite d'être reconsidérée : elle n'a connue aucun développement et de depuis, la commune a délégué sa compétence "développement économique" à la CDC.

Droit de Prémption Urbain (D.P.U.):



La commune dispose d'un droit de préemption urbain partiel depuis 1995 ; il couvre le secteur UDa. Il sera réactualisé à l'issue de la révision du P.O.S.

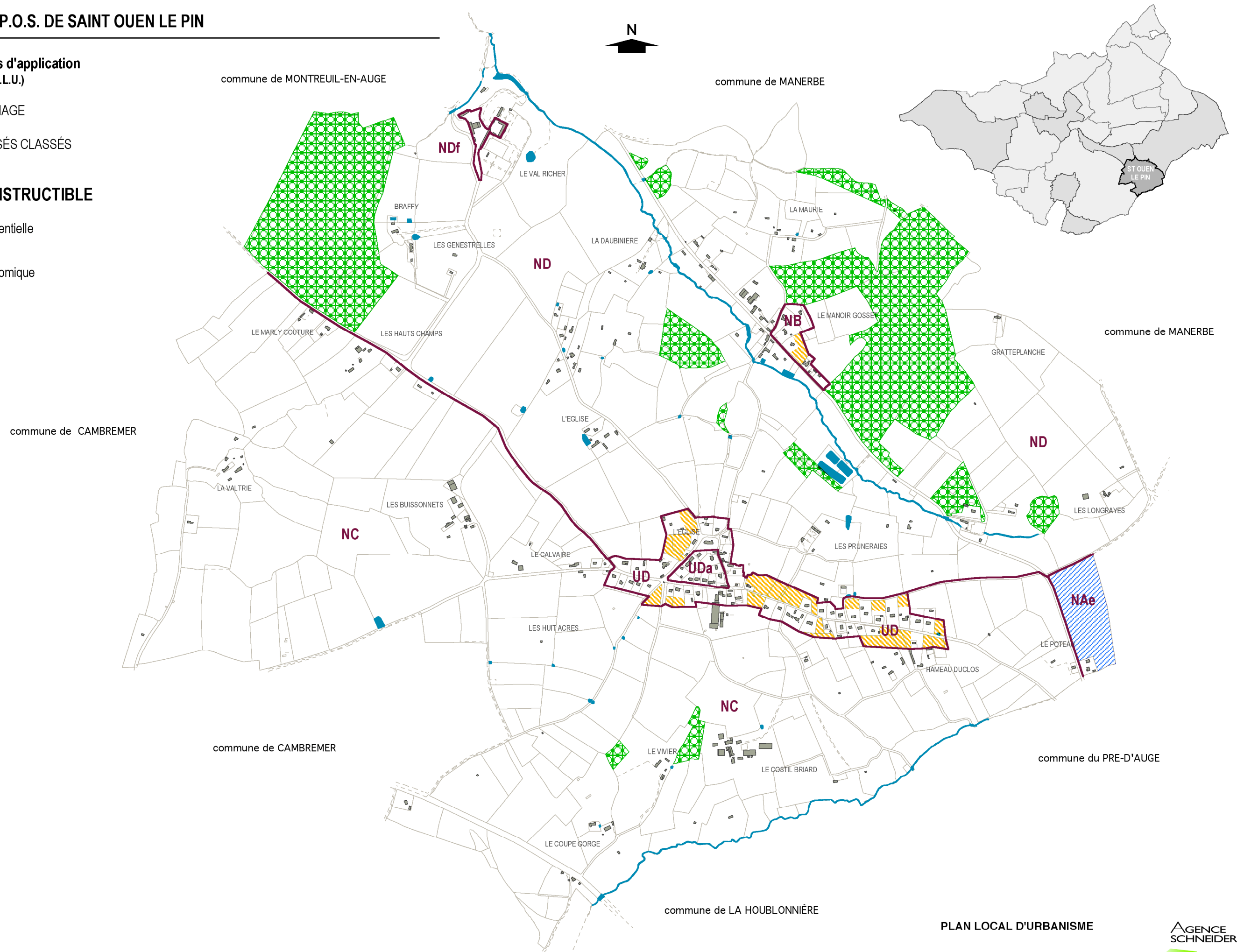
ÉVOLUTION DU P.O.S. DE SAINT OUEN LE PIN

ZONAGE en cours d'application (avant élaboration du P.L.U.)

-  LIMITE DE ZONAGE
-  ESPACES BOISÉS CLASSÉS

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE

-  à vocation résidentielle
-  à vocation économique



4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC, BESOINS ET PERSPECTIVES.

Neuf communes très rurales au coeur du Pays-d'Auge

Elles appartiennent à l'un des secteurs les moins denses du département du CALVADOS :

- Aucun bourg n'est présent dans le territoire étudié ; seuls les villages de MANERBE, SAINT-OUEN-LE-PIN et SAINT-LAURENT-DU-MONT comprennent quelques services ou commerces de proximité.
- Les communes observées représentent 32% de la population de la C.D.C. de CAMBREMER (environ 5450 habitants) pour 38% de son territoire (184 km²).

Elles sont comprises dans un territoire aux confins de plusieurs aires urbaines :

- Au Nord, la Côte Normande,
- À l'Est, l'agglomération caennaise,
- À l'Ouest l'agglomération de Lisieux.

Leur population profite des services et équipements publics :

- Des deux bourgs de la communauté de communes que sont BONNEBOSQ et CAMBREMER et dans une moindre mesure de ceux du village de BEUVRON-EN-AUGE,
- Mais aussi par des bourgs voisins que sont CREVECOEUR-EN-AUGE pour la commune de NOTRE DAME DE LIVAYE, DOZULE pour HOTOT EN AUGE.

Des communes dont la vocation résidentielle se développe, bien que faiblement : on revient vivre dans cette partie du Pays d'Auge

La population des communes augmente grâce à l'arrivée de ménages :

- 1770 personnes en 2005, soit 600 habitants de plus que 30 ans plus tôt,

Cette tendance s'inscrit dans celle observée sur cette partie du Pays d'Auge, à l'écart de la Côte Normande.

Mais ce développement reste modeste :

- Sur trente ans, la croissance moyenne est inférieure à 2 logements par an et par commune. Il s'est créé une dizaine de logements par an en moyenne pendant 25 ans (du milieu des années 70 à la fin du XX^{ème} siècle), une quinzaine depuis.

Comme leurs voisines, leur attractivité est largement fonction de leur accessibilité par rapport aux grands pôles d'emplois voisins : Ce sont les communes de l'Est et du Sud-Est du territoire qui se sont ainsi principalement développées grâce à la proximité de Lisieux. Ainsi les évolutions récentes observables sont elles différentes :

- Forte pour MANERBE, SAINT LAURENT DU MONT et SAINT OUEN LE PIN
- Faible pour HOTOT EN AUGE, RUMESNIL, GERROTS et MONTREUIL EN AUGE
- Conforme à l'évolution moyenne du secteur pour les autres (NOTRE DAME DE LIVAYE et LA ROQUE BAINARD)

La population des communes étudiées reste globalement âgée, en partie du fait de la domiciliation de ménages de retraités.

- 1/3 des résidences principales sont occupées par des retraités.
- En 1999, le nombre d'actifs était moins important que dix ans plus tôt, malgré une centaine de nouveaux habitants.

Les communes qui se sont développées le plus récemment comptent également la population la plus jeune : Elles ont accueilli des familles comprenant des actifs qui travaillent principalement sur Lisieux. Mais, le développement résidentiel se ralentissant, elles commencent à connaître des baisses de population (Manerbe).

Le parc de résidences principales se compose exclusivement de maisons individuelles et de fermes.

Le niveau de confort des logements s'est nettement accru.

Des communes dont la principale activité économique reste l'agriculture

On recense en 1999, environ 300 emplois sur les communes étudiées pour une population d'environ 700 actifs.

L'agriculture

L'agriculture fournit en 1999, environ 130 emplois, soit environ 45% des emplois présents sur le territoire étudié.

L'activité agricole se divise entre l'élevage, activité qui a fait la renommée du Pays d'Auge, mais connaît aujourd'hui une conjoncture économique difficile, et l'économie liée au cheval qui se développe (le cheptel équin a été multiplié par 3 en entre 1979 et 2000).

Les haras et les productions cidricoles donnent aujourd'hui au Pays d'Auge son image d'excellence agricole. Ainsi, on notera la présence dans le territoire d'exploitations agricoles qui ont choisi, hors des sentiers battus, des pratiques plus spécifiques et hautement qualitatives.

La pérennité des exploitations et le maintien de leur capacité de développement supposent de trouver un équilibre avec le développement de l'habitat diffus.

Autres activités

L'essentiel des emplois locaux non-agricoles sont des emplois de service, dont ceux des services publics présents sur le territoire.

On ne compte aucune entreprise de plus de 10 emplois, mais seulement quelques artisans, deux commerces de proximité à Manerbe et à Saint Laurent du Mont et deux restaurants.

Deux secteurs d'accueil pour des entreprises sont projetés par la communauté de communes afin de redynamiser l'économie locale :

- le premier est en cours d'aménagement en bordure de la RD45 (communes de BONNEBOSQ /VALSEMÉ),
- le second est situé au Carrefour Saint Jean.

Aucun projet spécifique n'est envisagé sur le territoire des communes étudiées.

Si le patrimoine bâti et paysager du territoire est reconnu, les pratiques touristiques locales sont modestes comparées à celles du Nord Pays-d'Auge

La proportion de résidences secondaires dans le parc de logements reste globalement stable : autour de 25% du parc de logement. Elle est plus forte dans les communes plus enclavées du centre ou de l'Ouest de la CDC. Elle est ainsi très inférieure à ce que l'on connaît dans la partie nord du Pays d'Auge, où elle est supérieure à 50%.

Le parc de constructions à rénover ou à réinvestir est aujourd'hui faible.

Si le territoire comprend quelques sites d'intérêt, il ne dispose d'aucun site touristique majeur. Il est traversé par la Route de Cidre et quelques circuits de découverte.

La capacité d'accueil reste modeste : on dénombre une vingtaine de gîtes ruraux et autant de chambres d'hôtes.

Les perspectives de développement de l'attractivité du territoire sont néanmoins fortes, tant du fait de son patrimoine que de la "saturation" de la Côte Fleurie. De premiers projets de complexes touristiques sont à l'étude. Ils supposeront une adaptation importante des réseaux et de la desserte.

Des communes dont le niveau d'équipements à la population reste limité

Comme beaucoup de communes rurales du Pays d'Auge, elles sont peu (ou pas) dotées en constructions et propriétés publiques et la poursuite de la désertification rurale jusqu'aux années 70 n'a pas facilité l'extension et la mise à niveau de leur patrimoine.

- GERROTS et MONTREUIL EN AUGÉ ne comptent pas de mairie,
- SAINT LAURENT DU MONT ne compte pas d'église,
- Seuls MANERBE, SAINT OUEN LE PIN et HOTOT EN AUGÉ disposent d'une salle communale,
- Seuls SAINT-OUEN-LE-PIN et MANERBE ont maintenu des classes d'écoles élémentaires.

Aujourd'hui, la motorisation des ménages conduit aux regroupements des équipements à une échelle qui dépasse les territoires communaux. Ainsi, afin d'atteindre la taille critique nécessaire à l'émergence de projets, les communes ont délégué à la communauté de communes leur compétence tant en ce qui concerne les équipements scolaires que les équipements à vocation sportive et socioculturelle.

Cette dernière étudie :

- La création d'une salle de sports sur Bonnebosq
- La création d'une nouvelle école sur Cambremer.
- La mise en place d'un quai de transfert pour les déchets ménagers sur Cambremer.

Quant aux infrastructures nécessaires à l'assainissement des eaux usées (souvent difficiles dans ses terres argileuses) elles existent sur CAMBREMER (une partie de SAINT LAURENT DU MONT est raccordée la station d'épuration de Cambremer) et à SAINT OUEN LE PIN.

Les autres communes ont adopté un zonage d'assainissement sans zone d'assainissement collectif.

Un territoire au relief mouvementé et aux paysages variés

Les communes s'insèrent dans l'ensemble formée par la communauté de commune de CAMBREMER qui comprend des unités géographiques et paysagères différenciées : des marais aux vallées en auge, des collines aux hauts de plateau.

Toutes présentent ce paysage si caractéristique, façonné par l'activité agricole qui fait la renommée du PAYS D'AUGE.

On retiendra

- une grande diversité topographique,
- des sols meubles et argileux,
- un réseau hydrographique dense dépendant des bassins de la Dives et de la Touques.

Un paysage construit pas des siècles de travail agricole

Ce territoire a hérité de la période d'opulence agricole (qui se terminera avec la guerre de 14/18), un paysage remarquable fait de grasses prairies complantées de pommiers et cernées de haies où paissent les vaches normandes.

Il est faiblement boisé (sauf sur les crêtes de plateaux).

Le recul agricole et les impératifs de la productivité agricole conduisent à son évolution progressive. Les secteurs les plus pentus et les plus difficiles d'accès sont délaissés par l'agriculture, le maillage bocager s'est élargi sur les hauts, les vergers sont plus rares, les cultures fourragères (subventionnées) ont remplacé des prairies dans les secteurs les moins argileux ou les moins pentus.

Les haras modifient l'image de cette campagne. La question de l'entretien de ce territoire se pose : friches dans les coteaux pentus, entretiens des marais et des chemins, coupe des haies, ...

Le différentiel entre le prix des terres agricoles et le prix des terrains constructibles n'est pas à l'avantage des exploitations agricoles. La préservation de leurs capacités de développement est donc essentielle à leur maintien sur le territoire.

Un territoire contraint par nature

INONDATION :

- Les zones de risque sont précisées au 1/5000^{ème} et les constructions concernées désignées. On soulignera l'importance de l'entretien des marais.

MARNIÈRES :

- Les sites connus sont repérés.

GLISSEMENT DES SOLS :

- Les zones de risque sont prises en compte grâce à la cartographie de la DIREN.

RUISSELLEMENTS ET COULEES DE BOUES :

- Les boisements et les haies jouent un rôle majeur pour la maîtrise des ruissellements.

Des espaces dont l'évolution est fonction de leur accessibilité aux pôles urbains voisins.

La communauté de communes est desservie, mais aussi divisée, par trois grands axes routiers d'importance régionale :

- La RD613 (ex RN13), au sud
- L'A13 au nord, dont le demi-échangeur devrait, à échéance du PLU être complété en direction de Caen.
- La RD16 : colonne vertébrale du territoire qui relie les deux précédentes.

Ce réseau principal est complété par un réseau départemental qui traverse le territoire étudié : RD50, RD45.

Il se superpose, parfois "durement" au réseau rural local qui tend, avec le recul agricole, à se déstructurer. Certaines parties du territoire voient leur accessibilité reculer. D'autres subissent des nuisances importantes (en particulier en bordure de la RD613).

Une urbanisation traditionnellement diffuse

Le territoire étudié compte peu de villages.

Il se caractérise par une urbanisation rurale traditionnelle diffuse : les constructions sont implantées au centre des unités agricoles, à l'écart des principales voies de desserte. Or ce mode d'occupation est modifié tant par l'évolution des pratiques agricoles que par les nouvelles constructions qui s'implantent :

- Les constructions agricoles récentes présentent des typologies bien différentes des typologies traditionnelles : volumes plus massifs, matériaux moins "nobles",
- Les pavillons sont principalement implantés en bordure des voies desservies par les réseaux. Ils peuvent avoir des caractéristiques d'aspect éloignées des typologies architecturales traditionnelles.

Il en résulte une atteinte progressive à l'harmonie du paysage et des risques de banalisation de l'identité locale.

Au-delà, le développement d'une urbanisation diffuse augmente le trafic dans les voies rurales ; il pose la question de la sécurisation des entrées et des sorties de propriétés ou des échanges pédestres ; il suppose le renforcement des réseaux locaux et la résolution des problèmes posés par l'assainissement des eaux usées dans des terres argileuses ; il peut porter atteinte aux espaces agricoles ou aux espaces naturels sensibles.

Un important patrimoine bâti

Il se définit par deux typologies de constructions : les constructions de colombages et les pavillons de briques des XIX^{ème} et début XX^{ème} siècle

ENJEUX :

- Définir les conditions d'insertion des nouvelles constructions dans le paysage
- Préserver le cadre paysager des constructions ou ensembles de constructions remarquables

5. PRÉSENTATION DU P.L.U. ET JUSTIFICATION

5.1. Choix, objectifs et justification

Enjeux

- Permettre un renouveau résidentiel en tirant parti de la demande résidentielle émanant de la côte normande, de Lisieux et plus largement de la Basse-Seine.
- Mieux encadrer le développement résidentiel diffus, pour qu'il reste cohérent avec les capacités de desserte et d'équipements des communes et qu'il ne porte pas atteinte à ce qui est le principal atout de cette partie du Pays d'Auge, son patrimoine architectural, paysager et environnemental.

Objectifs

Favoriser la réoccupation de ce territoire "anémié" par deux siècles de désertification rurale.

- Ne permettre qu'un développement de l'urbanisation, respectueux de son patrimoine,
- Aménager et urbaniser concomitamment (réseaux, voirie...) en créant un cadre de vie de qualité respectueux de l'identité paysagère locale.
- Envisager le développement de l'urbanisation à l'échelle de la communauté de communes de Cambremer en prenant notamment en compte le développement économique (création d'une zone d'activités économiques sur les communes de Bonnebosq et Valsemé) et la création d'équipements publics qu'elle projette.
- Poursuivre la mise en valeur touristique en adoptant un règlement qui permet aux structures touristiques de se développer.
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager, environnemental ou architectural.
- Préserver les capacités de production de l'activité agricole.

Choix d'aménagement et d'urbanisme

- Favoriser le renforcement du parc de logements (essentiellement en résidences principales) en continuité des villages déjà constitués (Manerbe, Saint Laurent du Mont, Saint Ouen le Pin).
- Faciliter la réoccupation de l'espace rural en tenant compte de la capacité des réseaux et tout limitant l'atteinte à l'activité agricole, à l'environnement et aux paysages.
- Renforcer la protection sur l'espace agricole et protéger les sièges agricoles pérennes du voisinage résidentiel

- Encadrer l'urbanisation afin qu'elle tienne compte de l'identité paysagère du Pays d'Auge :
 - En se référant à l'identité architecturale et urbanistique du Pays d'Auge, tout en proscrivant le mitage résidentiel,
 - En préservant les espaces naturels et paysagers les plus sensibles (secteurs humides, fenêtres paysagères ...).
- Proposer un développement à l'échelle des moyens des communes :
 - En améliorant ponctuellement les dessertes locales : élargissement de voie, aménagement de carrefours...
 - En préservant et développant le maillage de chemins,
 - En développant l'urbanisation à proximité des villages équipés où, là où elle permet l'amélioration de leur équipement.

Grandes orientations du P.L.U.

Développer préférentiellement les villages équipés

Organiser l'urbanisation :

- à proximité de la mairie de Saint Laurent du Mont en structurant la desserte et en réservant les terrains nécessaires aux aménagements publics.
- Autour du village de Saint Ouen le Pin, en cessant le développement linéaire le long de la voie principale, pour préférer un développement "en épaisseur" qui concilie aménagement et viabilisation. Dans un cadre paysager adapté à l'espace rural (maintien des haies existantes, lisières vertes...)
- Au nord de l'église de Manerbe, dans un site facile d'accès depuis la RD45 et depuis le village.

Structurer les hameaux et encadrer le développement de l'urbanisation au voisinage des principales routes départementales

Le projet réserve deux secteurs pour structurer le développement de la commune de Manerbe attractive du fait de sa desserte par la RD45 (qui permettra à moyen terme de rejoindre l'A13) et de la proximité de Lisieux :

- Le hameau Saint Sauveur au voisinage de la RD45 (en direction de Lisieux). La desserte locale sera aménagée (élargissement...); Les principales haies préservées et des plantations prescrites.
- Le hameau du Buisson sera conforté en organisant une urbanisation en épaisseur. Le chemin au Nord de la zone permettra la liaison vers l'école du village, des aménagements paysagés sont prescrits.

Permettre la réoccupation du territoire sans accroître l'incidence sur l'espace agricole ou le paysage

- En permettant l'extension et le changement de destination des constructions existantes.

- En permettant quelques constructions supplémentaires dans les hameaux existants :
 - Le Ham, Le Désert, l'Église (Hotot en Auge)
 - L'Église (Rumesnil)
 - L'Église (La Roque Baignard)
 - Le Manoir Gosset (Saint Ouen le Pin)
 - Le lieu Bence, le Chemin du Presbytère (Manerbe)

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti en créant des secteurs de réimplantation de constructions en colombage dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager

- Permettre la réhabilitation du patrimoine ancien en réservant dès à présent des secteurs qui du fait de leur intérêt paysager ou/et architectural est important nécessite d'être préservés où seul la réimplantation de constructions en colombage est autorisée.
- Trois paramètres définissent les constructions « réimplantables »
 - Des constructions anciennes en colombages démontables du fait de leur structure,
 - Des constructions typiques du Pays D'Auge,
 - Des constructions dont l'intérêt patrimonial justifie leur préservation.

Organiser l'équipement des communes parallèlement à l'urbanisation

- Anticiper l'aménagement des espaces publics (Saint Laurent du mont, Notre Dame de Livaye, La Roque Baignard).
- Prescrire l'aménagement des voies et des accès parallèlement à l'urbanisation (Hotot en Auge, Manerbe, Saint Laurent du mont, Saint Ouen le Pin).

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

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

Protéger et mettre en valeur le cadre paysager et environnemental

- Encourager une urbanisation qui tient compte de l'identité Nord Pays d'Auge.
- Garantir la pérennité des secteurs présentant une grande qualité environnementale : les zones humides des marais, des fonds de vallon, les mares, le maintien de la trame bocagère et des principaux boisements.
- Protéger le ressource en eau à long terme : Le forage de l'école (Manerbe), la source du Val (Saint Laurent du Mont), les sources de la Cour aux Maures et de la Cour Jardin (Cambremer mais les périmètres de protection font une emprise sur les communes de Saint Laurent du Mont, Saint Ouen le Pin).
- Conserver les principales ouvertures visuelles.

Urbaniser en intelligence avec les sites

- Prendre en compte la nature des sols et les risques naturels
- Prendre en compte le relief,
- Prendre en compte les nuisances engendrées par les infrastructures

Justifications des grandes orientations du P.L.U.

Les orientations du projet respectent les objectifs et principes fixés par l'article L121.1 du Code de l'urbanisme :

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 P.L.U. propose un développement de l'urbanisation qui reste très limité, à l'échelle du territoire.

Nouveaux quartiers résidentiels

Ce sont ainsi environ 26 hectares qui sont rendues constructibles sur les 7100 hectares que compte le territoire (soit moins de 0,5% de sa superficie), dans des zones d'urbanisation future à caractère résidentiel, qui viennent renforcer des hameaux ou villages équipés sur les communes de :

- MANERBE : 6Ha en 1AU / 7ha en 2AU,
- SAINT LAURENT DU MONT : 3 Ha en 1AU / 2 ha en 2AU,
- SAINT OUEN LE PIN : 9 Ha en 1AU ;

soit un potentiel constructible de l'ordre de 200 logements à échéance du PLU, dont le rythme d'urbanisation s'entend avec la rétention foncière et la nécessité d'envisager cette urbanisation au travers de projets d'aménagement global.

Urbanisation en continuité de l'existant

S'y ajoute, le potentiel constructible des secteurs urbanisés existants et des quelques secteurs "de taille et capacité d'accueil limitées" que l'on a délimité au sein de l'espace rural, après avoir pris en compte : la desserte, la capacité des réseaux, la nature des sols, ainsi que les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, soit une cinquantaine de possibilités de construire.

Complexe touristique

Dans le cadre du redéploiement des constructions et équipements à vocation touristique dans la zone rétro-littoral, comme le souhaite le SCOT DU NORD PAYS D'AUGE, le PADD prévoit la possibilité de créer des équipements spécifiques dans le territoire, dont l'ampleur eut égard à l'urbanisation environnante, nécessite des études spécifiques pour leur desserte et leur inscription dans le territoire. À l'issue de ces études, ils pourront ainsi faire l'objet de procédures adaptées pour être autorisé par le règlement du PLU.

Il reste proportionné à la capacité des équipements et services du territoire.

Équipements publics et collectifs

Les communes du territoire dépendent des équipements sportifs et scolaires présents sur les bourgs voisins, dont la gestion est assurée à l'échelle de la Communauté de communes de Cambremer.

On soulignera que la poursuite d'une certaine croissance résidentielle sur SAINT OUEN LE PIN est de nature à maintenir l'école communale.

Si le projet ne prévoit en conséquence aucun nouvel équipement public, il prescrit la réalisation d'espaces publics conjointement au développement de l'urbanisation ou en extension des équipements existants.

Desserte en eau potable

Les communes de Manerbe, Saint Laurent du Mont et Saint Ouen le Pin, concentrent l'ensemble des secteurs à urbaniser du projet (1AU-2AU). Ils sont desservis par le syndicat du Plateau Ouest de Lisieux.

À raison d'environ 120m³ par ménage et par an, la croissance envisagée pour les deux décennies à venir suppose d'assurer la desserte de 10 à 15 ménages supplémentaires par an, soit de l'ordre de 1200m³/an à 1800m³/an en fonction du rythme de la construction ; Ce qui est tout à fait compatible avec les capacités de production du Syndicat, d'autant que le captage de Saint Désir sera opérationnel en 2009.

La modestie du développement envisagé par les communes de la Roque Baignard, Rumesnil, Gerrots, Hotot en Auge (un potentiel d'une quarantaine de constructions), représente un besoin de 600m³/an (pour 5 ménages supplémentaires).

Assainissement des eaux usées

SAINT OUEN LE PIN : le développement résidentiel envisagé est compatible avec la capacité de la station d'épuration communale.

SAINT LAURENT DU MONT : Le développement de l'urbanisation est conditionné à la capacité de la station d'épuration de Cambremer, dont l'extension est prévue à l'horizon 2010. Actuellement, l'équipement est utilisé à 85% de sa capacité et présente un fonctionnement insatisfaisant dû à l'importance des entrées d'eaux parasites.

MANERBE a fait dans un premier temps le choix du maintien en assainissement collectif. Cependant ce choix sera reconsidéré lors de l'étude de l'aménagement du secteur situé au nord de la Mairie, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la desserte par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Aménagement de voirie :

Le trafic routier augmente avec la réoccupation du territoire. Cependant, la taille du réseau comparé aux moyens des collectivités qui l'entretiennent, justifie un certain nombre de dispositions d'accompagnement de l'urbanisation :

- une attention particulière est apportée à la définition des entrées des propriétés lors de leur mutation ou lors de la construction de nouvelles parcelles. Des orientations particulières d'aménagement ont ainsi été déterminées, elles sont applicables à l'ensemble des zones du territoire.
→ Voir Fiches O.P.A. 1a et 1b
- Une procédure de reclassement de voirie est entreprise parallèlement à celle du PLU, afin d'adapter le statut administratif des voies à leur fonction et de donner aux collectivités les moyens de leur élargissement (par cession gratuite) lorsque de nouvelles constructions sont prévues.
→ Voir plans en Annexes documentaires (pièce 4a §4.3)

Il préserve l'espace agricole et l'environnement.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale du Nord Pays d'Auge

Le projet s'inscrit dans l'objectif de maîtrise de l'urbanisation du S.Co.T. Nord Pays d'Auge en favorisant principalement le développement en continuité des villages existants (Manerbe, Saint Laurent du Mont, Saint Ouen le Pin), en proscrivant la l'urbanisation linéaire et diffuse en bordure des voies (coûteuse en réseaux et à fort impact paysager), ainsi qu'en limitant les changements de destination dans les zones naturelles (dans un souci d'équilibre, ceux-ci sont possibles pour l'habitat, l'artisanat, les services et le tourisme).

Il participe à l'objectif de mixité sociale en retenant pour chaque secteur destiné à l'accueil de plus de vingt logements, la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Il s'inscrit dans la programmation retenue à l'échelle de la C.D.C. de Cambremer (environ 50 logements en moyenne annuelle). Le P.L.U. permet la création d'environ 200 logements pour les deux décennies à venir, soit entre 10 à 15 logements en moyenne annuelle, ce qui représente environ 20% à 30% du potentiel constructible attribué à la C.D.C de Cambremer

Il limite et encadre le développement de l'urbanisation à proximité de la RD16 et RD613, il préserve les principales coupures d'urbanisation.

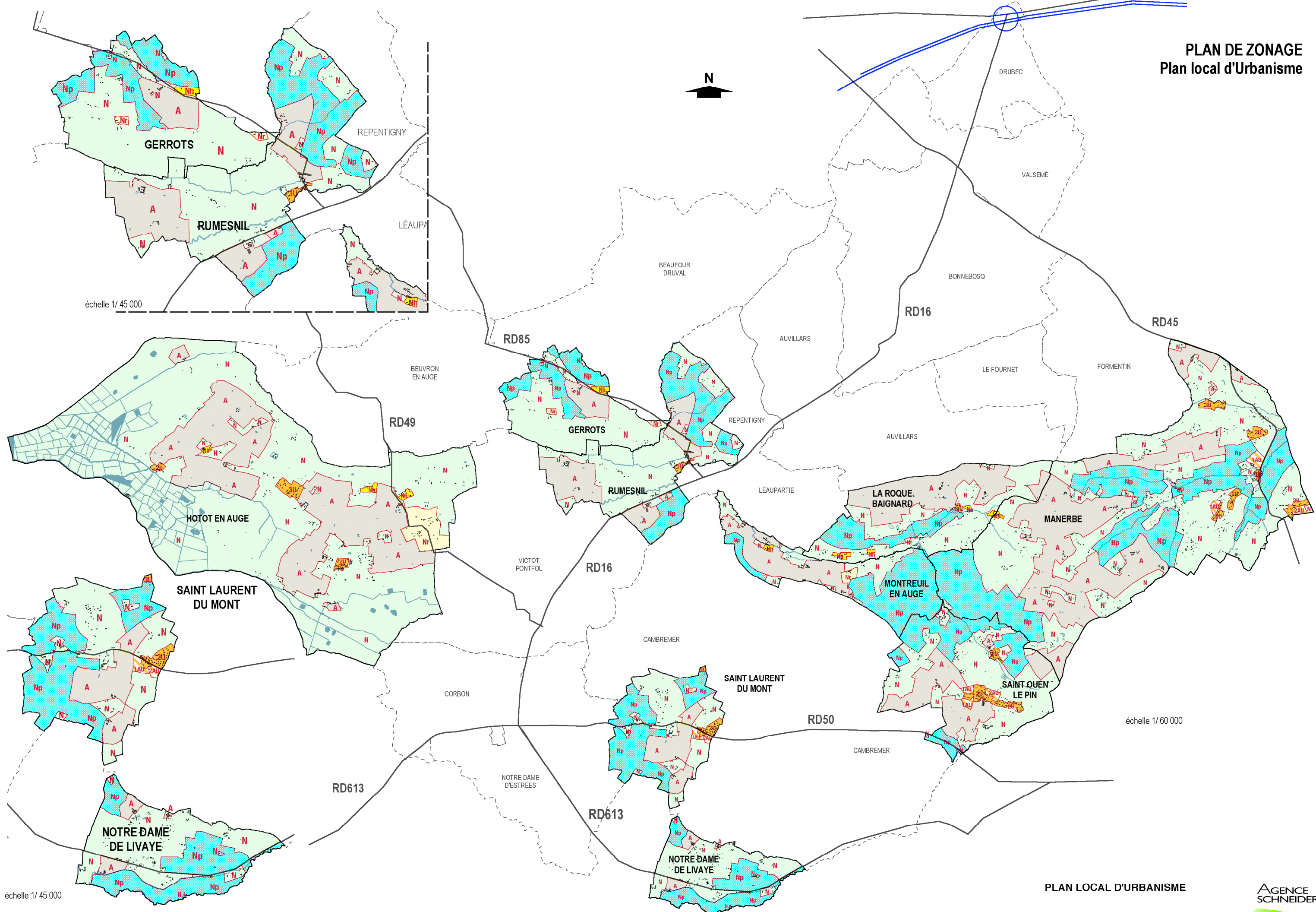
Enfin, il s'inscrit dans les orientations de maîtrise environnementale et paysagère (voir ci-après).

5.2. Orientations Particulières d'Aménagement

Définies en application de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, elles fixent les principes d'aménagement à respecter lors de l'urbanisation des nouveaux quartiers tant pour assurer la cohérence de l'ensemble que leur bonne insertion dans le cadre paysager environnant.

Opposables aux autorisations d'aménager ou de construire, elles précisent les objectifs de diversité du parc de logements à atteindre ainsi que les principes d'organisation, de desserte et de paysagement à respecter pour répondre aux objectifs de qualité du cadre de vie fixés par le P.A.D.D..

PLAN DE ZONAGE
Plan local d'Urbanisme



échelle 1/ 45 000

échelle 1/ 60 000

échelle 1/ 45 000

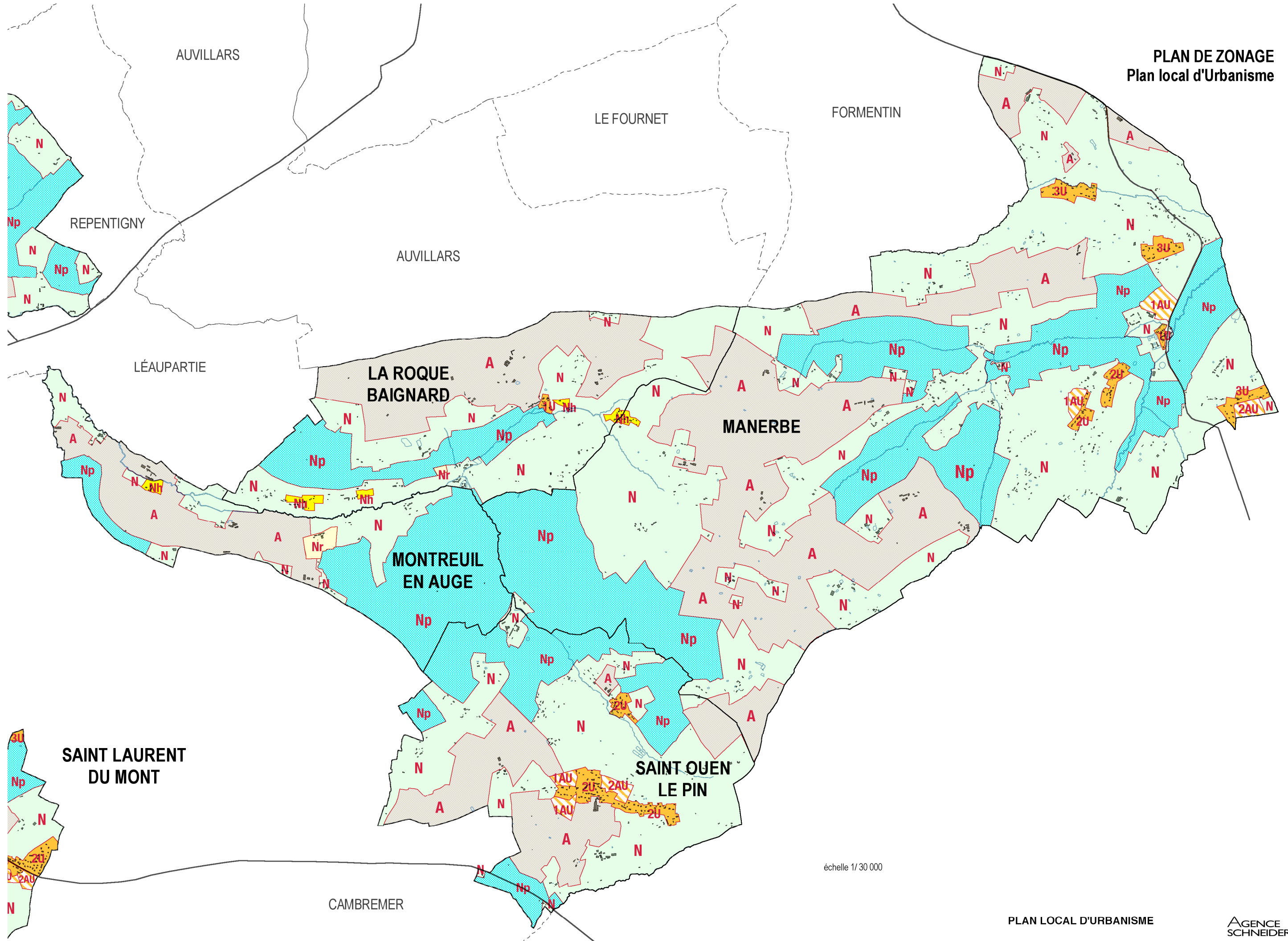
GERROTS - HOTOT EN AUGE - LA ROQUE BAINARD - MANERBE - MONTREUIL EN AUGE - NOTRE DAME DE LIVAYE - RUMESNIL - SAINT LAURENT DU MONT - SAINT OUEN LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

EPCI DE LA RD 16 PHASE II
ARRÊT DE PROJET DE PLU



PLAN DE ZONAGE
Plan local d'Urbanisme



échelle 1/30 000

5.3. Présentation et justification du règlement

→ cartes: Règlement graphique

Division du territoire en zones

Un glossaire est intégré aux dispositions générales du règlement pour préciser le cadre d'application de certaines notions.

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 et équipés des communes : villages, hameaux ou secteurs d'urbanisation diffuse en cours de densification.

Elle 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 et par les règles d'implantation sur les parcelles.

Le secteur 1U correspond aux villages où hameaux dont on souhaite préserver la forme urbaine par la reconduction des modes d'implantation existants. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en limites séparatives de propriétés.

Le secteur 2U correspond à des secteurs où les constructions (anciennes ou récentes) sont implantées au milieu de parcelles de taille moyenne (moins de 2500 m² en général). Il intègre par exemple les secteurs de constructions récentes de Manerbe (chemin du presbytère par exemple), les lotissements de Saint Laurent du mont, les secteurs à proximité des églises de Hotot en Auge, du hameau du Ham et de l'église de Rumesnil.

Son règlement se caractérise par des obligations de recul qui permettent de conserver un cadre paysager largement planté.

Le secteur 3U correspond à des secteurs d'urbanisation diffuse dont la densité est intermédiaire entre celle des hameaux précédents et celle de l'espace rural. Son règlement se caractérise par des obligations de recul plus importantes, en rapport avec la taille des parcelles, afin d'imposer la constitution d'un cadre paysager cohérent avec celui du paysage rural traditionnel environnant (limitant ainsi le risque de banalisation paysagère de type périurbain).

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. »

Elles sont divisées en deux types.

Les premières indicées "1" sont ouvertes à l'urbanisation en cohérence avec la capacité des équipements publics ainsi que des voies et réseaux qui les desservent.

Les secondes sont réservées au développement futur des communes. Elles seront ouvertes à l'urbanisation (par une procédure adaptée) lorsqu'elles pourront être desservies.

1AU - 2AU : ce sont des secteurs de développement résidentiel dont la constructibilité est conditionnée à l'aménagement ; ils pourront recevoir des services et équipements en rapport avec cette destination. Les principes d'aménagement à respecter sont précisés dans les orientations particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D. et le règlement.

Ils sont situés sur les communes de Manerbe, de Saint Laurent du Mont et de Saint Ouen le Pin.

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 aux constructions, installations et aménagement nécessaires aux activités agricoles qui s'y trouvent et aux équipements d'infrastructure. Elle comprend les installations ou constructions agricoles que l'on souhaite protéger de la proximité résidentielle.

Les secteurs occupés par des constructions sans vocation agricole ou dont l'occupation actuelle pourrait évoluer, en ont été soustraits.

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 couvre la plus grande partie du territoire. Elle se divise en deux grands types de zones.

- Celles où le développement de l'urbanisation est strictement limité du fait de leur intérêt paysager, environnemental (zones humides, périmètres de protection rapprochée des forages d'eau potable) ou de la présence de risques naturels. Elles sont regroupées dans des secteurs "Np" et comptent les zones inondables.
- Celles dont on souhaite favoriser le réinvestissement à partir des constructions existantes, mais seulement dans la limite de la capacité des voies et réseaux qui la desservent et dans le respect du caractère rural du site ; ce qui a conduit à limiter les changements de destination pour éviter les implantations économiques opportunistes à partir de constructions agricoles ou la poursuite du mitage, lorsqu'elles sont toutes deux inadaptées aux sites et à leur desserte. On y distingue :
 - Des secteurs Nh : («h» comme « hameau ») de taille et de capacité d'accueil limitées qui pourront recevoir de nouveaux logements, sur des parcelles comprises entre des parcelles bâties
 - Des secteurs Nr : ("r" comme réimplantation) strictement réservé à la réimplantation de constructions en colombage, traditionnelles à cette partie du Pays d'auge.

Justification du nouveau règlement de SAINT-OUEN-LE-PIN

En application des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, la division en zones ne recouvre que partiellement la précédente division, tant du fait des changements importants apportés à la définition des zones agricoles et naturelles que des nouvelles orientations du projet d'aménagement.

Le règlement a été revu :

- Sur le fond, en cohérence avec le P.A.D.D., pour assurer une plus grande maîtrise des conditions d'urbanisation et intégrer des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat, de la qualité du cadre de vie (liaisons douces, maillage des différents quartiers...) et de la préservation des paysages et de l'environnement (lisières d'urbanisation, ...)
- Sur la forme, en application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Ainsi :

Les secteurs 2U remplacent la zone UD du cœur de village et la zone NB du Manoir Gosset. Les limites de la zone UD ont été réajustées afin de promouvoir une urbanisation en épaisseur tenant compte de la desserte par les réseaux. Cependant, la partie nord des terrains qui bordent le CR n°7 dit des Longraye ont été reclassés en zone N, la commune ne souhaitant pas programmer son aménagement à ce terme de son développement. De même, au Sud de la RD151, les limites sont réajustées afin d'éviter des divisions parcellaires en second plan qui multiplient les accès sur la voie.

Le secteur faisant face au carrefour entre la RD151 et la VC n°5 est classé en zone 2AU afin de permettre un aménagement d'ensemble intégrant les prairies plus au nord.

Le triangle au sud de la mairie est intégré à un secteur 1AU afin de préserver des accès aux terrains se trouvant en second plan et permette le maillage cohérent du secteur.

Les limites de la zone NB du Manoir Gosset sont étendues afin de prendre en compte les constructions existantes au Sud de la RD59.

Les zones 1AU-2AU : Une partie des terrains situés en continuité du bourg au voisinage des équipements publics auparavant classés ND et NC dans le P.O.S. y sont intégrés.

Le secteur NAe est abandonné, en cohérence avec la politique de développement économique de la C.D.C. de Cambremer

La zone A reprend en partie l'ancienne zone NC ; y sont intégrés des secteurs au Nord de la commune : le secteur au voisinage de l'exploitation agricole au manoir Gosset ; les secteurs de plateaux au nord et dans la partie centrale du territoire.

La zone N regroupe les secteurs restants, notamment les zones NC, ND et NAe soit du fait de leur intérêt paysager ou environnemental, soit du fait de la présence de risques naturels (risques de glissements de terrain notamment). Le secteur NDf du Val Richer est abandonné (celui-ci fait l'objet d'une protection par ailleurs).

Justifications des dispositions du règlement

Limitations apportées à l'occupation des zones

- *Dans les quartiers résidentiels* : Aux occupations incompatibles avec l'habitat, du fait des nuisances qu'elles génèrent.
- *Dans les zones agricoles* : aux occupations, constructions ou installations qui porteraient atteinte à la vocation agricole du secteur.
- *Dans les zones naturelles* : Sur l'ensemble de la zone, aux occupations qui porteraient atteinte à la qualité environnementale ou paysagère des sites, ainsi les installations agricoles, classées pour la protection de l'environnement sont interdites, le changement de destination est strictement encadré.

Minimum parcellaire

En cohérence avec le SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, le minimum parcellaire requis pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome des eaux usées est fixé à 1500 m².

Implantation des constructions sur les parcelles

Le règlement impose, en fonction des secteurs, un important recul par rapport à la voie afin de réinterpréter la cour augeronne. Ainsi, la construction principale s'implantera avec un retrait au moins égale à 10m de l'alignement de la voie en 2U et 20m en 3U et ses annexes pourront elles être implantées plus proche de la voie.

Prescriptions architecturales ou paysagères

Le règlement vise à éviter la banalisation péri-urbaine des paysages et des constructions. Ainsi :

- La typologie des constructions est encadrée par référence à quatre types architecturaux : deux correspondent au patrimoine architectural du secteur, un à la construction contemporaine et un dernier au pavillon standard. Pour les deux premiers, le respect des caractéristiques dominantes est prescrit. Pour le second, il est choisi d'obtenir l'insertion dans le paysage par le recours aux matériaux qui y sont traditionnellement employés. Enfin pour le dernier, qui peut correspondre à des constructions à petits budgets, l'insertion dans le paysage est obtenu par la reprise de la couleur des enduits locaux, la forme des toitures, l'encadrement des ouvertures.
- L'implantation des constructions dans les terrains en pente est encadrée,
- Des types de clôtures compatibles avec le cadre paysager rural sont prescrites : les haies bocagères et lisses normandes doivent dominer.

Autres dispositions du règlement

Emplacements réservés pour équipements et aménagements publics

Ils sont réservés au profit des communes pour permettre :

- Des aménagements de voies : élargissement, mise en sécurité ...
- L'aménagement d'espaces publics : placettes, espaces ou aires de stationnement paysagés au cœur des villages ou des hameaux.

Pour plus de clarté, ils sont listés sur le règlement graphique.

Classement des bois

Les espaces boisés présentant un intérêt patrimonial et les haies structurantes à l'échelle du paysage ou jouant un rôle dans le maintien des sols et la gestion des eaux pluviales 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.

Repérages des éléments architecturaux remarquables

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

Tout projet de démolition devra être soumis à l'autorisation de l'architecte des Bâtiments de France. Les éléments remarquables dès à présent compris dans les périmètres de protection de monuments historiques en ont été soustraits (puisque cette disposition leur est déjà opposable).

Sont ainsi repérées les constructions suivantes :

Gerrots :

- Feme-manoir de la Cour Casnel

Hotot en Auge :

- Ancien presbytère du Ham
- Église du Ham
- Le Lieu Gaillon
- Le Manoir de la Butte
- Le Haras d'Em
- Le Lieu Gervais
- Manoir du Lieu Colmiche
- Maison au lieu d'Auvillars

La Roque Baignard :

- Ancien presbytère
- Haras des Hêtres
- Manoir de la Vallée

Montreuil en Auge :

- Manoir de Montreuil
- La ferme du Manoir de Montreuil
- Ferme-manoir de la Morinière
- « Mairie » de Montreuil
- Ferme de la Vallée

Plantations à réaliser

Les lisières vertes à aménager lors de l'urbanisation sont précisées dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D..

Notre Dame de Livaye :

- Manoir de Turquelane
- Haras Villeneuve

Rumesnil :

- Manoir du Douet
- Haras du Vieux Mautruie
- Le Lieu Garin
- Le Lieu Bocage (habitation)
- Le Lieu Bocage (ferme)

Saint Laurent du Mont :

- La Vignerie
- La Ferme de l'église
- La Grande Ferme
- Manoir de l'église

Saint Ouen Le Pin :

- Ancienne école Guizot
- Manoir de la Chapelle
- Manoir Gosset

6. Incidences du projet sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur

6.1. 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 secteurs présentant des risques de glissement de terrains localisés grâce à la carte établie par la D.I.R.E.N. sur un fond IGN au 1/25000^{ème} ont été pris en compte dans les choix d'urbanisation.

Cette prise en compte justifie le maintien en zone naturelle (ou en zone naturelle de protection stricte « Np ») de certains secteurs où les pentes sont marquées et les risques potentiellement importants (secteur Sud Ouest de Saint Laurent du Mont par exemple).

Dans d'autres secteurs, en référence à cette carte, des études complémentaires avant urbanisation pourront être requises, pour préciser les risques.

Risques liés aux marnières

Les marnières repérées sont reportées sur le règlement graphique à titre d'information afin d'attirer la vigilance des constructeurs.

Ce repérage forcément imprécis du fait de l'échelle des plans (et de la qualité de l'information ayant servie au repérage) nécessite d'être complété par une analyse fine du site. Ainsi le règlement en appelle à la vigilance des pétitionnaires à l'article 2 des zones concernées.

Ruissellement des eaux pluviales et nature argileuse des sols

Afin de limiter les risques liés aux ruissellements des eaux, le règlement prescrit les dispositions suivantes :

- Il protège par un classement en Espaces Boisés classés, la trame bocagère et les principaux bois du territoire,
- L'article 13 impose le maintien des haies bocagères ou alignements d'arbres existant avant tout aménagement (ou leur remplacement à l'équivalent),
- L'article 2 impose la préservation ou la reconstitution des mares, fossés, plans d'eau lors de l'urbanisation,
- 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.

Zones humides ou inondables

Les secteurs potentiellement inondables sont maintenus en dehors des zones constructibles. En zone N, l'article 2 du règlement autorise l'extension limitée des constructions existantes et l'implantation d'annexes sous certaines réserves (notamment de ne pas augmenter la capacité d'accueil).

6.2. Préservation des milieux et ressources naturels

Qualité de l'eau et préservation des ressources

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.

Protection des ressources pour l'eau potable

Afin d'assurer la préservation de la ressource en eau à long terme et notamment la pérennité des forages de « l'École » (Manerbe), de la source du Val (Saint Ouen le Pin) de la Cour Jardin et de la Cour au Maure (Cambremer), 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. Il limite de plus le développement de l'urbanisation dans ses secteurs.

Maîtrise des rejets d'eaux usées

Le "dilemme des sols":

On a souligné le difficile choix entre une extension de l'urbanisation en continuité de l'existant et l'obligation d'aptitude des sols à l'épandage superficiel qui serait imposé aux nouveaux terrains constructibles. L'application de cette double contrainte pouvant conduire à ne plus autoriser d'urbanisation dans certaines communes rurales du secteur (ne pouvant réunir les conditions pour la réalisation d'un réseau collectif).

Aussi, le règlement prévoit la réalisation d'épandages surdimensionnés en retenant un minimum parcellaire de 1500m² lorsqu'un dispositif d'assainissement individuel est requis et exceptionnellement, le projet retient des terrains comme constructible sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'assainissement technique (type filtre à sable ou tertre d'assainissement).

Leur contrôle sera assuré par le SPANC de la communauté de communes de Cambremer.

Biodiversité et préservation des espaces naturels sensibles

Une partie importante du territoire, a été classée en zone naturelle, vue les caractéristiques de ses sites et paysages. Le maintien en zone naturelle des marais, des vallées les plus importantes et fonds de vallons est de nature à limiter la pollution des cours d'eau par l'urbanisation.

Le classement au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, des principaux boisements du territoire et de la trame bocagère permettra notamment la stabilité des sols et à la régulation des écoulements d'eaux pluviales.

Utilisation économe de l'espace agricole

Les orientations du projet d'aménagement visent à maintenir de bonnes conditions de production pour les exploitations agricoles. Ainsi, des unités agricoles cohérentes ont été définies en continuité des exploitations existantes.

De plus le projet :

- Préserve, dans ce territoire au relief parfois difficile, de larges secteurs à l'activité agricole et notamment de grandes parties de plateaux (sur Saint Ouen le Pin, Manerbe, la Roque Baignard...) qui regroupent les meilleures terres agricoles du secteur.
- Limite l'étalement pavillonnaire le long des routes et les contraintes qui en découlent pour l'activité agricole (sur les plans d'épandage, par exemple).
- Permet la mutation résidentielle des constructions rurales à l'écart des exploitations agricoles pérennes.

6.3. Qualité du cadre de vie

Nuisances sonores

En application de la Loi du 31 décembre 1992 dite « Loi de protection contre le bruit », l'arrêté préfectoral du 6 juillet 1999, classe la RD613 en infrastructure de niveau 3 dans la traversée de Notre Dame de Livaye et la RD50 en infrastructure de niveau 3 à Saint Ouen le Pin et de niveau 4 en traversé de Saint Laurent du mont.

Dans les secteurs de niveau 3, les constructions comprises dans un faisceau de 100 m compté à partir du bord de la chaussée (ce faisceau est réduit à 30m en niveau 4), sont soumises, en fonction de leur affectation, à des normes d'isolement acoustique.

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 ; La législation applicable est annexée dans les Annexes Documentaires.

Qualité de l'air et gestion des déplacements

L'enjeu principal dans ce territoire à dominante rurale concerne l'accroissement des émissions de gaz carbonique due à l'utilisation de l'automobile. Or le développement résidentiel proposé reste modeste à l'échelle du Pays d'Auge et plus globalement du département.

Préservation et mise en valeur du cadre paysager

Le règlement vise à faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans les paysages remarquables du Pays d'Auge. Ainsi les règles édictées, tant architecturales (couleurs des matériaux, forme des constructions,...), que paysagères (définition des clôtures, obligation de plantations) ambitionnent une intégration harmonieuse des constructions dans un territoire au patrimoine reconnu.

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.

Sur le territoire étudié, ces dispositions sont applicables en bordure de la RD613, de la RD50 et de la RD45.

RD613 :

La RD613 traverse le Sud de la commune de Notre Dame de Livaye où elle reçoit un trafic important. La linéarité de l'infrastructure facilite la vitesse du trafic, ce qui rend particulièrement dangereux les accès sur la voie, vu l'importance du trafic.

Le projet ne retient en conséquence aucun développement de l'urbanisation le long de cet axe.

RD50 :

La RD50 traverse d'est en ouest la commune de Saint Laurent du Mont et borde le sud-est de Saint Ouen le Pin. Cette voie reçoit un trafic (de véhicules légers) anormalement élevé du fait du rôle de "shunt" qu'elle joue en l'absence de la déviation de Crevecoeur-en-Auge. Cette voie est aménagée par de larges bas-côtés engazonnés et plantés d'arbres d'alignement qui assurent la visibilité ; des îlots permettent les manoeuvres au niveau de la mairie de Saint Laurent du Mont.

Si la partie rurale traversée sur la commune de Saint Ouen le Pin ne présente pas d'enjeux au niveau de l'urbanisation, il n'en est pas de même, sur Saint Laurent du Mont. En effet, le village s'est développé en première phase, face au restaurant et à la mairie, au nord de la voie, au carrefour avec la RD101. Aussi, dès lors que la question du franchissement de la voie est déjà présente, et en cohérence avec le site, le projet communal repose sur une extension au sud. Elle permettra de limiter la traversée du village entre deux carrefours matérialisant la sortie de l'espace rural (à dominante routière). En conséquence, ce secteur a fait l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques pour la prise en compte de l'article L111-1-4.

RD45 :

La RD45 relie Lisieux à la Côte Fleurie, et reliera prochainement cette partie du territoire à l'échangeur de la Haie Tondue (sur l'A13) qui doit être complété en direction de Caen. Le trafic ne peut donc que s'accroître. Cette voie reçoit essentiellement un trafic de véhicules légers, particulièrement important le week-end et durant la saison estivale. Elle traverse le territoire de Manerbe à l'est et le borde au nord-est.

Dispositions communes :

Le projet maintient en secteur naturel ou agricole les espaces qui bordent les RD613, RD50 et RD45 (à l'exception des deux secteurs réservés à l'extension des villages de Manerbe et de Saint Laurent du Mont), du fait de l'importance du trafic, des nuisances qu'il suppose ou de la dangerosité des accès.

En cohérence avec les objectifs du PADD et du SCOT du NORD PAYS D'AUGE, il affirme la vocation touristique de ces voies et prend des mesures pour la préservation du cadre paysager de leurs abords et pour la sécurité des échanges.

Ainsi, il maintient inconstructible (renforçant les dispositions de l'article L111-1-4) les secteurs non bâtis (en zone N ou A) qui bordent ses infrastructures dans une zone de 50 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs déjà construits, il n'autorise que l'extension limitée des constructions existantes sans diminution de la distance de recul existante, par rapport à la voie.

Dispositions spécifiques :

RD45 – Extension du village de Manerbe.

Le village de Manerbe s'est développé sur la RD45 (qui le dévie aujourd'hui par l'Est) à la confluence entre le Ruisseau du Pré d'Auge et le Douet de la Planche. Ce site bordé de deux fonds de vallées partiellement inondables, est occupé par les constructions remarquables des communs de l'ancien château, et de l'autre côté de l'ancienne route départementale, par l'église, les constructions de la mairie et de la Poste (qui datent du début du XXème siècle) et celles du restaurant. Remarquable par son patrimoine et la présence des constructions publiques de la commune, il ne peut être étendu.

Cependant, une exploitation agricole au nord pourrait connaître des mutations dans les années à venir et ainsi libérer la grande prairie qui borde le ruisseau immédiatement au nord, rendant possible une extension résidentielle à proximité des équipements et services, dans un site facile d'accès grâce au carrefour aménagé depuis le délaissé routier de la RD45.

Ainsi, le projet de PLU prévoit l'urbanisation de cette parcelle, sous réserve de sa desserte par un réseau d'assainissement collectif.

Le projet : voir O.P.A. N°6c

Prise en compte des dispositions de l'article L111-1-4 :

- Accès : le secteur sera desservi par le délaissé routier. Aucun accès direct des ne sera possible depuis la RD45.
- Nuisances: le projet prévoit la création d'un premier plan boisé en bordure de la RD45 afin de réduire l'incidence du bruit du trafic. Il aura une largeur de 15m minimum et comprendra un cheminement pédestre. Les constructions présenteront un recul au moins égal à 30m (pour réduire les nuisances sonores dues au trafic) sauf les annexes qui pourront être implantées en bordure du boisement.

- Qualité architecturale et paysagère : le site présente une pente nord-ouest/sud-est, le point bas étant au niveau de la RD45 ; c'est un ancien verger, bordé au nord-ouest par un bois et au nord-est par un chemin rural, lui-même bordé de deux belles haies. Le projet prévoit le maintien de ce cadre paysager, son renforcement en bordure de la RD45, pour recréer un premier plan qui limite les vues proches sur l'urbanisation. Celle-ci devra s'inscrire dans une structure viaire judicieusement disposée par rapport à la pente, afin que les plantations d'alignement en bordure des rues composent elles-mêmes des écrans de verdure, permettant de réduire l'impact paysager depuis le coteau opposé. À cette organisation, s'ajouteront l'ensemble des prescriptions architecturales et paysagères prévues par le règlement du PLU (articles 11 et 13).

RD50 – Extension du village de Saint Laurent du Mont.

Elle s'organise autour de la Mairie, très petite construction, typique des communes rurales de cette partie du Pays d'Auge, implantée en bordure de la voie sur une parcelle de petite taille.

Le projet prévoit l'extension des espaces publics autour de la mairie (qui sera à l'avenir au centre du village) et la mise en cohérence des rues qui desserviront ce nouveau quartier résidentiel avec celles de celui réalisé de l'autre côté de la RD50, il y a quelques années. Il intègre l'aménagement des bas-côtés de la RD101.

Le projet : voir fiche O.P.A. N°4

Prise en compte des dispositions de l'article L111-1-4 :

- Accès : le secteur sera desservi à partir de la RD101. Aucun accès direct des parcelles ne sera possible depuis la RD50. Un second carrefour sera aménagé à l'ouest.
- Nuisances: le projet prévoit un recul des constructions en bordure de la RD50, en symétrie par rapport à ce qui existe de l'autre côté de la voie.
- Qualité architecturale et paysagère : le site présente une très faible pente, et est bordé au sud par de belles haies bocagères, qui devront être intégrées au futur projet d'aménagement. Toutes les lisières du nouveau quartier devront être bordées de haies bocagères hautes afin de limiter l'impact de l'urbanisation depuis l'espace rural. Le projet définit un profil d'allée à mettre en œuvre sur la RD100 pour préserver un cadre paysager champêtre tout en facilitant les échanges à pied en toute sécurité. À cette organisation, s'ajouteront l'ensemble des prescriptions architecturales et paysagères prévues par le règlement du PLU (articles 11 et 13).

Reclassement administratif de voies

Le classement administratif de la voirie communale a été mis à jour.
Les plans modifiés sont joints en annexes documentaires.