

# PLU DE L'OUDON

## RAPPORTS DE PRESENTATION

### INDEX

- Notice explicative de la **modification simplifiée N°2**
  
- Notice explicative de la **modification simplifiée N°1**

#### AUTRE PDF :

- Rapport de présentation du **PLU de l'Oudon**





# MODIFICATION SIMPLIFIÉE

N° 2

## Plan Local d'Urbanisme De L'Oudon

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du : 08 décembre 2022

### Notice explicative

Cadrage territorial

1-Objet de la modification

2-Justification de la procédure

3-Explication de la modification

4-La modification

5-Étapes de la procédure

## Réforme territoriale et compétences

Créée le 01 janvier 2017 suite à la fusion de cinq Communautés de Communes (LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie, le Pays de l'Orbiquet, le Pays de Livarot, les Trois Rivières et la Vallée d'Auge), l'Agglomération Lisieux Normandie (CALN), est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). Depuis le 01 janvier 2018, six communes issues de la Communauté de Communes de Cambremer ont intégré l'Agglomération Lisieux Normandie.

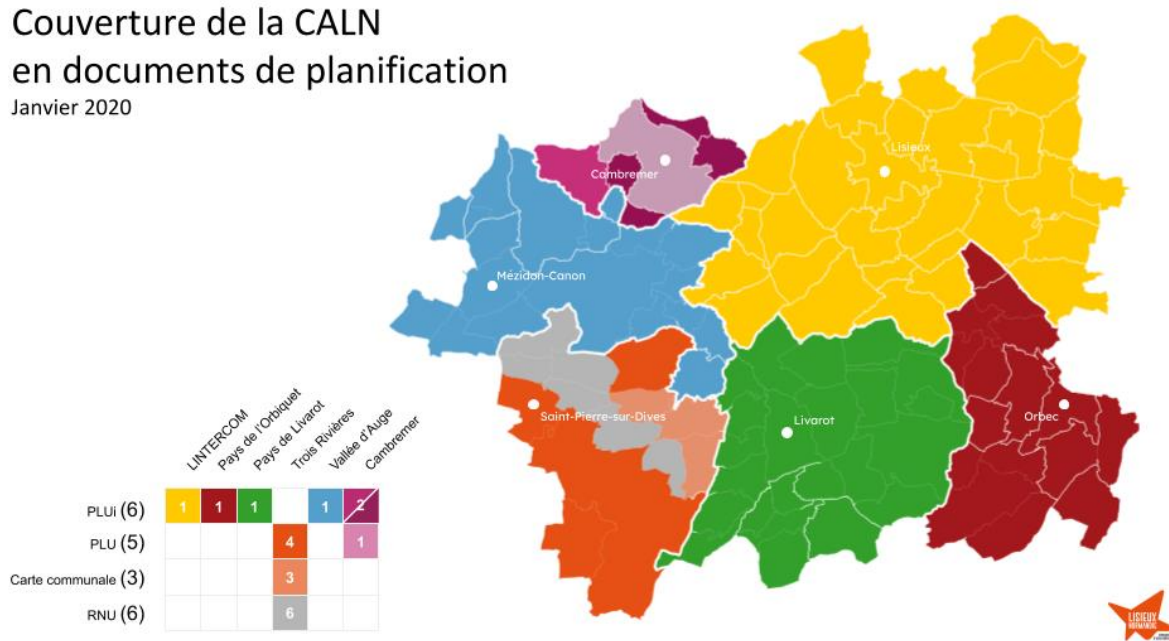
À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

## ÉTAT DES LIEUX

Actuellement co-existent sur le territoire quatre PLUi dont le périmètre est entièrement compris dans celui de la CALN (le PLUi de Lintercom, du Pays de l'Orbiquet, du Pays de Livarot et de la Vallée d'Auge), deux PLUi dont le périmètre n'est pas compris dans celui de la CALN (Ex-cdc de Cambremer), cinq PLU, et trois cartes communales. Six communes déléguées de la commune nouvelle de Saint-Pierre-en-Auge sont sous le régime du règlement national d'urbanisme.

### Couverture de la CALN en documents de planification

Janvier 2020



Le PLU de L'Oudon fait partie des cinq PLU opposables sur le territoire de la CALN.

# 1-OBJET DE LA MODIFICATION

## POURQUOI FAIRE ÉVOLUER LE PLU DE L'oudon ?

### ➤ **Le PLU applicable - Contexte / Cadre général**

Le Plan Local d'Urbanisme de L'Oudon a été prescrit le 23 mars 2005 pour une approbation le 29 mars 2011 par le conseil municipal de L'Oudon. Depuis cette date le PLU a connu une première procédure de modification simplifiée approuvée le 19 juillet 2016.

### ➤ **La modification simplifiée n°1 du PLU**

La modification simplifiée n°1 du PLU de L'Oudon a été réalisée afin de préciser les conditions prévues par la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 14 octobre 2014 pour autoriser les extensions à usage d'habitation en zones Agricole (A) et Naturelle (N). Il s'agissait également de permettre le changement de destination de bâtiments en zones Agricole et Naturelle, de simplifier les règles de stationnement en zone urbaine, d'adapter les règles relatives à la création de clôtures en zone N et de supprimer un emplacement réservé.

### ➤ **La modification simplifiée n°2 du PLU**

#### ● **Le Château de Garnetot et son site dans le PLU de L'Oudon**

Le site de Garnetot est situé au sud-est de la commune de L'Oudon. Il regroupe un ensemble d'une dizaine de parcelle qui s'étend sur 6,50 hectares autour du château de Garnetot, lequel a un temps accueilli la maison de retraite Gaultier de Garnetot. Cet établissement d'accueil a été transféré à Morteaux, dans un nouveau bâtiment plus adapté. Suite à ce déménagement intervenu durant l'élaboration du PLU de L'Oudon, le devenir du site du château de Garnetot s'est posé. L'une des possibilités de reconversion envisagée était alors d'y établir une communauté thérapeutique, c'est-à-dire un établissement de soin spécialisé dans l'accompagnement des personnes en situation de dépendance aux substances psychotropes.

Soucieuse de préserver ce site et son environnement, la commune a souhaité, lors de l'élaboration du PLU de L'Oudon, accompagner le renouvellement des infrastructures existantes à Garnetot et permettre leur valorisation, en mentionnant précisément ce projet de reconversion en communauté thérapeutique au PLU :

- **Dans le rapport de présentation**, objectif affirmé d'accompagner la reconversion du site et mention du projet de communauté thérapeutique : le site de Garnetot est défini comme un « secteur relatif à la restructuration de la maison de retraite de Garnetot en Communauté thérapeutique » (p115).
- **Dans le PADD** (axe 2, paragraphe B) : objectif d'accompagner l'implantation de la nouvelle maison de retraite sur le site de Morteaux-Couliboef et, en corolaire, d'accompagner la reprise du site de Garnetot. Le projet de communauté thérapeutique est cité comme un plan de reprise potentiel mais « en cours de réflexion ».



## 2-JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

### CADRE RÉGLEMENTAIRE

#### ➤ Justification de l'absence de révision

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, tout projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme ne fait pas l'objet d'une révision, dès lors que celui-ci :

1. Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
2. Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

Bien que le projet de communauté thérapeutique soit cité dans le PADD, la présente évolution ne prévoit ni de modifier le PADD, ni de porter atteinte aux orientations qu'il définit : l'orientation portée par le PADD consiste en la valorisation des équipements existants ; quelle que soit la nature du projet de reprise. Dans cette perspective, la mention du projet de communauté thérapeutique dans le PADD constitue un complément d'information (il est précisé que le devenir du site de Garnetot « est en cours de réflexion ») et non un objectif en soi.

Par ailleurs, si le présent projet d'évolution entend enlever la mention de communauté thérapeutique du règlement écrit, cette suppression n'empêcherait pas la réalisation, in fine, d'un projet de communauté thérapeutique sur le site du Château de Garnetot, si l'opportunité venait à se représenter.

La présente évolution permettra en outre de faciliter la mise en application des orientations du PADD, notamment pour les orientations suivantes :

- **Valoriser le potentiel touristique communal, en poursuivant les actions en faveur du tourisme vert.** Les projets d'accueil touristique qui pourront voir le jour sur le site du Château permettront de venir en appui de la politique d'attractivité, notamment en lien avec de l'offre existante sur le site du Billot.
- **Valoriser les pôles d'équipement et d'emploi existants et permettre l'installation d'équipements structurants.** Permettre la reconversion du site du Château participe au maintien de l'activité économique existante et au soutien de la diversité du tissu économique local.

En l'absence d'évolution du règlement graphique la procédure engagée ne conduit pas à la réduction d'un Espace Boisé Classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection. Elle ne conduit pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser.

#### ➤ Justification de l'absence d'une modification de droit commun

Suivant l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la présente évolution ne fait pas l'objet d'une modification de droit commun si elle n'a pas pour conséquence de :

1. Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Diminuer les possibilités de construire ;
3. Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. D'appliquer l'article L.131.9 du code de l'urbanisme.

Cette évolution n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20% les possibilités de construire, cela n'entraîne pas non plus de diminution des possibilités de construire, ni de réduction de surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le PLU n'est pas concerné par l'article L.131.9 du Code de l'urbanisme puisqu'il ne tient pas lieu de programme local de l'habitat.

➤ **La justification de la modification simplifiée**

Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme ne rentre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 qui impose une révision et à l'article L. 153-41 qui impose une modification de droit commun.

L'évolution du PLUI peut être effectuée selon les modalités de la modification simplifiée telles que cités dans l'article L.153-45 ci-dessous :

**ARTICLE L.153-45 CU**

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »*

## 3 - EXPLICATION DE LA MODIFICATION

La présente modification consiste à supprimer du règlement écrit la mention de communauté thérapeutique dans la définition de la zone Nha. Cette précision retirée permettra une reconversion du site plus grande, en accord avec les orientations du PADD et les volontés locales.

## 4 – LA MODIFICATION

### COMMENT LIRE LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Les adaptations sont présentées selon la symbolique suivante :

- Texte non modifié ;
- **Texte ajouté ;**
- ~~Texte supprimé~~

### LES EVOLUTIONS APORTEES

#### ➤ Règlement écrit

#### Zone N (p31)

« *Extrait du rapport de présentation :*

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée 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.

On distingue 5 sous-secteurs :

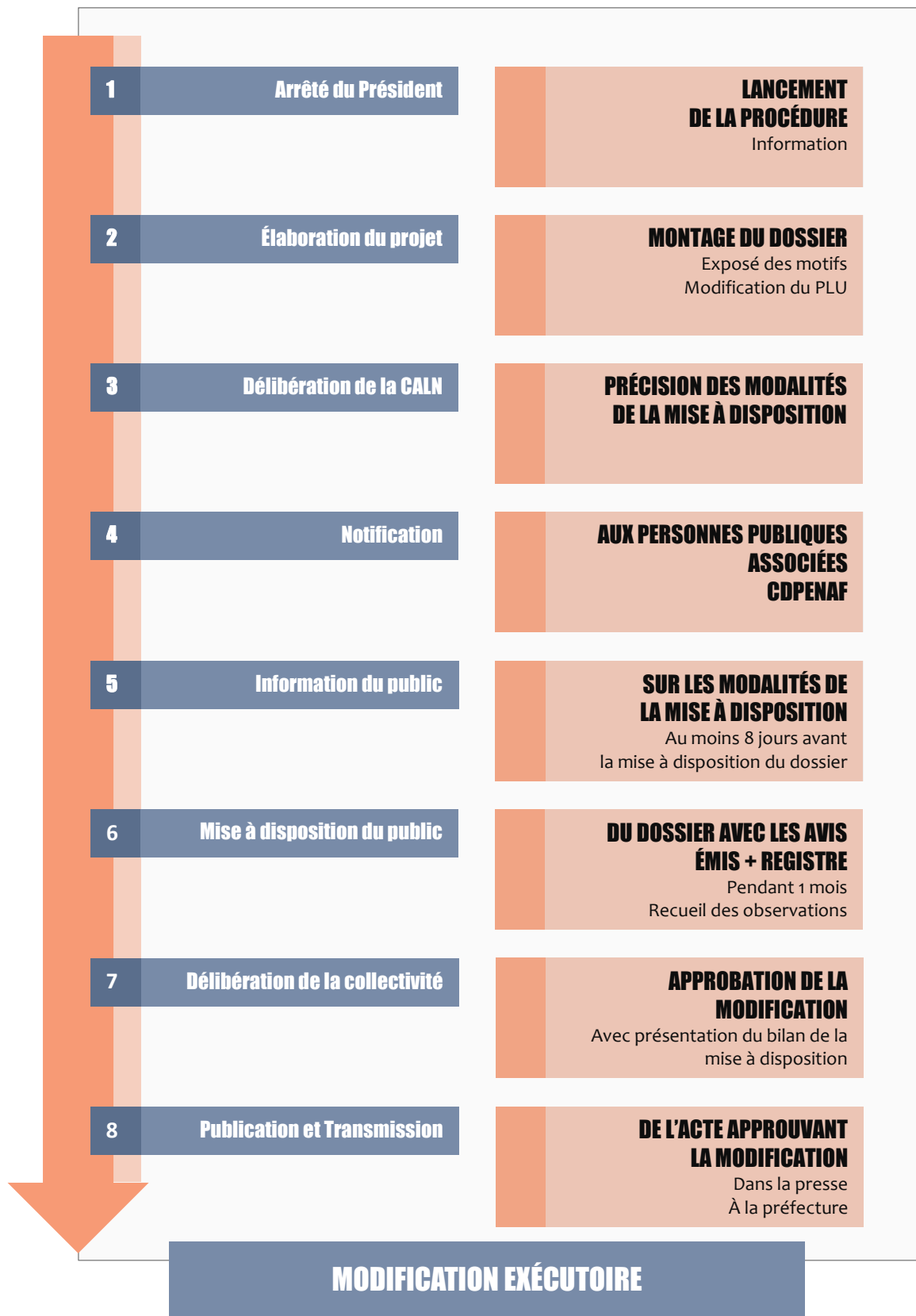
- le secteur N : zone naturelle à protéger du fait de son caractère d'espace naturel,
- le secteur Ne : zone naturelle destinée à l'activité du Centre Equestre,
- le secteur Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.
- le secteur Nha : **secteur relatif à la mise en valeur du château de Garnetot** ~~secteur relatif à la restructuration de la maison de retraite de Garnetot en Communauté thérapeutique,~~
- le secteur NI : secteur naturel de loisir destiné au périmètre de vol à voile. »

Les types d'occupation et d'utilisation du sol admises en Nha restent inchangées comme suit :

2- En secteur Nha, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les nouvelles constructions, les extensions et réhabilitations nécessaires aux activités d'accueil et de logements de personnes.

# 5-ETAPES DE LA PROCEDURE



Commune de  
**L'Oudon**

**Modification simplifiée  
du Plan Local d'Urbanisme**

**AGENCE Hérouville-Saint-Clair**

4 avenue de Tsukuba  
Parc d'Activités Citis  
14 200—Hérouville-Saint-Clair  
Tel 02 31 53 74 54  
Fax 02 31 53 77 59

**SIEGE**

210 Rue Alexis de Tocqueville  
Parc d'Activités du Golf  
50 000 SAINT LO  
Tel 02 33 75 62 40  
Fax 02 33 75 62 47  
☎ [contact@planis.fr](mailto:contact@planis.fr)

[www.planis.fr](http://www.planis.fr)

**Notice de présentation**

Dossier d'approbation de la modification simplifiée à lier à la délibération du Conseil Municipal du	
---	--

## SOMMAIRE

---

<b>1. HISTORIQUE DU PLU.....</b>	<b>4</b>
<b>2. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET EXPOSE DE SES MOTIFS.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Contexte et problématique générale .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Préciser les conditions de réalisation des annexes et extension d'habitation en zone Naturelle.....</b>	<b>6</b>
2.2.1. Types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées .....	6
2.2.2. Zones d'implantation .....	7
2.2.3. Densité, emprise au sol .....	10
2.2.4. Hauteur .....	12
<b>2.3. Préciser les conditions de réalisation des annexes et extension d'habitation en zone Agricole.....</b>	<b>14</b>
2.3.1. Types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées .....	14
2.3.2. Zones d'implantation .....	16
2.3.3. Densité, emprise au sol .....	18
2.3.4. Hauteur .....	19
<b>2.4. Permettre le changement de destination de bâtiments en zones Agricole et Naturelle ...</b>	<b>20</b>
<b>2.5. Simplifier les règles de stationnement en zone urbaine .....</b>	<b>21</b>
<b>2.6. Adapter les règles relatives à la création de clôtures en zone N.....</b>	<b>22</b>
<b>2.7. Suppression d'un emplacement réservé .....</b>	<b>23</b>
<b>3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>24</b>
<b>4. ANNEXES.....</b>	<b>26</b>
<b>4.1. Article U12 modifié .....</b>	<b>26</b>
<b>4.2. Article A2 modifié .....</b>	<b>26</b>
<b>4.3. Article A6 modifié .....</b>	<b>27</b>
<b>4.4. Article A7 modifié .....</b>	<b>28</b>
<b>4.5. Article A8 modifié .....</b>	<b>28</b>
<b>4.6. Article A9 modifié .....</b>	<b>29</b>
<b>4.7. Article A10 modifié .....</b>	<b>29</b>

<b>4.8.</b>	<b>Article A11 modifié .....</b>	<b>29</b>
<b>4.9.</b>	<b>Article N2 modifié .....</b>	<b>32</b>
<b>4.10.</b>	<b>Article N6 modifié .....</b>	<b>33</b>
<b>4.11.</b>	<b>Article N7 modifié .....</b>	<b>34</b>
<b>4.12.</b>	<b>Article N8 modifié .....</b>	<b>34</b>
<b>4.13.</b>	<b>Article N9 modifié .....</b>	<b>35</b>
<b>4.14.</b>	<b>Article N10 modifié .....</b>	<b>35</b>
<b>4.15.</b>	<b>Article N11 modifié .....</b>	<b>36</b>
<b>4.16.</b>	<b>Extraits des règlements graphiques du PLU actuel et du PLU après modification à Tôtes.</b>	<b>39</b>
<b>4.17.</b>	<b>Liste des emplacements réserves modifiée. ....</b>	<b>39</b>

## **1. HISTORIQUE DU PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'Oudon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2010.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune s'articule autour de 6 axes principaux :

- 1) *Favoriser un accroissement mesuré de la population et planifier le développement urbain*
- 2) *Valoriser les pôles d'équipement et d'emploi existants et permettre l'installation d'équipements structurants*
- 3) *Renforcer l'identité communale de L'Oudon et valoriser l'organisation en centralité multipolaire*
- 4) *Organiser les déplacements et la desserte de L'Oudon*
- 5) *Valoriser le potentiel touristique communal*
- 6) *Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels*

Alors que la commune présente une physionomie rurale, son règlement n'est plus en phase avec la législation qui a récemment évolué concernant les projets en zones Naturelle ou Agricole :

- d'extension d'habitation ou de réalisation d'annexes,
- de changement de destination de bâtiments.

Les élus souhaitent procéder à un ajustement de leur PLU afin de préciser les conditions réglementaires permettant la mise en œuvre de tels projets.

Par ailleurs, les règles établies concernant le stationnement et les clôtures peuvent être mal interprétées ou ne pas correspondre à la réalité observée.

Enfin, l'emplacement réservé n°7 n'est plus pertinent car le projet pour lequel il a été mis en place a évolué. Il convient donc de le retirer.

Considérant ainsi que les ajustements qui seront apportés au PLU ne porteront pas atteinte aux orientations du PADD et qu'ils ne majoreront pas de façon substantielle les possibilités de construire, le maire de L'Oudon a décidé de procéder à une modification simplifiée de son document d'urbanisme par arrêté en date du 2 février 2016.

## **2. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET EXPOSE DE SES MOTIFS**

### **2.1. Contexte et problématique générale**

Depuis l'approbation du PLU, de nombreuses évolutions législatives ont eu lieu dans la perspective d'un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.

D'une situation d'interdiction de quasiment tout projet en milieu rural, dans la perspective de conserver les espaces naturels et leur richesse patrimoniale, la loi d'avenir sur l'agriculture, du 13 octobre 2014 et la loi du 6 août 2015 « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », dite « Macron », ont réintroduit la possibilité de réaliser en zones Agricole et Naturelle pour les habitations existantes des extensions et annexes, mais sous certaines conditions...

L'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans sa mouture du 23 septembre 2015, stipule ainsi que « (...) 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. (...) ». Or le règlement du PLU de L'Oudon ne précise pas toutes ces conditions. Il conviendra de définir ces dernières, en tenant compte de l'évolution du code de l'urbanisme.

Aussi, selon l'article L151-11 et dans les zones agricole ou naturelle, « (...) le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (...) ». Plusieurs anciens bâtiments agricoles n'étant actuellement plus ou peu utilisés en tant que tel, les élus de L'Oudon souhaitent pouvoir offrir l'opportunité de mobiliser ce bâti, dans l'esprit de l'axe 6 du PADD de la commune : « Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels ».

La commune de L'Oudon est issue de la fusion-association de 10 communes en 1973. Sur les 10 anciens bourgs, seuls 4 sont classés en U dans le PLU. La très grande majorité du territoire communal est donc classée en zone agricole (A, Aep) ou naturelle (N, Nh, Nha, Ni). Il est donc crucial pour la commune de continuer de permettre l'évolution du bâti en milieu rural, dans la perspective notamment de maintenir la population locale. Il faut donc que le règlement du PLU soit ajusté.

En outre, les règles applicables aux changements de destination des bâtiments en zones Agricole et Naturelle ou aux clôtures en zone Naturelle ont besoin d'être adaptées au vu de la nouvelle législation ou de la situation de blocage parfois observées.

Aussi, le stationnement en zone U fait l'objet de règles, souvent mal comprises, qu'il convient de clarifier.

Enfin, un emplacement réservé n'étant plus pertinent, il convient de ne plus le faire figurer.

## **2.2. Préciser les conditions de réalisation des annexes et extension d'habitation en zone Naturelle**

### **2.2.1. Types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées**

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU définissent, pour les différentes zones, les types d'occupations et d'utilisation du sol autorisées ou non.

Les zones naturelles ou forestières sont avant tout destinées aux activités agricole, pastorale ou forestière.

L'article L151-12 ajoute néanmoins qu'au sein de ces zones, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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.

Pour ce faire, le règlement doit préciser 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.

Il convient de revoir la rédaction de l'article 2 de la zone naturelle de L'Oudon en conformité avec la rédaction actuelle du code de l'urbanisme.

#### Extensions de bâtiments d'habitations:

Les extensions d'habitations seront autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les règles sur les vérandas précisées à l'article N11 sont différentes de celles qui seront spécifiées pour les extensions en général. Elles seront donc supprimées afin d'homogénéiser les règles sur les extensions.

#### Annexes de bâtiments d'habitations :

Les annexes d'habitations seront autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### Proposition de modification du règlement :

<b>ARTICLE N2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>	
<b>Règlement actuel (extraits)</b>	<b>Règlement proposé (extraits)</b>
<p>Afin de pérenniser le caractère naturel de la zone, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,</li> <li>_ Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, ...),</li> <li>_ Les extensions <b>liées aux constructions à destination d'habitation existantes avant l'approbation du présent</b></li> </ul>	<p>Afin de pérenniser le caractère naturel de la zone, seules sont admises <b>pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs</b> les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,</li> <li>_ Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, ...),</li> <li>_ Les extensions <b>des bâtiments d'habitation sous</b></li> </ul>

<p>P.L.U. et dans la mesure où elles sont réalisées en continuité des constructions existantes et ne constituent qu'une extension limitée,</p> <p>_ Les abris à animaux dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres au faîtage sans possibilités de transformations ultérieures,</p> <p>1- En secteur Nh, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>_ Les nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.</p> <p>2- En secteur Nha, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>_ Les nouvelles constructions, les extensions et réhabilitations nécessaires aux activités d'accueil et de logements de personnes.</p>	<p>réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>_ Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles seront autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> chacune.</p> <p>Sont en outre admis :</p> <p>1- En secteur Nh, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>_ Les nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.</p> <p>2- En secteur Nha, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>_ Les nouvelles constructions, les extensions et réhabilitations nécessaires aux activités d'accueil et de logements de personnes.</p>
--	---

#### **ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Règlement actuel (extraits)	Règlement proposé (extraits)
<p><u>Vérandas :</u></p> <p>Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe sans toutefois excéder 25m<sup>2</sup>.</p> <p>La pente de couverture de cette extension devra être égale à la pente de la toiture existante du volume principal.</p>	/

### **2.2.2. Zones d'implantation**

Les articles N6 et N7 du règlement du PLU de L'Oudon précisent les distances d'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes par rapport aux voies (à l'alignement ou à 4 mètres minimum), ainsi qu'au regard des limites séparatives (en limite séparative ou 4 mètres minimum).

L'article N8 précise quant à lui la distance à respecter entre deux constructions sur une même propriété (la moitié de la hauteur du bâtiment déjà existant).

Ces règles ont été établies dans la recherche d'un équilibre entre un cadre rural aéré que la commune a souhaité maintenir et la nécessaire maîtrise de la consommation foncière.

Pour autant, les distances imposées s'avèrent très importantes et pas toujours nécessaires, ni pertinentes.

En outre, l'article L151-12 du code de l'urbanisme demande que le règlement précise la zone d'implantation des extensions et des annexes des habitations pour pouvoir les autoriser.

Ces trois articles doivent donc être modifiés.

Pour éviter toute ambiguïté, il sera précisé que ces articles s'appliquent aux constructions et aux annexes, parfois exclues de ce type de règles. Les extensions sont quant à elles toujours comprises comme des constructions.

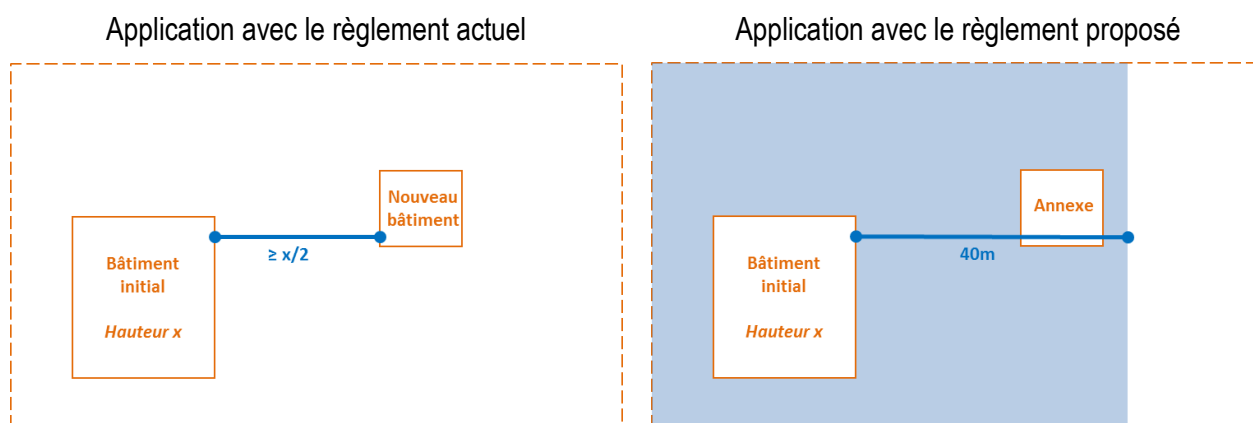
Les implantations à l'alignement ou en limite séparative restent autorisées car elles permettent une certaine densification du tissu bâti et contribuent donc à la lutte contre l'étalement urbain.

Cependant, le retrait minimal de 4 mètres pourra être réduit à 3 mètres, distance suffisante pour laisser le passage d'un véhicule.

Pour une instruction plus simple et plus facile des permis de construire, il est décidé de supprimer la mention des abris de jardin qui seront considérés comme des annexes, au même titre que les autres.

Par ailleurs, difficile d'application et s'avérant trop souvent bloquante, la distance à respecter entre deux constructions sur une même propriété sera supprimée.

Toutefois, afin de limiter l'étalement du bâti dans le cas d'unités foncières étendues, il sera demandé que les annexes soient implantées à maximum 40 mètres du bâtiment d'habitation dont elles dépendent.



En limitant la zone d'implantation des annexes, le PLU en limitera indirectement le nombre et maîtrisera leur impact paysager en limitant la dissémination du bâti.

Proposition de modification du règlement :

<b>ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<b>Règlement actuel</b>	<b>Règlement proposé</b>
<p>Les nouvelles constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,</li> <li>- soit à une distance minimale de <b>4 mètres</b> des voies.</li> </ul> <p>Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, aménagements de bâtiments existants (réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions),</li> <li>- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).</li> </ul>	<p>Les nouvelles constructions, <b>ainsi que leurs annexes</b>, seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,</li> <li>- soit à une distance minimale de <b>3 mètres</b> des voies.</li> </ul> <p>Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, aménagements de bâtiments existants (réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions),</li> <li>- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).</li> </ul>

<b>ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	
<b>Règlement actuel</b>	<b>Règlement proposé</b>
<p>Les constructions <b>et</b> installations seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative ;</li> <li>- soit selon un retrait au moins égal à <b>4 mètres</b> de ces limites.</li> </ul> <p><b>De plus, les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance des limites de propriété inférieure à 2 mètres.</b></p> <p>Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, aménagements de bâtiments existants (réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions),</li> <li>- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).</li> </ul>	<p>Les <b>nouvelles constructions, leurs annexes, ainsi que les installations</b> seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative ;</li> <li>- soit selon un retrait au moins égal à <b>3 mètres</b> de ces limites.</li> </ul> <p>Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions, aménagements de bâtiments existants (réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions),</li> <li>- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).</li> </ul>

<b>ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
<b>Règlement actuel</b>	<b>Règlement proposé</b>
La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (comptée au faîtage) du bâtiment existant.	Les annexes aux bâtiments d'habitations devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du bâtiment d'habitation principal.

### 2.2.3. Densité, emprise au sol

L'article L151-12 du code de l'urbanisme demande que le règlement précise les conditions d'emprise et de densité des extensions et des annexes des habitations pour pouvoir les autoriser.

#### Généralités :

Pour plus de clarté entre ce que prévoit le règlement actuel et ce que stipule le code de l'urbanisme, il convient de remplacer la définition actuelle de l'emprise au sol dans les dispositions générales par celle qui figure à l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme.

Il convient aussi d'y préciser que les conditions de densité requises par la Loi Macron sont définies par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement.

#### Extensions de bâtiments d'habitations :

Le règlement actuel ne limite l'emprise au sol des extensions d'habitations qu'en secteur Nh. Cette limite est fixée à 25% de l'emprise du bâtiment initial. Ce point sera maintenu dans ce secteur.

Pour les extensions d'habitations ailleurs dans l'ensemble de la zone naturelle, le règlement exigera qu'elles ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du règlement modifié.

Mais cette règle pouvant s'avérer trop restrictive pour les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est peu importante, il a été décidé de fixer la limite à 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est inférieure à 200m<sup>2</sup>. Une extension dans la limite de 60m<sup>2</sup> permet à de petites constructions de recréer des pièces de vie, ou de disposer d'un séjour-salon confortable.

L'objectif étant bien de permettre une extension, pas de construire une véritable nouvelle habitation attenante à l'ancienne ; il a semblé nécessaire de limiter l'emprise au sol des constructions, ce qui impose également une règle de densité aux extensions.

#### Annexes de bâtiments d'habitations :

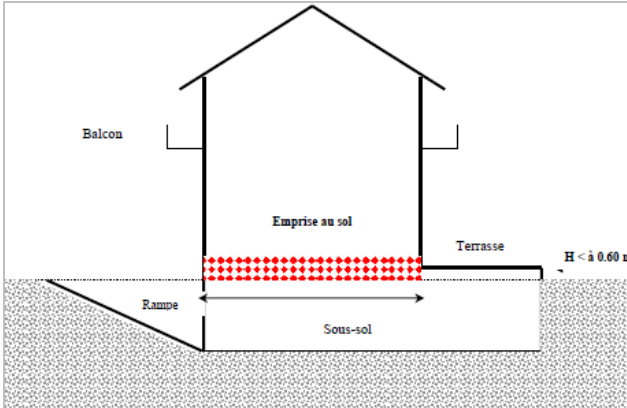
Les élus souhaitent laisser la possibilité de construction de piscines, ainsi que de garages pour deux véhicules, couplés à un cellier. Une superficie maximale de 60m<sup>2</sup> au sol semble ainsi suffisante pour ces derniers.

En outre, la surface maximale sera donc la même pour les annexes et les extensions, deux notions souvent mal comprises et confondues par les pétitionnaires. A l'avenir, une emprise identique aidera à éviter d'éventuels litiges.

Les annexes d'habitations seront donc autorisées sous réserve de ne pas dépasser 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En limitant l'emprise au sol des annexes, le PLU leur imposera ainsi une règle de densité.

Proposition de modification du règlement :

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	
<b>Règlement actuel</b>	<b>Règlement proposé</b>
<p>L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.</p> 	<p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</p>

<b>ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Règlement actuel</b>	<b>Règlement proposé</b>
<p><u>En secteur Nh</u>, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre ni aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	<p><u>Pour l'ensemble de la zone N, hormis en secteur Nh :</u></p> <p>Les extensions des bâtiments d'habitation admises à compter de l'approbation du présent règlement modifié ne devront pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est inférieure à 200m<sup>2</sup> :</u> un total de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire,</li> <li>▪ <u>pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est égale ou supérieure à 200m<sup>2</sup> :</u> un total de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise initiale du bâtiment.</li> </ul> <p>Les annexes aux habitations ne devront pas dépasser une emprise au sol de 60m<sup>2</sup> chacune à compter de l'approbation du présent règlement.</p> <p><u>En secteur Nh</u>, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre ni aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>

#### **2.2.4. Hauteur**

Le règlement actuel du PLU ne précise pas la hauteur à respecter en cas d'extension aux habitations. Pour des raisons d'esthétisme, il semble pertinent d'obliger à ce que la hauteur maximale des extensions n'excède pas celle de la construction initiale.

Concernant les annexes, la hauteur n'est réglementée que pour les abris à animaux qui ne peuvent excéder 4 mètres au faitage. La hauteur des autres annexes n'est pas réglementée.

En vertu de l'article L151-12, il convient de réglementer cette hauteur. L'objectif est clairement de réduire au maximum cette hauteur pour favoriser l'insertion des annexes dans leur environnement naturel. Pour autant, alors que 4 mètres au faitage semble une limite pertinente pour les abris pour animaux, elle n'est bien souvent pas suffisante pour permettre d'autres types d'annexes (ex : un garage avec un toit pentu).

Les annexes auront une hauteur limitée à 5 mètres au faitage.

Les abris à animaux étant désormais traités comme des annexes, il n'en sera plus fait mention à l'article N10.

En limitant la hauteur des extensions et des annexes, le PLU leur imposera ainsi une règle de densité.

Proposition de modification du règlement :

<b>ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Règlement actuel</b>	<b>Règlement proposé</b>
<p>La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder R+1+C.</p> <p>Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, mur pignons, etc.</p> <p><b>La hauteur maximale des abris à animaux est de 4 m au faitage.</b></p> <p>Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre ni aux équipements d'infrastructure ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions, <b>ainsi que leurs extensions</b>, ne devra pas excéder R+1+C.</p> <p>Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, mur pignons, etc.</p> <p><b>La hauteur maximale des annexes aux habitations ne pourra excéder 5 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.</b></p> <p>Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre ni aux équipements d'infrastructure ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>

## **2.3. Préciser les conditions de réalisation des annexes et extension d'habitation en zone Agricole**

### **2.3.1. Types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées**

Bien que la plupart du bâti en campagne aient été zonés en espaces naturels, les élus ont décidé d'appliquer, pour les extensions et les annexes en zone agricole, des règles similaires à celles retenues en zone naturelle. L'objectif est de s'assurer que tout projet d'extension ou d'annexe en campagne puisse être encadré par le règlement.

Comme en zone naturelle, l'article L151-12 précise qu'en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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.

Ici aussi, le règlement doit préciser 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 agricole de la zone.

Le règlement du PLU actuel permet les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à conditions qu'elles soient destinées à des exploitants et se situent à au moins 100 mètres de bâtiments d'exploitation, alors que cette distance est de nos jours souvent utilisée comme distance maximale pour l'implantation de logements d'exploitants (et non minimale comme à L'Oudon). Une distinction sera donc nécessaire entre logements d'exploitants et logements de tiers.

Il convient de revoir la rédaction de l'article 2 de la zone agricole de L'Oudon en conformité avec la rédaction actuelle du code de l'urbanisme.

En outre, les règles sur les vérandas précisées à l'article A11 sont différentes de celles qui seront spécifiées pour les extensions en général. Elles seront donc supprimées afin d'homogénéiser les règles sur les extensions.

Proposition de modification du règlement :

<b>ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>	
<b>Règlement actuel (extraits)</b>	<b>Règlement proposé (extraits)</b>
<p><b>Dans l'ensemble de la zone A:</b>            Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles,</li> <li>- aux services publics d'intérêt général ou collectif</li> </ul> <p>Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- est strictement indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,</li> <li>- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,</li> </ul> <p>Les travaux d'extension, de restauration des constructions existantes à usage d'habitation en date de l'approbation du présent PLU, sous réserve que ces dernières se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers</p>	<p><b>Dans l'ensemble de la zone A:</b>            Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles,</li> <li>- aux services publics d'intérêt général ou collectif</li> </ul> <p>Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- est strictement indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,</li> <li>- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,</li> </ul> <p>L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les extensions des habitations des tiers (non exploitants) devront se situer à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole.</p> <p>Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles seront autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> chacune. Pour celles relevant d'habitation de tiers (non exploitants), elles devront être situées à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole.</p>

<b>ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>	
<b>Règlement actuel (extraits)</b>	<b>Règlement proposé (extraits)</b>
<p><u>Vérandas :</u></p> <p>Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe sans toutefois excéder 25m<sup>2</sup>.</p> <p>La pente de couverture de cette extension devra être égale à la pente de la toiture existante du volume principal.</p>	/

### 2.3.2. Zones d'implantation

Les articles A6 et A7 du règlement du PLU de L'Oudon précisent les distances d'implantation des constructions, ainsi que de leurs extensions par rapport aux voies (à 10 mètres minimum pour les constructions, non règlementé pour les annexes), ainsi qu'au regard des limites séparatives (en limite séparative ou 4 mètres minimum pour les constructions, dans le prolongement de la construction initiale pour les extensions).

L'article A8 précise quant à lui la distance à respecter entre deux constructions sur une même propriété (la moitié de la hauteur du bâtiment déjà existant).

Comme en zone naturelle, les règles ont été établies dans la recherche d'un équilibre entre un cadre rural aéré que la commune a souhaité maintenir et la nécessaire maîtrise de la consommation foncière.

Mais, ici aussi, les distances imposées s'avèrent très importantes et pas toujours nécessaires, ni pertinentes.

En outre, l'article L151-12 du code de l'urbanisme demande que le règlement précise la zone d'implantation des extensions et des annexes des habitations pour pouvoir les autoriser.

Ces trois articles doivent donc être modifiés.

Pour éviter toute ambiguïté, il sera précisé que ces articles s'appliquent aux constructions à usage d'habitation, mais aussi à leurs annexes.

Ainsi, les annexes devront, comme les constructions principales, être implantées à au moins 10 mètres des voiries. Les extensions continueront d'être règlementées de la même façon, à savoir qu'elles devront s'implanter dans le prolongement de la façade ou du pignon de la construction initiale et ne pas réduire la distance entre celle-ci et la voirie.

Comme en zone naturelle, les implantations en limite séparative restent autorisées et s'appliquent également aux annexes, mais le retrait minimal de 4 mètres sera réduit à 3 mètres. Les constructions à usage d'activité agricole devront, quant à elles, continuer de respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par ailleurs, la distance à respecter entre deux constructions sur une même propriété sera supprimée. Mais il sera demandé que les annexes soient implantées à maximum 40 mètres du bâtiment d'habitation dont elles dépendent.

#### Proposition de modification du règlement :

<b>ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	
<b>Règlement actuel</b>	<b>Règlement proposé</b>
<p>Les constructions sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'extension mesurée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.</li> </ul>	<p>Les nouvelles constructions, ainsi que leurs annexes, sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'extension mesurée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,</li> <li>- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.</li> </ul>

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

#### **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Règlement actuel	Règlement proposé
<p>Les constructions à usage d'habitation seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative ;</li> <li>- soit selon un retrait au moins égal à <b>4 mètres</b> de ces limites.</li> </ul> <p>Les constructions à usage d'activité agricole seront implantées selon un retrait au moins égal à 20 mètres de ces limites</p> <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.</p> <p>Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.</p> <p>Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.</p>	<p>Les <b>nouvelles</b> constructions à usage d'habitation, <b>ainsi que leurs annexes</b>, seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative ;</li> <li>- soit selon un retrait au moins égal à <b>3 mètres</b> de ces limites.</li> </ul> <p>Les constructions à usage d'activité agricole seront implantées selon un retrait au moins égal à 20 mètres de ces limites</p> <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.</p> <p>Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.</p> <p>Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.</p>

#### **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Règlement actuel	Règlement proposé
<p><b>La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (comptée au faîtage) du bâtiment existant.</b></p>	<p><b>Les annexes aux bâtiments d'habitations devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du bâtiment d'habitation principal.</b></p>

### 2.3.3. Densité, emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en zone Agricole n'est pas réglementée au PLU en vigueur. L'article L151-12 demande à ce que ces conditions soient définies pour les extensions et annexes aux habitations existantes.

Les élus souhaitent retenir les mêmes règles que celles proposées pour la zone naturelle afin de favoriser l'insertion des projets dans le contexte paysager et bâti.

#### Généralités :

Pour plus de clarté entre ce que prévoit le règlement actuel et ce que stipule le code de l'urbanisme, il convient de remplacer la définition actuelle de l'emprise au sol dans les dispositions générales par celle qui figure à l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme.

Il convient aussi d'y préciser que les conditions de densité requises par la Loi Macron sont définies par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement.

#### Extensions de bâtiments d'habitations :

Le règlement exigera qu'elles ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du règlement modifié.

Mais cette règle pouvant s'avérer trop restrictive pour les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est peu importante, il a été décidé de fixer la limite à 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est inférieure à 200m<sup>2</sup>. Une extension dans la limite de 60m<sup>2</sup> permet à de petites constructions de recréer des pièces de vie, ou de disposer d'un séjour-salon confortable.

L'objectif étant bien de permettre une extension, pas de construire une véritable nouvelle habitation attenante à l'ancienne ; il a semblé nécessaire de limiter l'emprise au sol des constructions, ce qui impose également une règle de densité aux extensions.

#### Annexes de bâtiments d'habitations :

Les annexes d'habitations seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En limitant l'emprise au sol des annexes, le PLU leur imposera ainsi une règle de densité.

#### Proposition de modification du règlement :

<b>ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Règlement actuel</b>	<b>Règlement proposé</b>
<b>Non réglementé</b>	<p>Les extensions des bâtiments d'habitation ne devront pas dépasser 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ou 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du présent règlement.</p> <p>Les annexes aux habitations ne devront pas dépasser une emprise au sol de 60m<sup>2</sup> chacune à compter de l'approbation du présent règlement.</p>

### 2.3.4. Hauteur

Tout comme en zone naturelle, le règlement actuel du PLU ne précise pas en zone agricole de hauteur maximale à respecter pour les extensions d'habitations. Aucune limite de hauteur n'est actuellement stipulée pour leurs annexes.

Les extensions et annexes aux habitations ne pourront être autorisées que si le règlement précise leurs conditions de hauteur, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Comme en zone naturelle, les élus ont choisi d'étendre aux extensions d'habitations la limite de hauteur déjà fixée pour les constructions à usage d'habitation, à savoir R+1+C. Les extensions ne pourront donc pas dénoter par une hauteur supérieure à la construction initiale.

La hauteur des annexes aux habitations sera limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions ayant un autre usage que ceux précités restera non réglementée.

En limitant la hauteur des extensions et des annexes, le PLU leur imposera ainsi une règle de densité.

#### Proposition de modification du règlement :

<b>ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Règlement actuel</b>	<b>Règlement proposé</b>
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas R+1+C.	La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, <b>ainsi que leurs extensions</b> , ne dépassera pas R+1+C.  <b>La hauteur maximale des annexes aux habitations ne pourra excéder 5 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.</b>
Il n'est pas fixé de hauteur pour toute autre construction.	Il n'est pas fixé de hauteur pour toute autre construction.

## 2.4. Permettre le changement de destination de bâtiments en zones Agricole et Naturelle

Selon le code de l'urbanisme, les zones agricoles, naturelles ou forestières sont avant tout destinées aux activités agricole, pastorale ou forestière.

En vertu de l'article L151-11, le règlement du PLU peut :

- autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,

à condition notamment que ces équipements et ces changements de destination ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le PLU de L'Oudon désigne les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination (repérés par le figuré ★ sur les documents graphique), mais il ne précise pas ces conditions de la loi Macron. Elles seront donc ajoutées au règlement écrit dans les articles N2 et A2.

### Proposition de modification du règlement :

<b>ARTICLE N2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>	
<b>Règlement actuel (extraits)</b>	<b>Règlement proposé (extraits)</b>
<p>Afin de pérenniser le caractère naturel de la zone, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>_ Le changement de destination, la restauration des constructions existantes représentatives du patrimoine architectural et urbain.</p>	<p>Afin de pérenniser le caractère naturel de la zone, seules sont admises pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>_ Le changement de destination, la restauration des constructions repérées au règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</p>

<b>ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>	
<b>Règlement actuel (extraits)</b>	<b>Règlement proposé (extraits)</b>
<p><b>Dans l'ensemble de la zone A:</b></p> <p>Les travaux de changement de destination d'un bâtiment agricole (repérés par un indice spécifique sur les documents graphiques du présent P.L.U.) à vocation d'habitation si le bâtiment relève d'un intérêt patrimonial</p>	<p><b>Dans l'ensemble de la zone A:</b></p> <p>Le changement de destination de bâtiments repérés au règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.</p>

## 2.5. Simplifier les règles de stationnement en zone urbaine

Le PLU de l'Oudon prévoit en zone U qu'au minimum deux places de stationnement soient réalisées pour chaque logement. En outre, il demande que l'accès des parcelles soit aménagé « de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvre sur la voie publique ».

D'une part, ce minimum de deux places s'avère souvent excessif parce qu'il ne prend pas en compte les possibilités de mutualisation des places de stationnement entre plusieurs logements ou entre un ou des logement(s) et un équipement. Aussi, il apparaît qu'il constitue parfois un obstacle à la création de terrains plus petits pour lesquels une demande se développe (c'est notamment le cas sur un lotissement en cours).

D'autre part, la combinaison de ce minimum avec les règles d'accès est parfois interprétée comme l'obligation de réaliser deux places de stationnement devant le portail, ce qui n'a jamais été le souhait de la commune et réduit là-aussi les possibilités de découpage parcellaire.

Il convient donc de supprimer ces règles.

*Proposition de modification du règlement :*

<b>ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>	
<b>Règlement actuel</b>	<b>Règlement proposé</b>
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.</p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone, il est demandé deux places de stationnement minimum par logement.</b></p> <p><b>L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvre sur la voie publique.</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.</p>

## 2.6. Adapter les règles relatives à la création de clôtures en zone N

Le règlement écrit actuel du PLU de la commune prévoit en zone N des règles très restrictives concernant l'aspect extérieur des clôtures.

Ces règles, destinées à protéger l'environnement paysager de la commune, sont difficilement applicables. Sans remettre en cause la motivation première qui a poussé à leur rédaction, la commune entend leur apporter une souplesse à même de ne plus bloquer les projets comme c'est souvent le cas actuellement.

Ainsi, il convient de préciser que, lors de la restauration d'un mur en pierre existant, cette restauration devra se faire en harmonie avec l'existant.

En outre, le règlement actuel de la zone N limite les clôtures situées en limite des espaces agro-naturels à seulement quatre possibilités : un grillage ou des lisses normandes, doublés ou non d'une haie bocagère. Ce choix s'avère trop restrictif. Il interdit par exemple des clôtures constituées d'un sous-bassement surmonté d'un grillage, ce qui ne menace pourtant pas le caractère paysager de la commune.

Ces règles seront donc assouplies.

### Proposition de modification du règlement :

<b>ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>	
<b>Règlement actuel (extraits)</b>	<b>Règlement proposé (extraits)</b>
<p><b>Clôtures :</b></p> <p>Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.</p> <p>Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés <b>et restaurés</b>. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.</p> <p>Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) <b>ne pourront être composées que</b> d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre), qu'une haie bocagère pourra doubler.</p> <p>En outre, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;</li> <li>- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;</li> </ul>	<p><b>Clôtures :</b></p> <p>Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.</p> <p>Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés. <b>En cas de restauration, ils devront présenter un aspect en harmonie avec l'existant</b>. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.</p> <p>Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) <b>pourront n'être composées que</b> d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre), qu'une haie bocagère pourra doubler.</p> <p>En outre, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, <b>à l'exception des soubassements ;</b></li> <li>- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;</li> </ul>



### **3. PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS**

*En vertu de l'article L.123-13.1 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, ce qui est prévu ici puisqu'il s'agit d'ajuster quelques points réglementaires, **sous réserve des cas où une révision s'impose.***

*L'article L.123-13 du code de l'urbanisme stipule qu'une révision du PLU est nécessaire lorsque la commune envisage :*

- 1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*
- 2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Or, les ajustements envisagés portent sur une clarification et un encadrement des possibilités d'extension, d'annexes et de changement de destination (ainsi qu'un changement de l'aspect requis des clôtures et la suppression d'un emplacement réservé devenu inutile). Ils ne viennent donc pas réduire un espace boisé classé, ni une zone Naturelle ou Agricole.

Pour ces zones, la présente modification permet d'intégrer les dispositions législatives récentes, notamment la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron) du 7 août 2015.

Aussi, ces ajustements n'entraînent pas la réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages. Ils ne sont pas susceptibles d'induire de graves risques de nuisances.

Ils ne changent pas non plus les orientations du PADD, basées sur 5 piliers :

- Faire de L'Oudon une commune attractive
- Organiser le développement urbain futur (dans un souci de préservation du cadre et de la qualité de vie)
- Faire de la politique du logement un levier important pour le développement communal, notamment en termes de croissance démographique et de parcours résidentiel
- Maintenir les éléments identitaires du territoire (espaces naturels, éléments marquants du paysage et du patrimoine bâti communal)
- Préserver l'outil agricole et trouver un équilibre entre le développement urbain et la pérennité des exploitations

Ils s'inscrivent au contraire dans ces dernières, en confortant notamment l'équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation du patrimoine.

*Par ailleurs, l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme spécifie que le projet de modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, c'est-à-dire sans enquête publique en tant que telle, lorsqu'elle n'a pas pour conséquence de :*

- 1. soit majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2. soit diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3. soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

Les modifications apportées au règlement n'affectent pas ces points.

Concernant les possibilités de construction, aucune limite d'emprise n'était fixée pour les extensions ou les annexes, excepté en Nh où l'emprise des constructions ne devait pas dépasser 25% de la surface du terrain, disposition inchangée. Par la mise en œuvre de la présente modification, on peut donc considérer que les possibilités de construction ne seront pas majorées. Pour autant, elles n'interdit pas la réalisation d'extensions ou d'annexes. Ces dernières sont désormais explicitement permises et encadrées. Cette modification respecte donc les limites autorisées d'une modification simplifiée d'un PLU qui peut majorer jusqu'à 20% les possibilités de construction dans une zone et ne les diminue pas non plus.

La modification simplifiée du PLU de L'Oudon se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par un ajustement du règlement écrit, du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés. Les extraits du règlement annexés à la présente notification se substitueront au règlement actuellement en vigueur.

La procédure de modification simplifiée sera menée selon les dispositions notamment des articles L.123-13-1 et L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme.

Une « mise à disposition du public » du projet a été ensuite effectuée pendant un mois, afin que la population puisse formuler ces observations.

A l'issue de la mise à disposition du public, le maire présente le bilan de la démarche devant le conseil municipal, qui motive sa délibération sur le projet de modification du PLU.

## **4. ANNEXES**

### **4.1. Extraits des dispositions générales modifiées**

#### **DENSITE (AU SENS DE LA LOI MACRON) :**

La densité des constructions est déterminée par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement.

#### **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **4.2. Article U12 modifié**

#### **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

### **4.3. Article A2 modifié**

#### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Dans l'ensemble de la zone A:**

Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles<sup>1</sup>,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :

- est strictement indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,

---

<sup>1</sup> Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les extensions des habitations des tiers (non exploitants) devront se situer à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole.

Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles seront autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> chacune. Pour celles relevant d'habitation de tiers (non exploitants), elles devront être situées à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole.

Le changement de destination de bâtiments repérés au règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

**De plus, dans le secteur Aep,** sont autorisées les constructions en lien avec l'exploitation agricole, les activités pédagogiques et d'enseignement (lycée agricole) et les activités de réception, séminaires.

**Dans la zone inondable** repérée au document graphique selon la légende, sont autorisées sous conditions :

- les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative,
- l'agrandissement de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau,
- les annexes à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et que les équipements et matériels sensibles à l'eau soient situés au-dessus des PHEC (plus hautes eaux connues),
- la création et l'agrandissement des bâtiments d'activités ou de stockage, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et que les produits polluants et les équipements sensibles soient situés au-dessus des PHEC.

**Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques »** (voir carte DIREN en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation), pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées :

- les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

#### **4.4. Article A6 modifié**

##### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions, ainsi que leurs annexes, sont implantées :

- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- à l'extension mesurée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

#### **4.5. Article A7 modifié**

##### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Les constructions à usage d'activité agricole seront implantées selon un retrait au moins égal à 20 mètres de ces limites

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

#### **4.6. Article A8 modifié**

##### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes aux bâtiments d'habitations devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du bâtiment d'habitation principal.

#### **4.7. Article A9 modifié**

##### **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions des bâtiments d'habitation admises à compter de l'approbation du présent règlement modifié ne devront pas dépasser :

- pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est inférieure à 200m<sup>2</sup> :  
un total de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire,
- pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est égale ou supérieure à 200m<sup>2</sup> :  
un total de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise initiale du bâtiment.

Les annexes aux habitations ne devront pas dépasser une emprise au sol de 60m<sup>2</sup> chacune à compter de l'approbation du présent règlement.

Les annexes aux habitations ne devront pas dépasser une emprise au sol de 60m<sup>2</sup> chacune à compter de l'approbation du présent règlement.

#### **4.8. Article A10 modifié**

##### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs extensions, ne dépassera pas R+1+C.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne pourra excéder 5 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de hauteur pour toute autre construction.

#### **4.9. Article A11 modifié**

##### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

###### **PRINCIPE :**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

**VOLUMETRIE :**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis, en annexes ou en extensions.

**MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :****1- Pour les constructions à usage d'habitation****a) Façades et pignons :**

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de Caen, pierre de taille, moellons appareillés, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, bois naturel ou teinté (à l'exception de couleurs vives) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge : brique, bois, tuile,...

→ En règle générale, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : enduits teinté de beige ocré à grès gris pour les secteurs apparentés au bâti type Pays d'Auge et beige clair au beige ocré pour les secteurs apparentés au bâti type Plaine de Caen (Nord ouest de la commune). L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

**b) Toiture et matériaux de couverture :**

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates naturelles ou vieillies, tuile plate sans gabarit, tuiles mécaniques, ardoise ou matériaux d'aspect et/ou de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type vélux). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur).
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente
- les toits terrasses végétalisés.

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Pour l'aménagement des combles, les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer devront s'inspirer des lucarnes classiques de style augeron : lucarnes à capucine, lucarnes rampantes ou engagées en façade.

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

## **2 Pour les constructions existantes :**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines du secteur concerné, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

## **3 Pour les constructions à usage agricole**

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris sera privilégiée. L'emploi du bois est également recommandé.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou aggloméré de ciment est interdit.

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).



### **CLOTURES :**

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit.

### **EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES :**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

### **PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

La protection du patrimoine bâti (recensé par une étoile **\***) pour un motif d'ordre architectural ou patrimonial implique nécessairement la conservation et la restauration de ces derniers et l'interdiction de les démolir, en totalité ou en partie.

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier...	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycostera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escalonias, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amélanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

*Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité <sup>2</sup> pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).*

*Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.*

#### **4.10. Article N2 modifié**

##### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Afin de pérenniser le caractère naturel de la zone, seules sont admises pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,
- ✓ Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, ...),
- ✓ Le changement de destination, la restauration des constructions repérées au règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- ✓ Les extensions des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ✓ Les équipements collectifs dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion,
- ✓ les exhaussements et affouillement de sol directement liés aux travaux des constructions autorisées,
- ✓ Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles seront autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> chacune.

<sup>2</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

- ✓ Le stationnement des caravanes se trouvant dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur et dans la limite d'une caravane par terrain.

De plus, du fait des risques d'infiltration d'eaux dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales, les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Cependant, dans les secteurs de prédisposition très forte (zones cartographiées par la DREAL- annexes documentaires), toute nouvelle construction est interdite.

Sont en outre admis :

1- En secteur Nh, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

Cependant, dans les secteurs de prédisposition très forte liés au risque de glissement de terrain (zones cartographiées par la DREAL- annexes documentaires), toute nouvelle construction est interdite.

2- En secteur Nha, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les nouvelles constructions, les extensions et réhabilitations nécessaires aux activités d'accueil et de logements de personnes.

3- En secteur Nl, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les équipements et installations légères accompagnant des aménagements de plein air à vocation de loisirs, de sport ou de détente ainsi que les aires de stationnement (dans la limite de 10 places).

**Dans les zones inondables**, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public dès lors que leur impact sur les zones inondable est maîtrisé,
- tous travaux ou ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.

#### **4.11. Article N6 modifié**

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les nouvelles constructions, ainsi que leurs annexes, seront implantées :

- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :

- Les extensions, aménagements de bâtiments existants (réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions),
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).

#### **4.12. Article N7 modifié**

##### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions, leurs annexes, ainsi que les installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à /3 mètres de ces limites.

Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :

- Les extensions, aménagements de bâtiments existants (réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions),
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).

#### **4.13. Article N8 modifié**

##### **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes aux bâtiments d'habitations devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du bâtiment d'habitation principal.

#### **4.14. Article N9 modifié**

##### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'ensemble de la zone N, hormis en secteur Nh :

Les extensions des bâtiments d'habitation admises à compter de l'approbation du présent règlement modifié ne devront pas dépasser :

- pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est inférieure à 200m<sup>2</sup> :  
un total de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire,
- pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est égale ou supérieure à 200m<sup>2</sup> :  
un total de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise initiale du bâtiment.

Les annexes aux habitations ne devront pas dépasser une emprise au sol de 60m<sup>2</sup> chacune à compter de l'approbation du présent règlement.

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre ni aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **4.15. Article N10 modifié**

##### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, ainsi que leurs extensions, ne devra pas excéder R+1+C.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, mur pignons, etc.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne pourra excéder 5 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre ni aux équipements d'infrastructure ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **4.16. Article N11 modifié**

##### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

###### **PRINCIPE :**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

###### **VOLUMETRIE :**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis, en annexes ou en extensions.

###### **MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :**

- **pour les constructions neuves**

###### **- a) *Façades et pignons :***

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de Caen, pierre de taille, moellons appareillés, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, bois naturel ou teinté à l'exception des couleurs vives) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge : brique, bois, tuile,...

En règle générale, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : enduits teinté de beige ocré à grès gris pour les secteurs apparentés au bâti type Pays d'Auge et beige clair au beige ocré pour les secteurs apparentés au bâti type Plaine de Caen (Nord ouest de la commune). L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Les abris à animaux autorisés privilégieront l'emploi du bois.

**b) Toiture et matériaux de couverture**

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates naturelles ou vieilles, tuile plate sans gabarit, tuiles mécaniques, ardoise ou matériaux d'aspect et/ou de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur).
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- Les toits terrasses végétalisés

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Pour l'aménagement des combles, les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer devront s'inspirer des lucarnes classiques de style augeron : lucarnes à capucine, lucarnes rampantes ou engagées en façade.

Pour les abris à animaux autorisés, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

- **pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

**CLOTURES :**

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés. En cas de restauration, ils devront présenter un aspect en harmonie avec l'existant. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) pourront n'être composées que d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre), qu'une haie bocagère pourra doubler.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, à l'exception des soubassements ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;

#### **EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES :**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

#### **PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La protection du patrimoine bâti (recensé par une étoile **\***) pour un motif d'ordre architectural ou patrimonial implique nécessairement la conservation et la restauration de ces derniers et l'interdiction de les démolir, en totalité ou en partie.

#### *Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)*

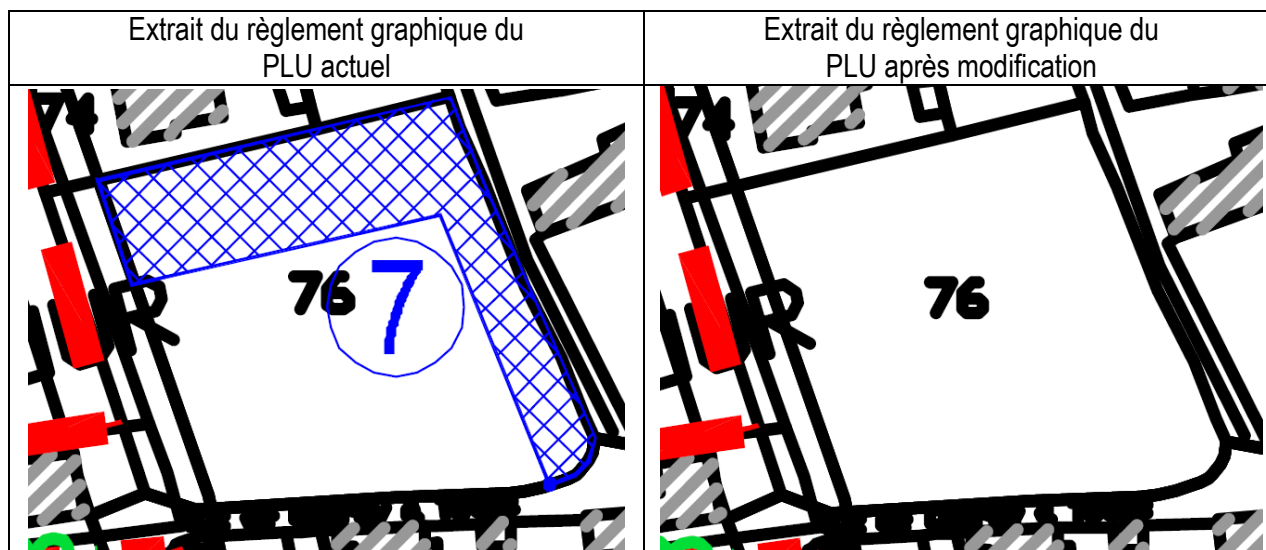
	arbres		arbustes
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycostera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amélanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

*Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité <sup>3</sup> pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).*

*Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.*

<sup>3</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

#### 4.17. Extraits des règlements graphiques du PLU actuel et du PLU après modification à Tôtes.



#### 4.18. Liste des emplacements réserves modifiée.

Numéro	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'un carrefour (Berville)	Commune	350 m <sup>2</sup>
2	Aménagements urbains autour de l'Eglise (Berville)	Commune	2 050 m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'un carrefour (Berville)	Commune	600m <sup>2</sup>
4	Elargissement voirie (Lieury)	Commune	7 600 m <sup>2</sup>
5	Elargissement voirie (Lieury)	Commune	350 m <sup>2</sup>
6	Aménagement voirie et carrefour	Commune	130 m <sup>2</sup>
8	Aménagement pour la défense incendie	Commune	330 m <sup>2</sup>
9	Aménagement voirie et stationnement (activités sportives –Le Billot)	Commune	4 200 m <sup>2</sup>

10	Aménagement voirie et stationnement (Ammeville)	Commune	1 640 m <sup>2</sup>
11	Aménagement carrefour/voirie (Le Billot)	Commune	150 m <sup>2</sup>
12	Aménagement stationnement (Notre Dame de Fresnay)	Commune	585 m <sup>2</sup>
13	Aménagement de voirie	Commune	820 m <sup>2</sup>
14	Aménagement de voirie	Commune	840 m <sup>2</sup>

# Commune de L'Oudon



## Plan Local d'Urbanisme

### ① Rapport de présentation

APPROBATION	
ELABORATION DU P.L.U.	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

**PLANIS**

Aménagement • Environnement • Urbanisme

PARC CITIS

4,avenue Tsukuba

14 200 HEROUVILLE SAINT

CLAIR

Tel 02 31 53 74 54

Fax 02 31 53 77 59





# SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	p. 4
1. Intérêt du PLU .....	p.4
2. Objectifs de la Commune .....	p.4

<b>Contexte Communal</b> .....	p.6
1. Situation de la commune.....	p.6
2. L'Oudon et son intercommunalité.....	p.7
3. SCOT du Sud Pays d'Auge.....	p.8
4. LA DTA de L'Estuaire de la Seine .....	p.9
5. Une commune éloignée des axes de transports structurants .....	p.10

## LES PRINCIPAUX INDICATEURS COMMUNAUX

<b>Analyse de la Démographie</b> .....	p.12
1. La densité et l'évolution de la population.....	p.12
2. La structure démographique .....	p.17

<b>Le parc de logements</b> .....	p.24
1. L'évolution du parc .....	p.24
2. Les principales caractéristiques du parc de logements .....	p.27

<b>Analyse socio – économique</b> .....	p.33
1. La population active .....	p.33
2. Les activités économiques de la commune.....	p.41

<b>Les équipements et transports</b> .....	p.48
1. Les équipements.....	p.48
2. Une faible desserte en transport en commun.....	p.50
3. Le milieu associatif.....	p.50

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

<b>Le milieu physique et naturel</b> .....	p.54
1. La géologie.....	p.54
2. Le réseau hydrographique .....	p.54
3. La topographie .....	p.56
4. Végétation et paysage.....	p.56
5. Les milieux naturels sensibles.....	p.59
6. Les éléments naturels remarquables .....	p.61
7. Les risques naturels et technologiques .....	p.63

<b>Le milieu construit</b> .....	p.67
1. Organisation générale - formes urbaines - densité.....	p.67
2. Sens de développement.....	p.68
3. La typologie du bâti .....	p.70
4. Le patrimoine bâti intéressant à préserver .....	p.73
5. Les vestiges archéologiques .....	p.75

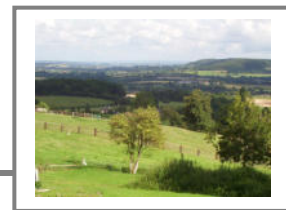
<b>Les réseaux</b> .....	p.77
1. L'alimentation en eau potable .....	p.77
2. La défense - incendie .....	p.78
3. L'électricité .....	p.78
4. L'assainissement.....	p.79
5. Le gaz de ville .....	p.81
6. Les liaisons à travers le tissu urbain.....	p.81
7. Les servitudes d'utilité publiques.....	p.82

## SYNTHESE

Atouts.....	p.87
Faiblesses.....	p.90
Enjeux.....	p.91

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

1- Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D. ....	p.94
1.1 Rappel des grandes orientations du PADD. ....	p.94
1.2 La compatibilité des orientations du PADD avec les principes énoncés aux articles L-110, L-121-1 du Code de l'Urbanisme. ....	p.94
1.3 La compatibilité avec les prescriptions supra-communales. ....	p.103
1.3.1- La Directive Territoriale d'Aménagement d'Estuaire de la Seine. ....	p.103
1.3.2- Le SCOT Sud Pays d'Auge .....	p.105
1.3.3- Le SDAGE Seine Normandie. ....	p.106
2 - Explications des choix retenus pour la délimitation des zones. ....	p.107
Tableau des superficies des zones. ....	p.113
3 - Choix retenus pour la limitation administrative à l'utilisation du sol (instaurée par le règlement écrit)p.114	
3.1. Dispositions générales. ....	p.114
3.2. Règles communes à toutes les zones du PLU. ....	p.115
3.3. Règles applicable pour chaque zone. ....	p.117
4 - Incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur .....	p.124
 ANNEXES .....	 p.127



# INTRODUCTION

---

## 1. Intérêt du plan local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme permettra à la commune de L'Oudon de maîtriser et de gérer l'urbanisation sur son territoire.

La recherche d'un équilibre entre le développement urbain, la préservation du caractère rural, c'est à dire du cadre de vie (paysage, environnement) et du potentiel agricole, sera en effet déterminante pour l'avenir de la commune.

Ainsi, le PLU définira un zonage délimitant les secteurs urbanisés, les secteurs à urbaniser, les secteurs agricoles et les secteurs naturels.

L'élaboration d'un tel document d'urbanisme constitue un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

## 2. Objectifs de la commune

A travers l'élaboration de ce PLU, La municipalité de L'Oudon souhaite :

- accueillir de nouveaux habitants
- rajeunir la population
- sauvegarder les activités économiques existantes notamment celles qui véhiculent une image de qualité liée au terroir (agriculture, artisanat,...)
- améliorer les équipements publics
- préserver l'environnement et les paysages

Prévoir quelle pourra être l'évolution de la population pour les années à venir n'est pas toujours évident et cela peut être source d'erreurs. En effet, plusieurs facteurs parfois extérieurs à la commune sont à analyser tels que les projets et l'évolution attendue sur les pôles d'emplois régionaux, l'évolution de la population et du logement sur les communes alentours (nombre et type), le réseau routier... Il est toutefois nécessaire d'apporter des éléments de réponse à la question de savoir si l'attrait et la pression foncière que connaît actuellement la commune va perdurer et si oui dans quelles proportions et sur quelles portions de territoire. Cela sera en effet capital pour déterminer la taille des zones constructibles et leur localisation sur la commune.

La localisation de ces zones constructibles tiendra également compte du paysage et de l'environnement. Le développement de l'urbanisation est trop souvent responsable de l'altération de la qualité de la ressource en eau, du maillage bocager, de l'homogénéité de sites naturels ou bâtis fortement identitaires ou de la dévalorisation d'éléments bâtis présentant un intérêt architectural, culturel ou historique.

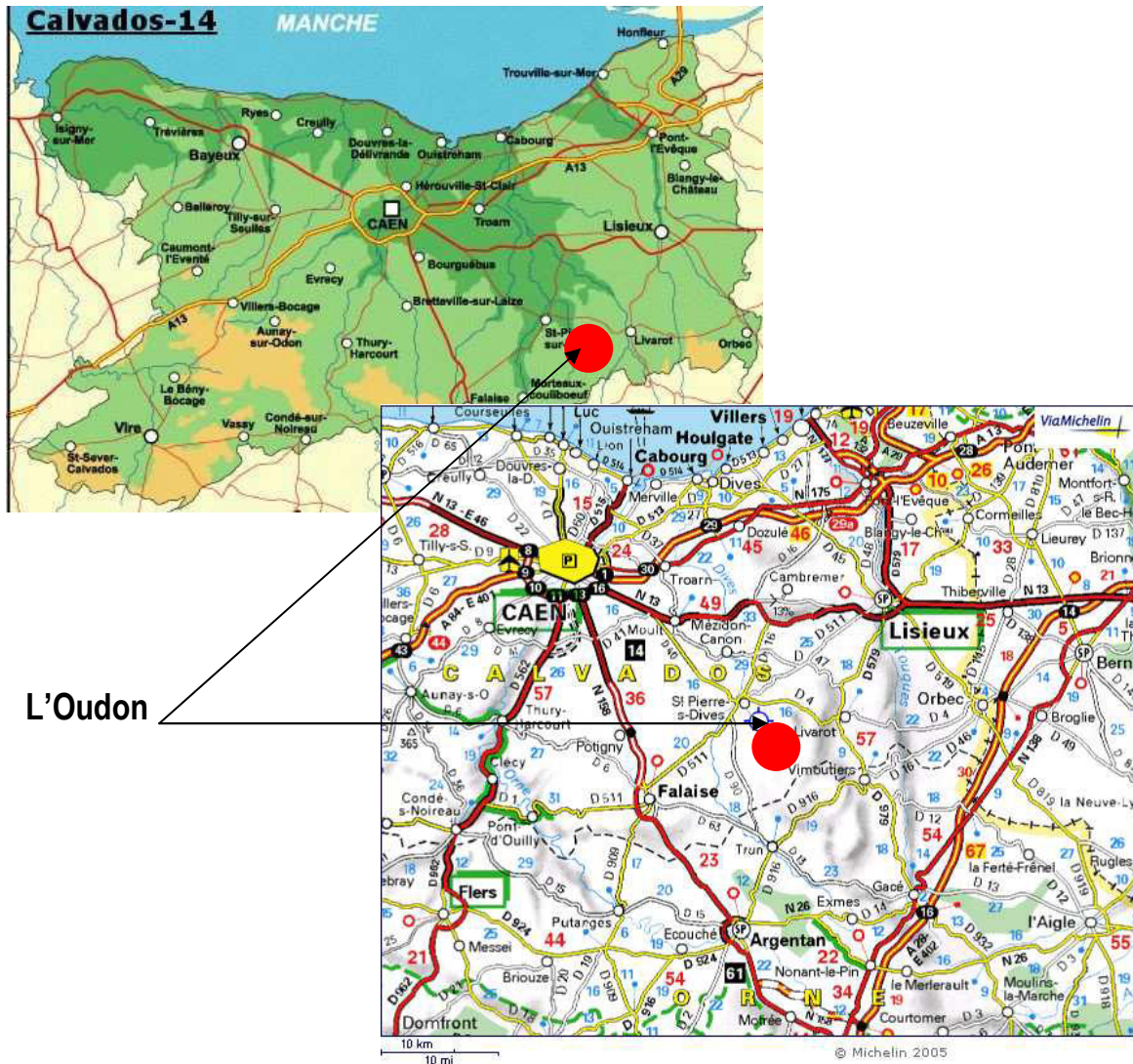
Elle sera également fonction des activités existantes et notamment de l'activité agricole. Le maintien de l'activité agricole est en effet indispensable à l'entretien des paysages et par conséquent à la préservation du cadre rural de la commune. On veillera notamment à sauvegarder les exploitations viables en préservant des surfaces d'épandages suffisantes à leur développement et en permettant l'éventuel agrandissement ou création de bâtiments d'élevage.

Les zones de développement urbain seront enfin choisies en fonction de leurs conditions d'accès en termes de temps, de distance et de sécurité vis-à-vis des zones d'emplois, des équipements publics, services ou commerces existants ou à venir.



# CONTEXTE COMMUNAL

## 1. Situation de la commune

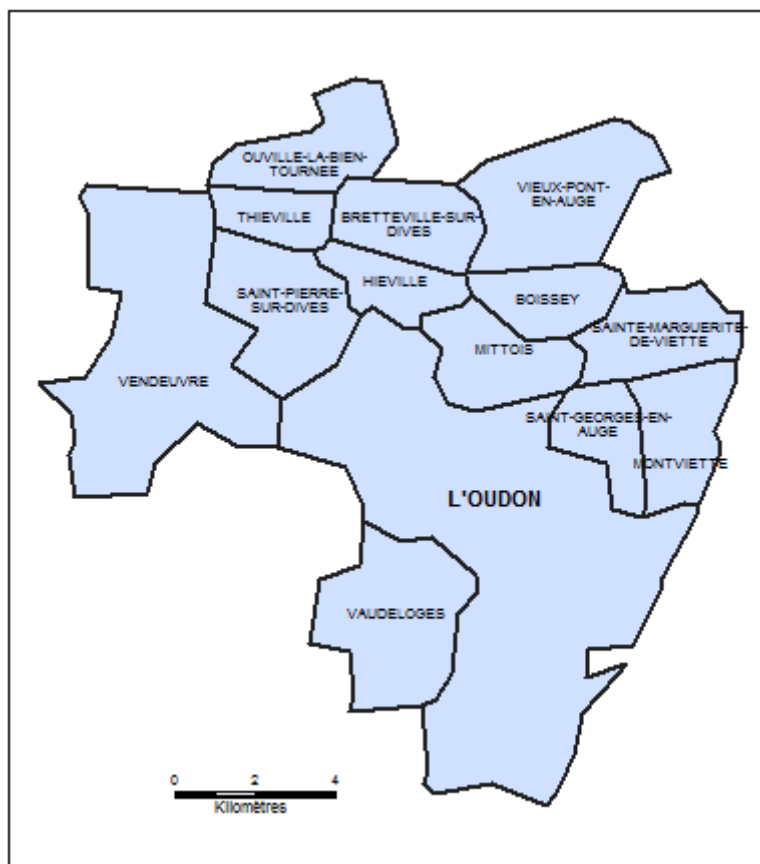


La commune de L'Oudon est située au Sud-est du département du Calvados. Elle appartient au canton de Saint-Pierre-sur-Dives ainsi qu'au bassin d'emploi de Caen dont elle marque l'extrémité sud-est. Elle est composée de 10 anciennes communes (Ammeville, Berville, Ecots, Garnetot, Grandmesnil, Lieury, Montpinçon, Notre-Dame-de-Fresnay, Saint-Martin-de-Fresnay et Tôtes).

Actuellement, L'Oudon est, avec une superficie de **5484 ha**, la plus grande commune du Calvados. Son territoire représente une zone de transition entre deux régions naturelles : la plaine de Caen-Falaise à l'ouest et le Pays d'Auge à l'est.

Son territoire est étendu sur plus de 10 kilomètres, du nord au sud, entre la ville de Saint-Pierre-sur-Dives et le département de l'Orne. La commune est relativement éloignée des grands centres urbains. Caen, la préfecture est à 40 Km et Lisieux, la sous-préfecture à 30 Km. De plus, elle n'est pas desservie par des axes routiers structurants à l'échelle départementale.

## 2. L'Oudon et son intercommunalité



La commune de L'Oudon adhère à la Communauté de Communes des Trois Rivières. Créée en juillet 2002 cette communauté de communes regroupe 14 communes (Ouille-la-Bien-Tournée ; Thiéville ; Bretteville-sur-Dives ; Vieux-Pont ; Saint-Pierre-sur-Dives ; Hiéville ; Boissey ; Sainte-Marguerite-de-Viette ; Vendevres ; Mittois ; L'Oudon ; Saint-Georges-en-Auge ; Montviette ; et Vaudeloges) sur une superficie de 17 119 ha. La Communauté de Communes des Trois Rivières compte 8 550 habitants en 2010. Avec le départ de quatre communes ces dernières années (Jort, Courcy, Vicques et Louvagny), la Communauté de Communes des Trois Rivières a connu une baisse de sa population et de sa superficie.

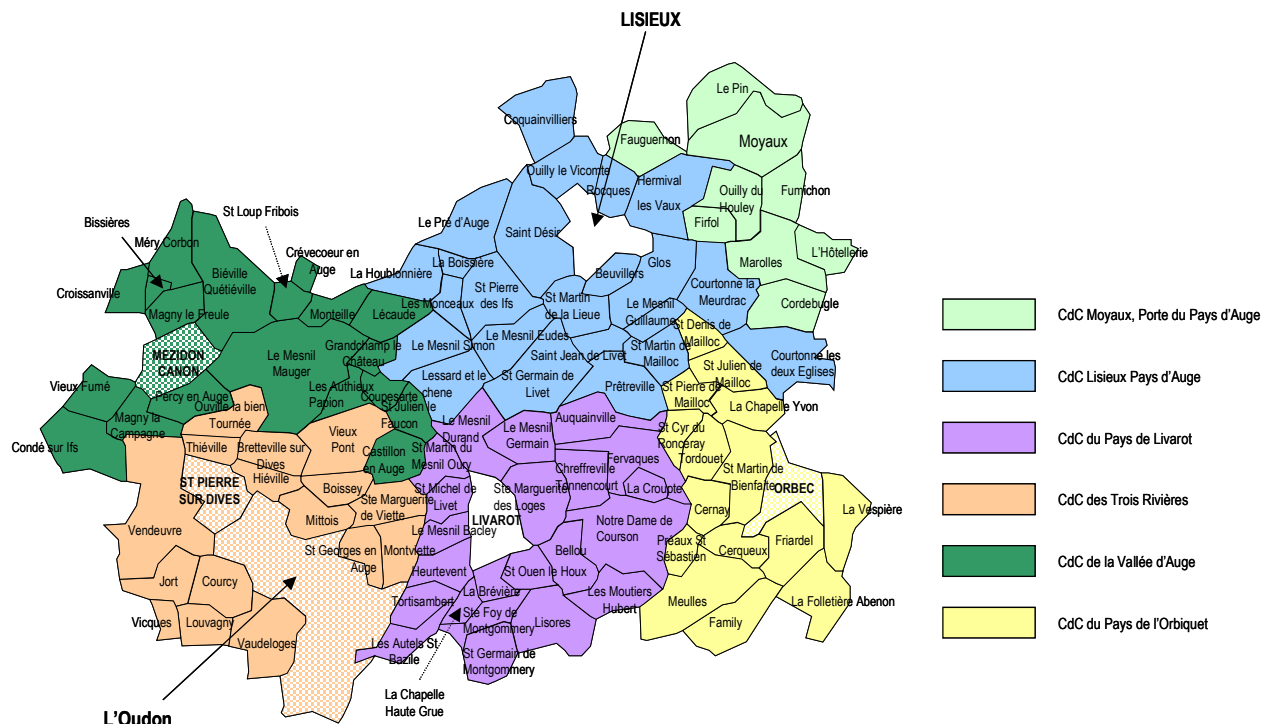
Cette communauté présente la particularité d'être un territoire charnière entre le Pays d'Auge et la Plaine de Caen. L'absence d'unité de territoire est peu fédératrice. Les communes de la Plaine sont attirées vers Falaise ou Caen, celles du Pays d'Auge vers Livarot ou Lisieux.

La communauté de communes exerce des compétences dans les domaines suivants :

- L'aménagement de l'espace
- Le développement économique
- La protection et mise en valeur de l'environnement

- La création, l'aménagement et l'entretien de la voirie
- L'entretien et le fonctionnement des équipements culturels et sportifs
- Les équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire et le ramassage scolaire.

### 3. SCOT du Sud Pays d'Auge



Appartenant à la Communauté de Communes des Trois Rivières, la commune de L'Oudon est inscrite dans le périmètre du SCOT du Sud Pays d'Auge. Ce SCOT regroupe six communautés de communes : Vallée d'Auge, Orbiquet, Pays de Livarot, Lisieux Pays d'Auge, Plateau de Moyaux et Trois Rivières. Conformément à l'article L.122-1 du code de l'urbanisme, les orientations de ce SCOT s'imposeront au PLU dans un rapport de compatibilité dès lors que ce dernier aura été approuvé.

Un arrêté de périmètre est pris depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002 et un arrêté de création depuis le 31 décembre 2002. Le diagnostic du SCOT du Sud Pays d'Auge a été validé le 12 novembre 2007.

Plusieurs enjeux en termes d'aménagement de l'espace, d'environnement, de développement économique, d'infrastructure, de déplacement, de logements, et de service collectif ont été relevés.

Ils sont les suivants :

- Permettre le développement de projets structurants dont le rayonnement dépasse le Sud Pays d'Auge
- Assurer le désenclavement routier (améliorer les raccordements aux autoroutes A28, A88, A13)
- Répondre aux besoins en terme d'habitat, d'emploi, de formation et de services
- Maintenir l'identité traditionnelle du territoire et mettre en exergue l'attractivité du territoire pour en faire un élément de développement économique et touristique
- Capturer les flux de population pour maintenir le maillage de services collectifs de qualité
- Préserver les paysages caractéristiques
- Maintenir un environnement de qualité

- Prendre en compte les secteurs ruraux fragiles
- Prendre en compte les besoins de déplacements.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été établi en 2008 ses enjeux et défis sont les suivants :

- Réduire le vieillissement, l'appauvrissement ou l'isolement du territoire en s'appuyant sur de nouvelles opportunités
- Eviter les pertes de cohésion tant sociale que territoriale pour un territoire cohérent et solidaire
- Développer l'attractivité du territoire et la qualité de vie de ceux qui l'habitent
- Fonder son développement sur la qualité de son environnement et de ses patrimoines locaux

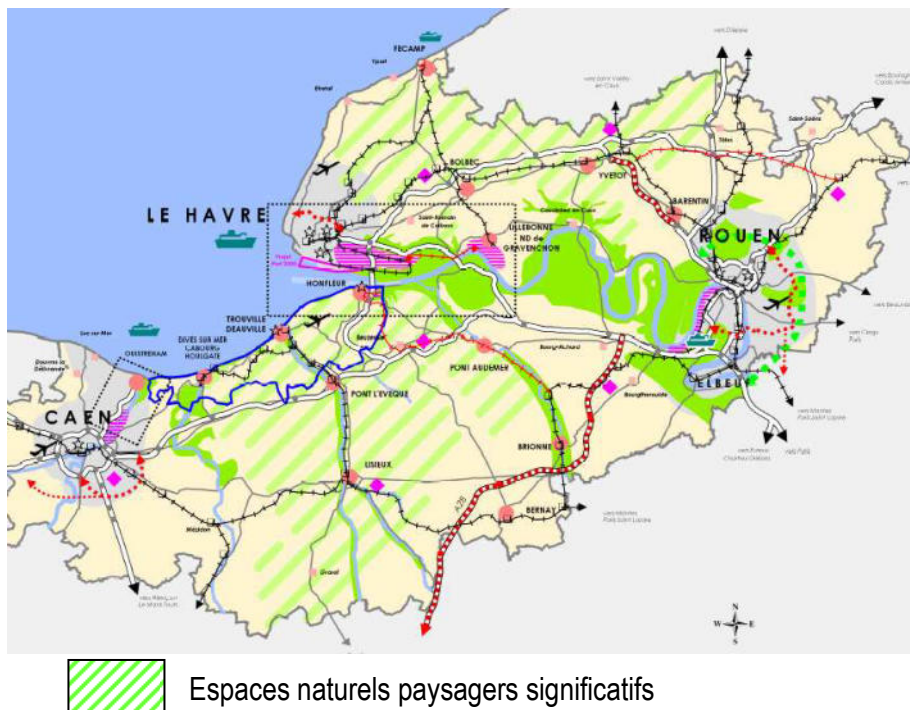
#### 4. La Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) de l'Estuaire de la Seine

Approuvée par décret en Conseil État le 10 juillet 2006 la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine doit être prise en compte dans l'élaboration du PLU de L'Oudon afin que celui-ci soit compatible avec la DTA.

La DTA identifie la commune de L'Oudon comme un espace naturel et paysager significatif à protéger. Elle fixe comme objectif de sauvegarder les éléments paysagers caractéristiques du Pays d'Auge, notamment la trame bocagère et privilégier un développement de l'urbanisation autour des pôles urbains structurés.

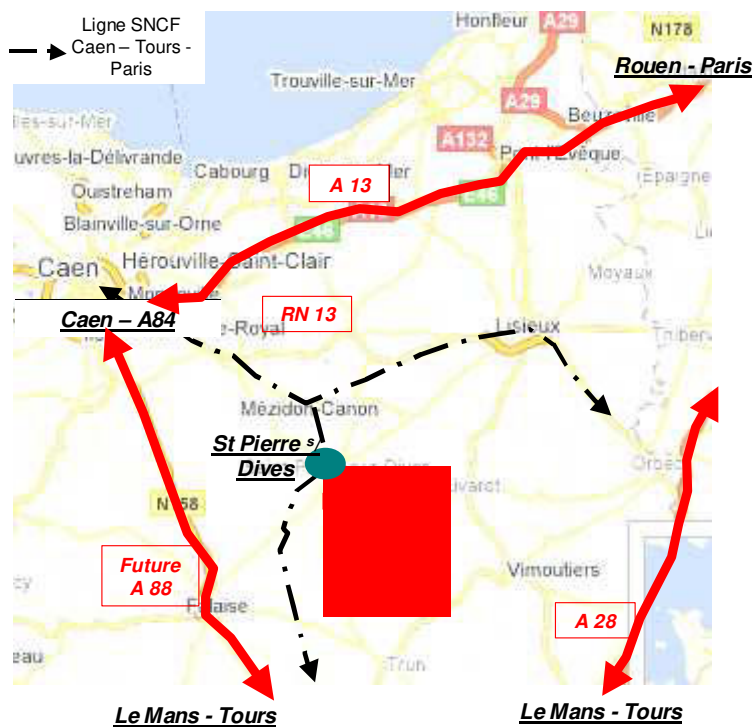
Le PLU de L'Oudon prendra donc des mesures en vue de sauvegarder les éléments paysagers caractéristiques du Pays d'Auge, considérés comme des atouts majeurs pour le développement économique, touristique et urbain du secteur.

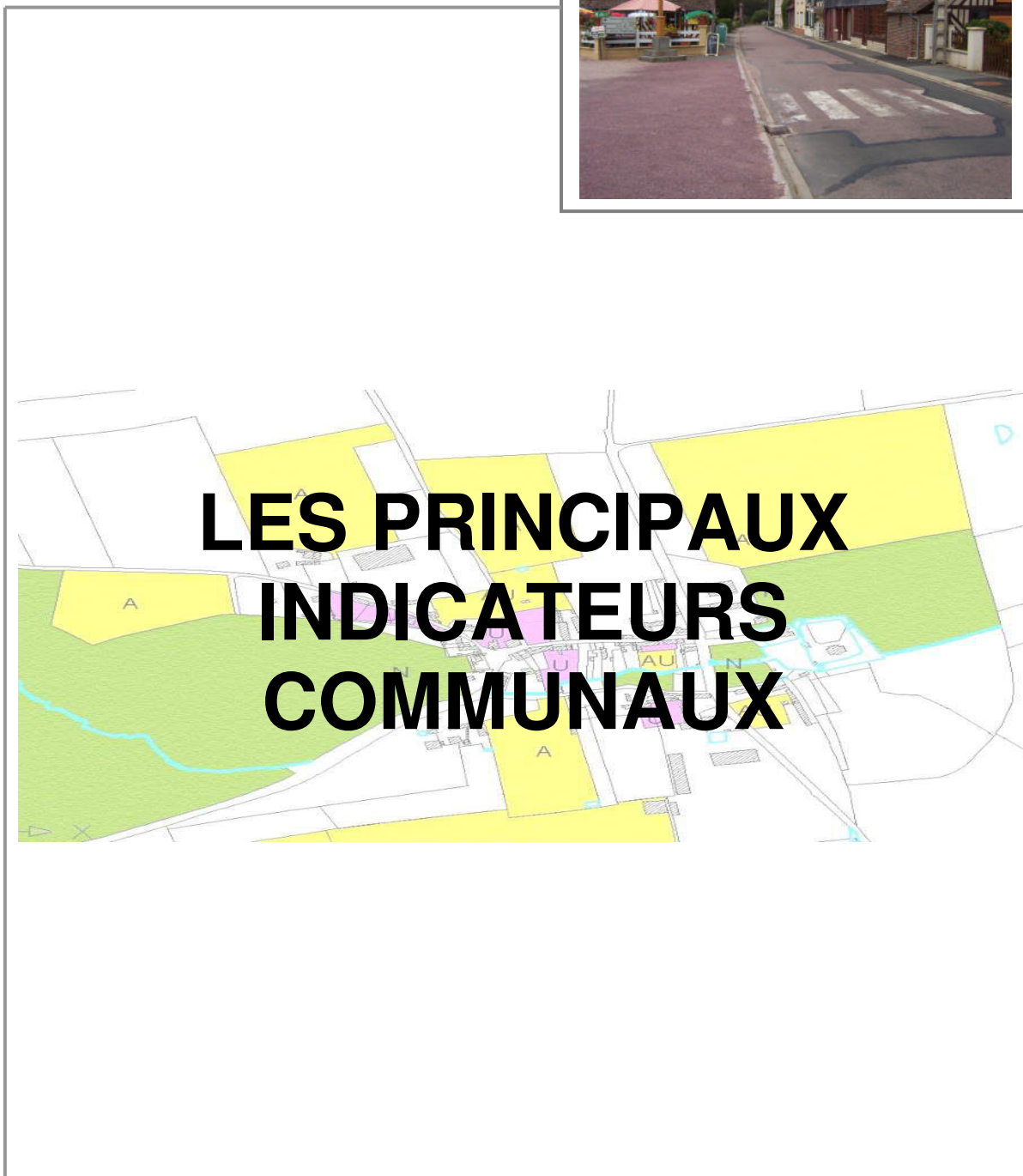
##### Les orientations générales d'aménagement



## 5. Une commune éloignée des axes de transports structurants

La commune n'est irriguée par aucun réseau viaire structurant. Cette situation est pénalisante pour le développement de certaines activités économiques au sein de son territoire. La population de L'Oudon peut néanmoins accéder rapidement aux pôles de services intermédiaires tels que Saint-Pierre-Sur-Dives ou Livarot. Il sera nécessaire de repenser l'accès à voies rapides telles que l'A 28 et la future A88 qui sont des axes porteur de développement pour la commune de L'Oudon.





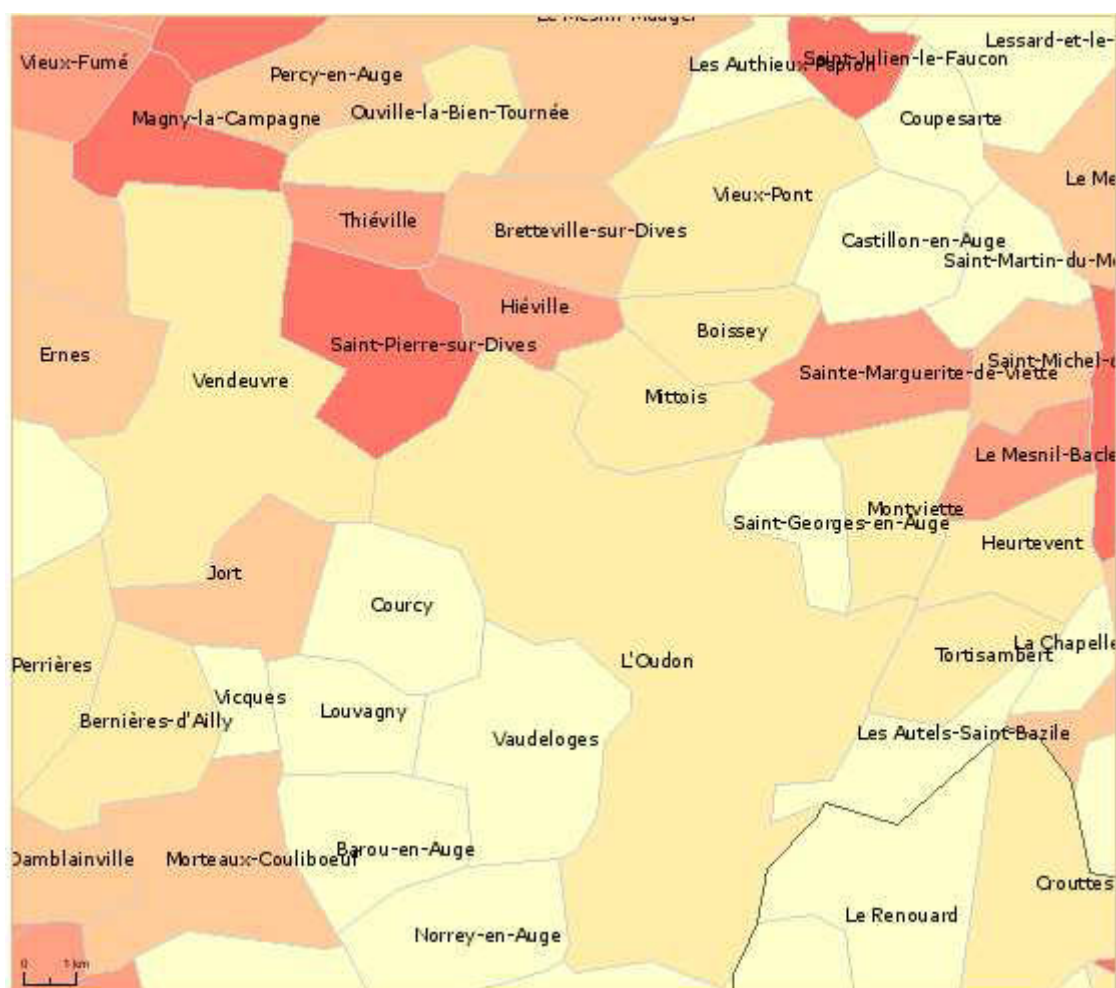
# ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE



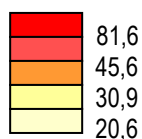
## 1. La densité et l'évolution de la population

### ➤ Une densité faible

La commune compte **1543** habitants en 2006 soit une densité de **28 hab./km<sup>2</sup>**. Cette faible densité démographique tend à affirmer le caractère rural de la commune. Pour comparaison, la densité du canton de Saint-Pierre-sur-Dives était de **54 hab./km<sup>2</sup>** en 2006.



Densité de Population (hab. Km<sup>2</sup>) en 2007 :

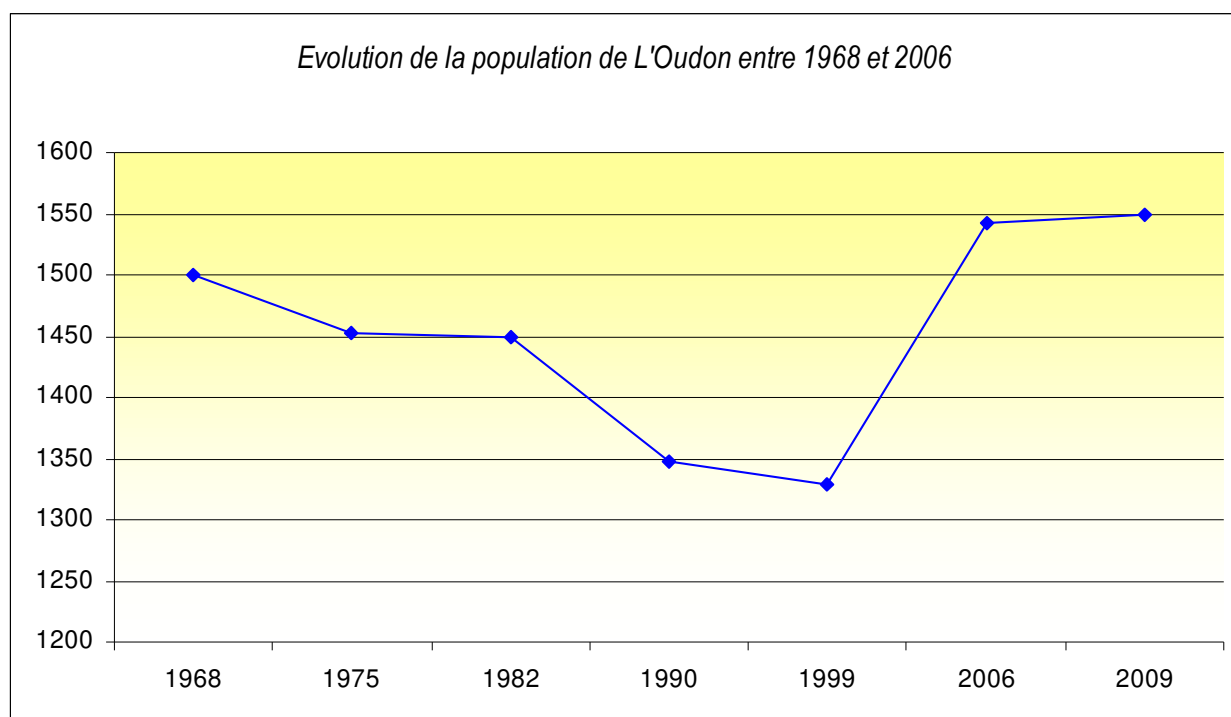


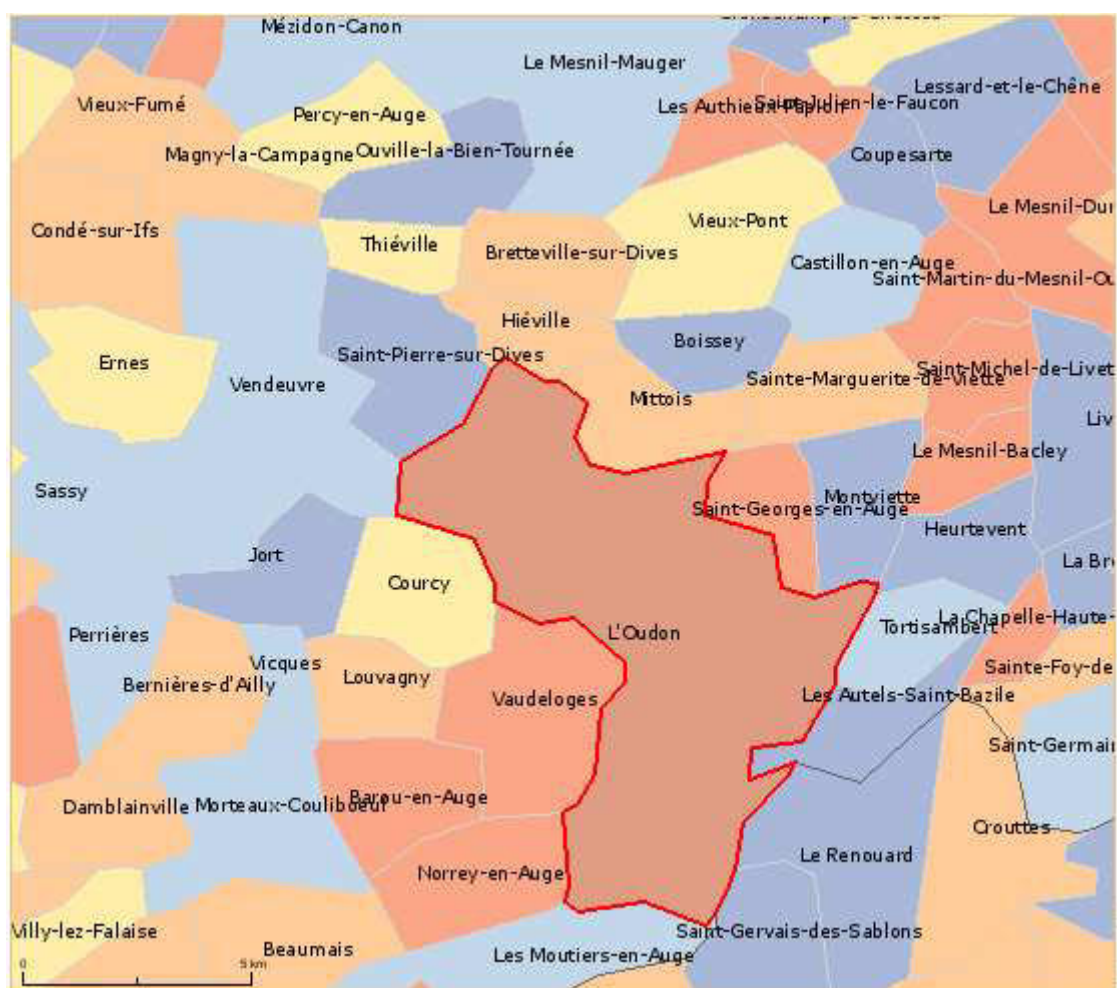
## L'évolution démographique

### Evolution globale de la population

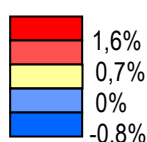
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2009
Population	1500	1453	1449	1347	1329	1543	1550

Source : RGP 2006





Evolution de la population annuelle moyenne totale par rapport à l'année précédente, en % en 2007



On constate que la croissance démographique de L'Oudon est très importante par rapport aux communes environnantes.

#### ☞ La croissance démographique depuis 1999

Depuis 1962, la population de L'Oudon ne cessait de diminuer. Sur la période 1962-1999, la commune a enregistré une baisse démographique entraînant la perte de **223** habitants (soit -14,4% de sa population). Le dernier recensement de 2006 révèle un renversement de cette tendance. La commune de L'Oudon a ainsi gagné **214** habitants durant la période 1999-2006 soit une variation de 16.10%. Le pic de population est explicable, en partie, par le changement des modes de calcul de l'Insee. Les mineurs du lycée Robillard sont intégrés dorénavant dans *la population à part* de la commune ce qui explique la croissance démographique qu'a connue la commune de L'Oudon depuis le dernier recensement.

Evolution démographique

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Naissances	181	174	138	115	143	103
Décès	103	88	102	107	99	82
Solde naturel	78	86	36	8	44	21

Source : RGP INSEE 2006

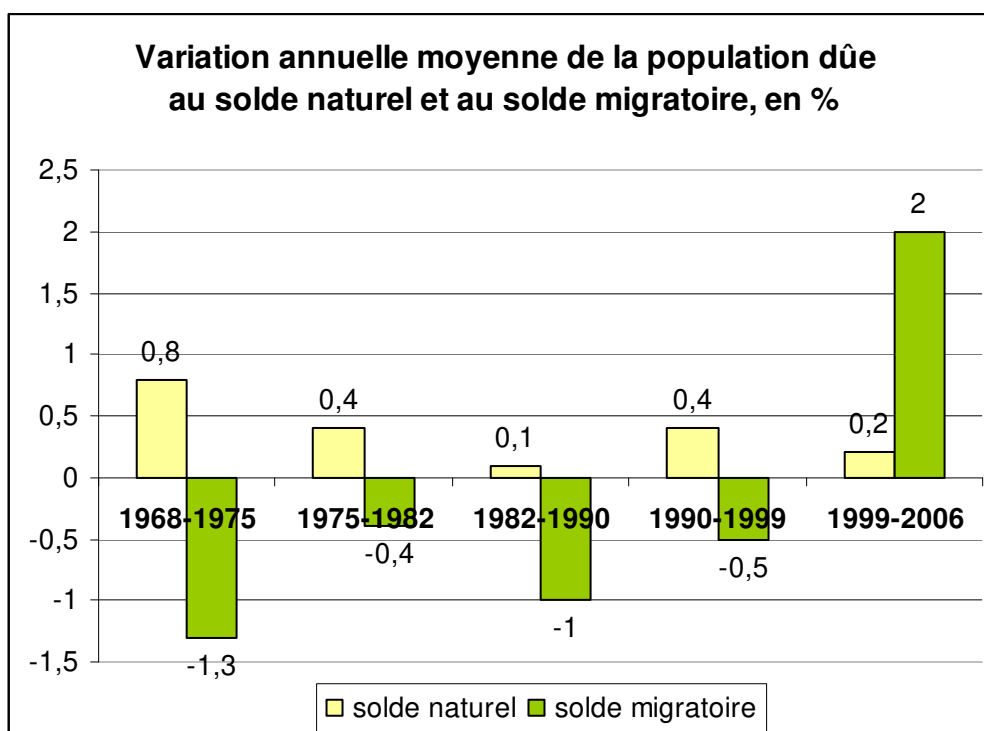
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Variation annuelle moyenne de la population, en %	- 0.5	+0.0	- 0.9	- 0.2	+ 2.2
- due au solde naturel, en %	+ 0.8	+ 0.4	+ 0.1	+ 0.4	+ 0.2
- due au solde apparent des entrées et sorties, en %	- 1.3	- 0.4	- 1,0	- 0.5	+ 2

Source : RGP INSEE 2006

Taux démographiques (moyennes annuelles)

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Taux de natalité pour 1000	19,80	16,90	13,50	10,20	11,90	10,40
Taux de mortalité pour 1000	11,20	8,50	10,00	9,50	8,20	8,30

Source : RGP INSEE 2006



Cette tendance est due à différents phénomènes. De 1962 à 1999, la perte démographique de la commune de L'Oudon s'expliquait par un solde migratoire nettement négatif que le solde naturel, bien que positif, ne parvenait pas à compenser. De nombreux jeunes en quête d'un premier emploi ou d'un premier logement, généralement de petite taille et locatif (abordable financièrement), quittaient en effet le foyer familial et la commune à l'issue de leurs études. On notait également quelques départs de personnes âgées qui cherchaient à se rapprocher des commerces et services.

Cette tendance se modifie depuis 1999, comme on peut le voir sur le tableau de la structure par âge l'effectif des 15-29 ans est en forte croissance ainsi que l'effectif des 60 ans et plus mais de façon plus modérée. Le territoire de L'Oudon attire les jeunes en études ou quittant le foyer familial mais également les personnes âgées.

En l'espace de 37 ans (1962-1999), le taux de natalité a chuté alors que le taux de mortalité a évolué moins vite. Sur la dernière décennie (1999-2006), le taux de natalité continue de chuter, cette évolution traduit aussi bien une évolution des comportements (baisse de la fécondité) qu'un vieillissement possible de la population communale.

La variation de population de L'Oudon n'est pas régulière. Entre 1982 et 1990, le déclin démographique est important car deux facteurs sont combinés : à la baisse de la natalité s'ajoute un départ de population massif. A l'inverse, en 1999, la baisse semble se freiner grâce à une reprise des naissances et à des départs moins nombreux. Depuis 1999 la population connaît un regain de croissance, comme on peut le voir sur le graphique, avec un excédent naturel, et un solde migratoire qui n'est plus déficitaire.

Cependant, étant donné l'étendu du territoire, ces résultats sont à nuancer suivant les sections de communes. En effet, certaines portions du territoire communal, proches de pôles urbains, ou plus facile d'accès, semblent plus attractives (Tôtes, Lieury, Berville, Saint-Martin-de-Fresnay). La présence de constructions récentes sur ces secteurs témoigne de l'installation de nouveaux ménages.

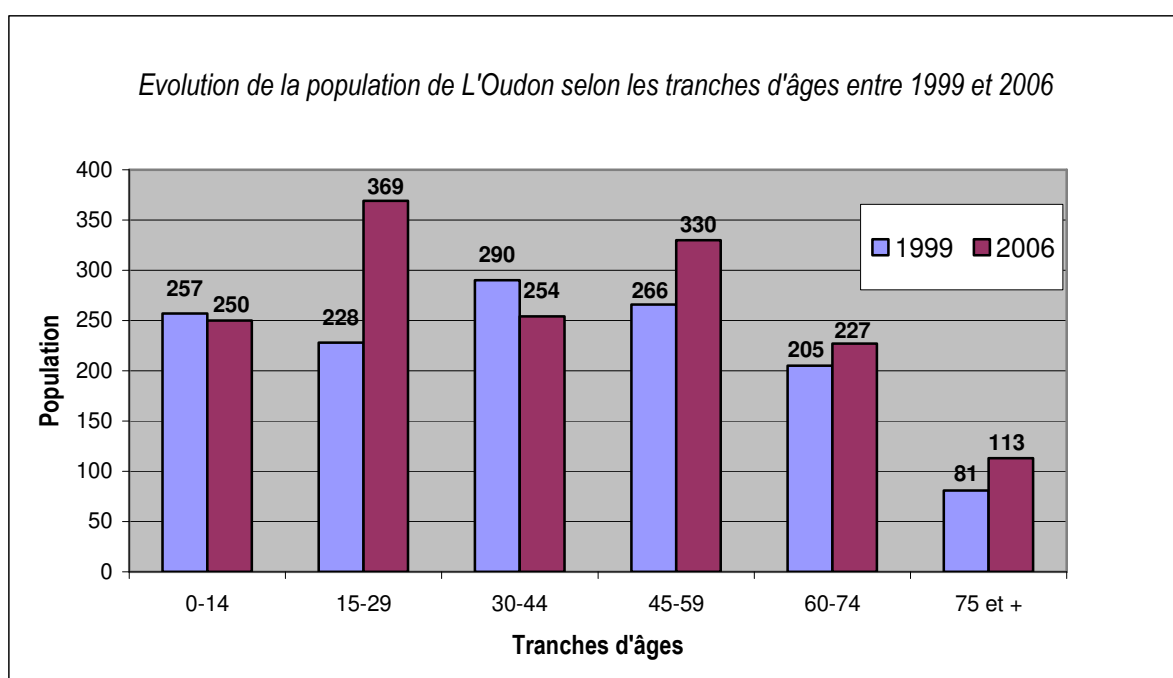
## 2. La structure démographique

### ➤ La structuration de la population par âge

*Structure démographique par âge*

	0-14 ans		15-29 ans		30-44 ans		45-59 ans		60-74 ans		75 ans et plus	
1999	257	19.08%	228	16.93%	290	21.53%	266	19.75%	205	15.22%	81	6.01%
2006	250	16.20%	369	23.91%	254	16.46%	330	21.39%	227	14.71%	113	7.32%

Source : RGP INSEE 2006



### ➤ Une population en mutation

Les derniers recensements de la commune de L'Oudon indiquaient une tendance au vieillissement de la population. L'effectif de la population de moins de 40 ans n'a cessé de diminuer depuis 1982 et inversement, les effectifs des tranches d'âges supérieures s'accroissaient. Résultat, plus de la moitié de la population communale a plus de 40 ans en 1999 contre à peine 40% en 1982.

Mais l'évolution démographique constatée au recensement de 2006 a engendré des mutations sur la structure même de la population de L'Oudon. Entre 1999 et 2006, la tranche d'âge des 15-29 ans a augmenté de 61.8%. Sur la même période les plus de 60 ans ont, eux aussi, vu leurs effectifs augmenter de 18.9%. Enfin, la tranche d'âge médiane (30-44ans) à elle diminué.

La commune de L'Oudon voit donc la structure de sa population se modifier, attirant les jeunes en études ou les jeunes ménages et conservant sa population qui reste sur le territoire communal mais vieillit.

Ces mutations résultent de plusieurs facteurs :

- La diminution du nombre d'enfants par femme en âge de procréer (phénomène national), qui engendre une stagnation des 0-14 ans.
- Le fort pourcentage de propriétaires occupants du fait du maintien de la population sur le territoire communal qui explique la forte présence de l'effectif des plus de 60 ans
- Des nouveaux atouts pour retenir ou capter des jeunes avec une offre de nouvelles constructions qui se développe, la présence d'emplois sur le territoire communal ou encore l'attractivité du cadre de vie rural.
- Une difficulté à conserver et capter les ménages avec enfants (30-44 ans) en raison des parcours résidentiels et professionnels de plus en plus diversifiés.

A titre de comparaison, voici le tableau de la structure démographique par âge du Calvados

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
Calvados	18.5 %	19.8 %	20 %	20.6 %	12.9%	8.2 %

*Source : RGP INSEE 2006*

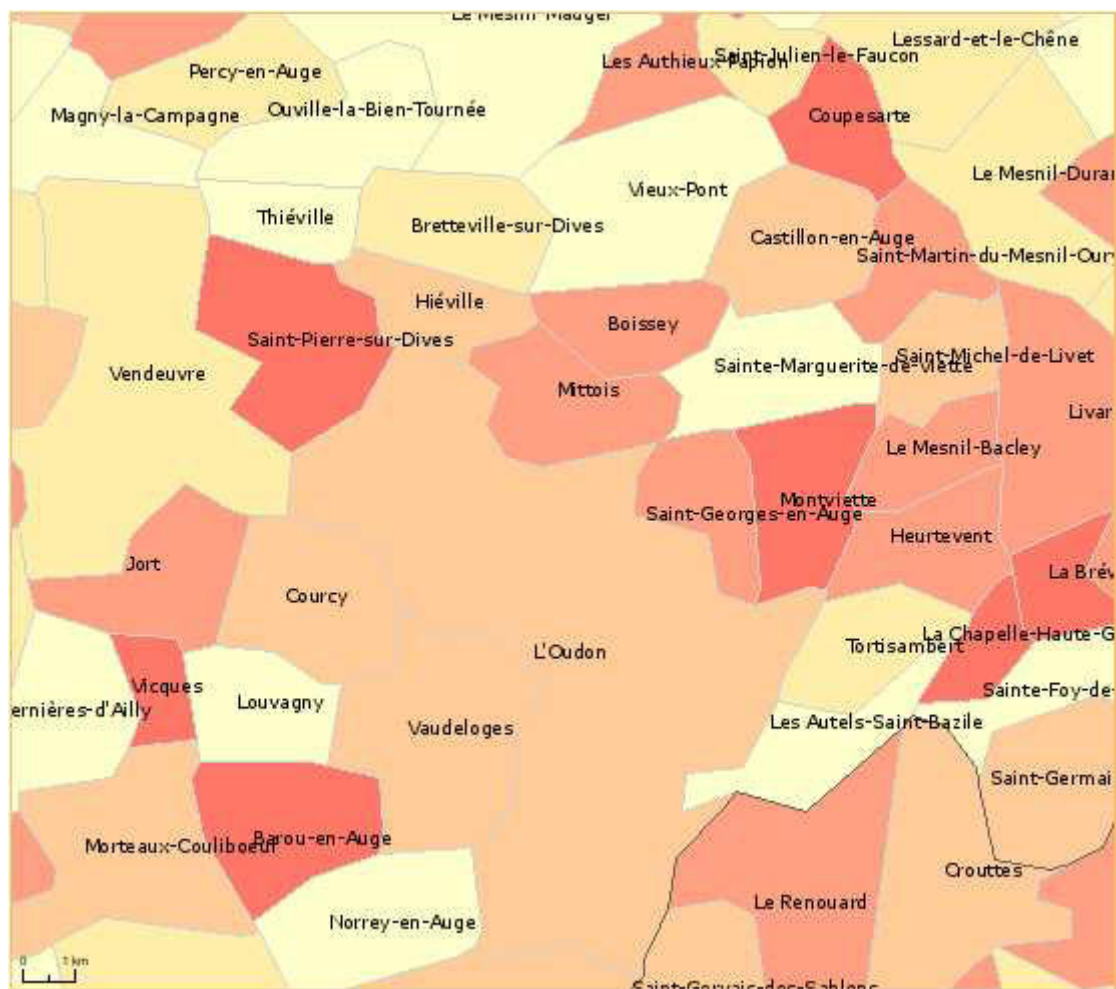
L'étude de l'évolution de la structure démographique du département révèle que L'Oudon connaît des mutations différentes.

L'indice de jeunesse ci-dessous (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) démontre cette tendance et confirme le retour d'une population communale plus jeune, phénomène moins important, voir contraire à l'échelle nationale, départementale et au niveau du canton de Saint-Pierre-sur-Dives. L'indice de jeunesse de la France et du Calvados reste relativement stable depuis 1999, en revanche celui du canton, en déclin, démontre un vieillissement de la population. L'indice de vieillissement, quant à lui, montre que L'Oudon ne présente pas l'indice le plus élevé de la CdC mais reste un territoire avec une part importante de personnes âgées.

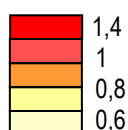
Indices de jeunesse

	1990	1999	2006
L'Oudon	1.47	1.12	1.30
Calvados	1.55	1.26	1.22
France	1.33	1.15	1.18
Canton St Pierre	1.26	0.96	0.90

*Source : RGP INSEE 2006*



Indice de vieillissement, 2007 : (rapport entre la population de plus de 60 ans et celle de moins de 20 ans)

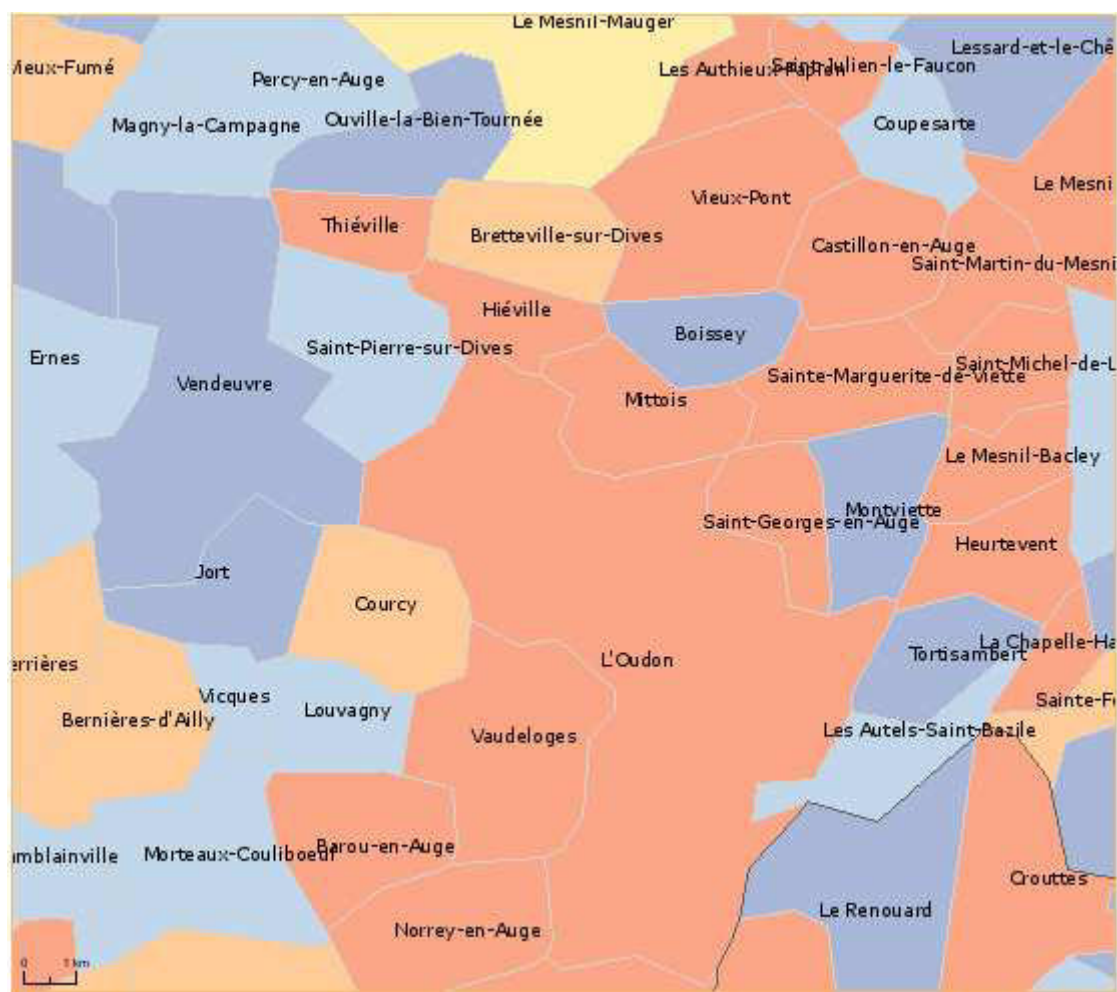


### Le profil des ménages

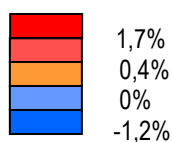
#### Evolution du nombre et de la taille des ménages

	1982	1990	1999	2006
Nombre de ménages	440	459	488	534

Source : RGP INSEE 2006



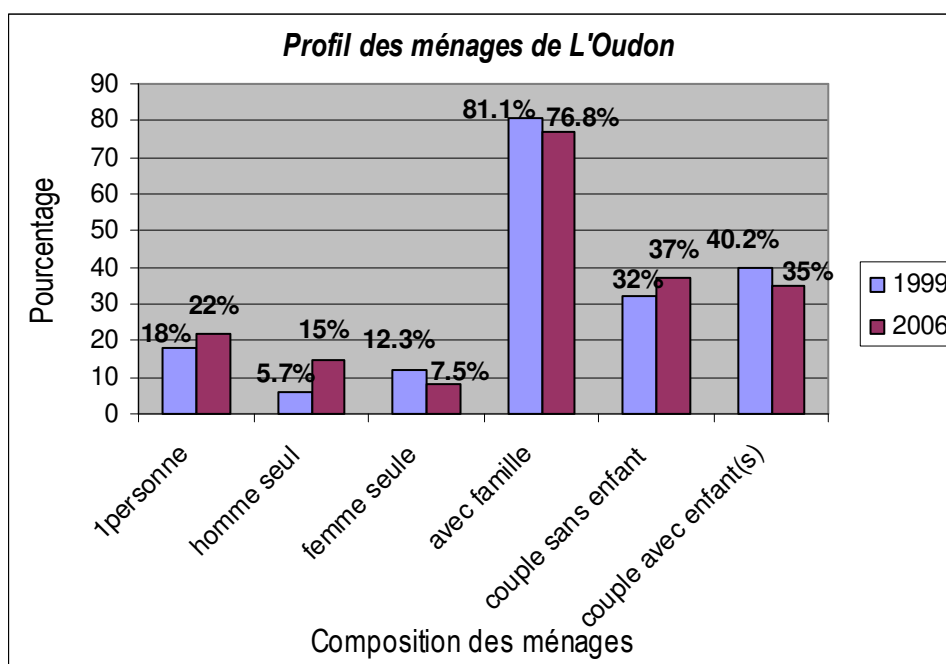
Evolution du nombre annuel moyen de ménages par rapport à l'année précédente, en % en 2007 :



*Evolution de la composition des ménages*

	Ménage 1 personne		Ménage homme seul		Ménage femme seule		Ménage avec famille		Ménage couple sans enfant		Ménage couple avec enfant(s)		Total ménage
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
1999	88	18	28	5.7	60	12.3	396	81.1	156	32	196	40.2	488
2006	119	22	80	15	40	7.5	410	76.8	199	37	187	35	534

Source : RGP INSEE 2006



### Des ménages plus nombreux et de petites tailles

La croissance démographique se répercute sur le nombre de ménages qui augmente régulièrement depuis 1982. Cette croissance est importante comparativement aux autres communes de la CdC.

Cela démontre que la commune est attractive pour certaines catégories de personnes. Les raisons qui incitent notamment les ménages à venir s'installer à L'Oudon sont des prix du foncier attractifs, un cadre rural de qualité et la proximité de plusieurs pôles d'emploi secondaires (Saint-Pierre-sur-Dives, Livarot, Trun, Vimoutiers, Falaise et Argentan). En revanche la diminution de la taille des ménages est le signe d'un vieillissement de la population communale (phénomène de décohabitation lié au départ des enfants devenus adultes, installation de personnes déjà âgées sans enfants), d'une baisse du taux de fécondité (augmentation du nombre de ménage en couple sans enfants) et de l'évolution des structures familiales (divorces, célibat, colocation...)

A noter que plus de la moitié des ménages (59.5 %) sont de taille réduite (1 ou 2 personnes) en 2006, contre 52% en 1999. Egalement, au recensement de 2006, la part des ménages de une personne (37% en 2006 contre 32% en 1999) et des ménages en famille sans enfants (22% en 2006 contre 18% en 1999) a augmenté ce qui induit des besoins spécifiques en logement, en déplacements et en services.

### Le contexte environnant

#### Evolution démographique du canton de Saint-Pierre-sur-Dives

	1982	1990	1999	2006
Population	8 267	7 791	7 785	7790

Source : RGP INSEE 2006

### ↪ Un canton en déclin démographique

Le canton de Saint-Pierre-sur-Dives auquel appartient la commune de L'Oudon, est composé de 13 communes dont 12 sont classées comme rurales. Il est un des rares cantons du département à connaître une baisse démographique constante depuis 1982 avec une perte de **482** habitants soit -5.8% de sa population en 17 ans. Cependant le dernier recensement montre une stagnation de la population au sein du canton de Saint-Pierre-sur-Dives. Son pouvoir d'attraction reste cependant limité en particulier pour les jeunes qui se dirigent vers les centres urbains tels que Caen et Lisieux. Malgré la présence de la ville de Saint-Pierre-sur-Dives la densité de population sur le canton est relativement faible avec 54 hab./km<sup>2</sup>.

Cette baisse peut être liée aux difficultés économiques de la commune de Saint-Pierre-sur-Dives (fermeture d'entreprises telles que ISOROY et baisse des emplois). Ce contexte environnant devra être pris en compte dans le PLU.

## Analyse démographique

## Conclusion

---

L'analyse démographique des 40 dernières années montre de profondes mutations sur la commune de L'Oudon. En déclin démographique depuis 1968, dû au solde migratoire fortement négatif et à un vieillissement de sa population plus prononcé que la moyenne des communes françaises, ce territoire redevient attractif. Depuis 1999, la population de L'Oudon n'a cessé de croître par le biais d'un gain de population de 214 habitants sur la période 1999-2006. Cette croissance a touché différentes classes d'âges. La commune attire de nouveaux jeunes et conserve également la classe d'âge des plus de 60 ans.

Les évolutions sociétales conduisent néanmoins à un bouleversement de la structure des ménages : familles recomposées, augmentation des ménages d'une personne, diminution du nombre d'enfants par famille. Cela conduit à une augmentation du nombre de ménage mais à une diminution de leur taille, plus de ménages mais de plus petite taille. Ces évolutions ont des conséquences en terme de besoins en logements, transports et services auxquels le PLU doit pouvoir répondre.

# LE PARC DE LOGEMENTS

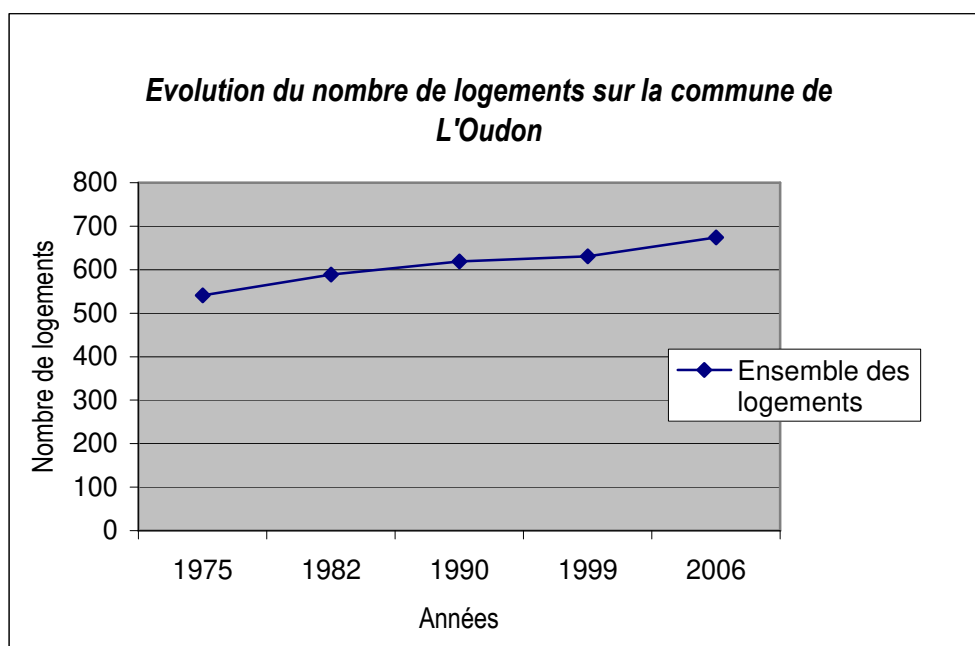


## 1. L'évolution du parc

### Caractéristiques du parc

#### *Evolution du parc de logements selon les catégories de logements*

	1975	1982	1990	1999	2006
Ensemble des logements	541	589	619	631	674



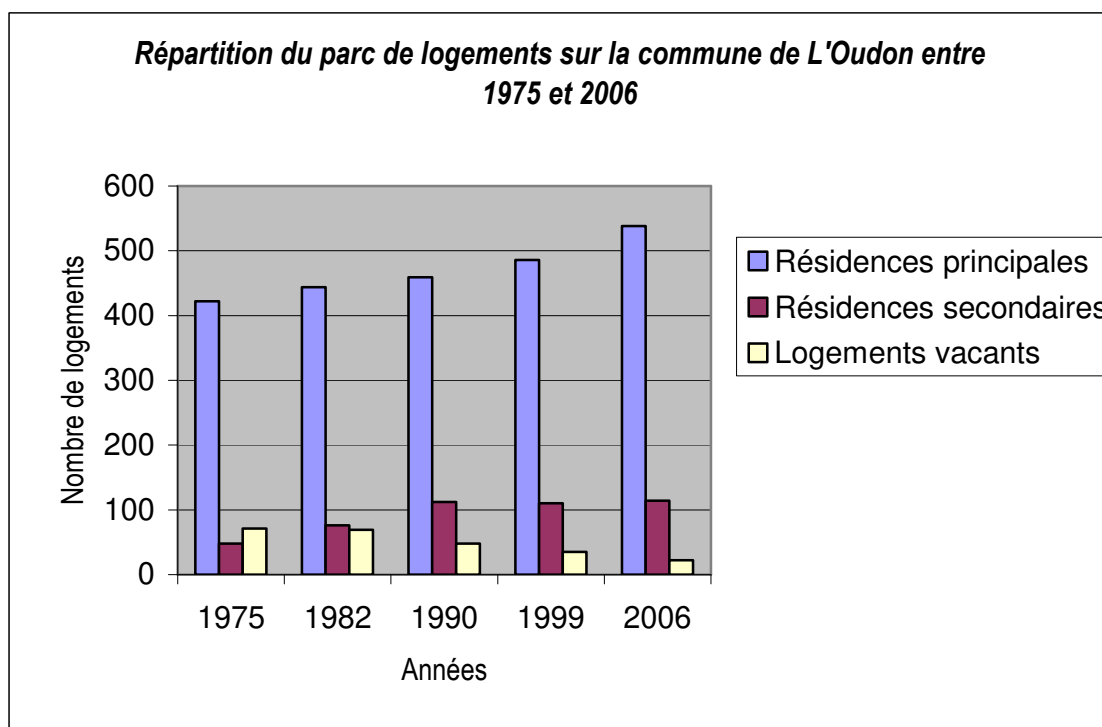
Source : RGP INSEE 2006

### Un parc de logement en extension

Au cours de ces dernières années, le nombre de logements a constamment augmenté. En 2006, la commune compte 133 logements de plus qu'en 1975 (soit une variation de +24.6%)

	1975		1982		1990		1999		2006	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Résidences principales	422	78%	444	75.4%	459	74.2%	486	77.1%	538	80%

Résidences secondaires	48	8.9%	76	12.9%	112	18%	110	17.4%	114	17%
Logements vacants	71	13.1%	69	11.7%	48	7.8%	35	5.5%	22	3%



Source : RGP INSEE 2006

Le développement du parc immobilier a aussi bien profité à la croissance du parc de résidences secondaires qu'à celle du parc de résidences principales. Toutefois, ces deux parcs n'ont pas connu la même évolution sur la période 1975-2006.

Alors que le parc de résidences principales croît de façon modérée mais régulière entre chaque recensement au cours de cette période, le parc de résidences secondaires a d'abord fortement progressé puisqu'il a doublé entre 1975 et 1990 avant de stagner entre 1990 et 2006. Une partie de la progression du parc des résidences principales et secondaires s'est également réalisée par la transformation de bâtiments agricoles inutilisés et la reprise de logements vacants. A tel point que le parc de logements vacants, important en 1975 (13% des logements) est devenu peu significatif en 2006 (4% des logements), perdant entre temps plus de la moitié de ses unités.

*Maison vacante en très mauvais état  
au Haut d'Ammeville*



Le parc arrive progressivement à saturation. Cela engendre une certaine pression foncière avec un déséquilibre entre l'offre et la demande et des prix qui augmentent. Cependant, des disparités existent suivant la situation géographique. En effet, sur certaines sections de communes plus éloignées des pôles urbains, la proportion de logements vacants peut être importante. Par exemple, Grandmesnil comptait au minimum 5 logements vacants (à vendre) en mars 2006.

La proportion des résidences secondaires demeure relativement importante. Ces dernières représentent plus de 17% de parc immobilier communal contre 18,9% à l'échelle départementale et 10,3% pour le canton de Saint-Pierre-Sur-Dives.

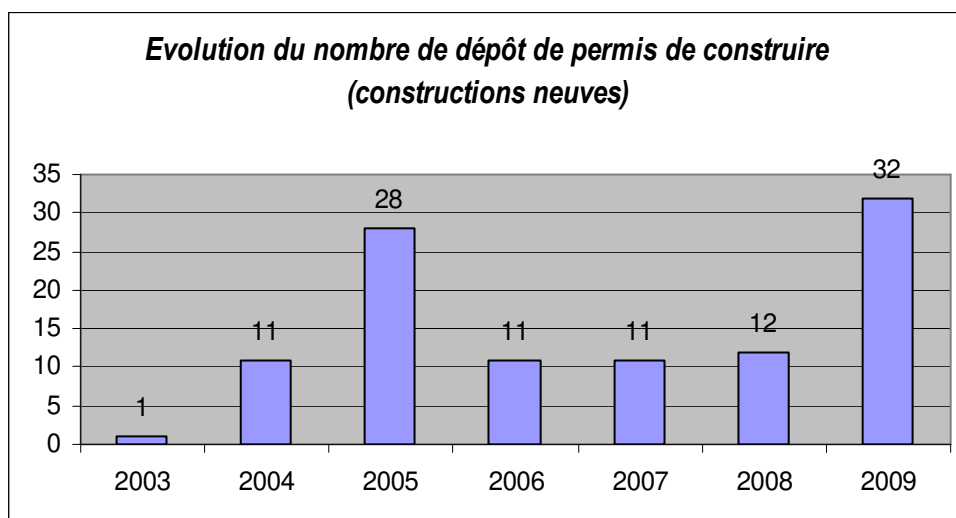
La croissance du parc est plus modérée depuis 1990. Elle est à présent représentée essentiellement par les constructions neuves. Les transformations de bâtiments en logements se faisant plus rares. Par ailleurs cette croissance ne concerne pas toutes les sections de communes. Berville, Tôtes, Lieury, Le Billot et Saint-Martin-de-Fresnay semblent concentrer les nouvelles constructions. A l'opposé, aucune nouvelle construction n'est recensée sur Grandmesnil depuis 21 ans.



Maison neuve à Berville



Maison en cours de construction à Tôtes



Source : Sitadel

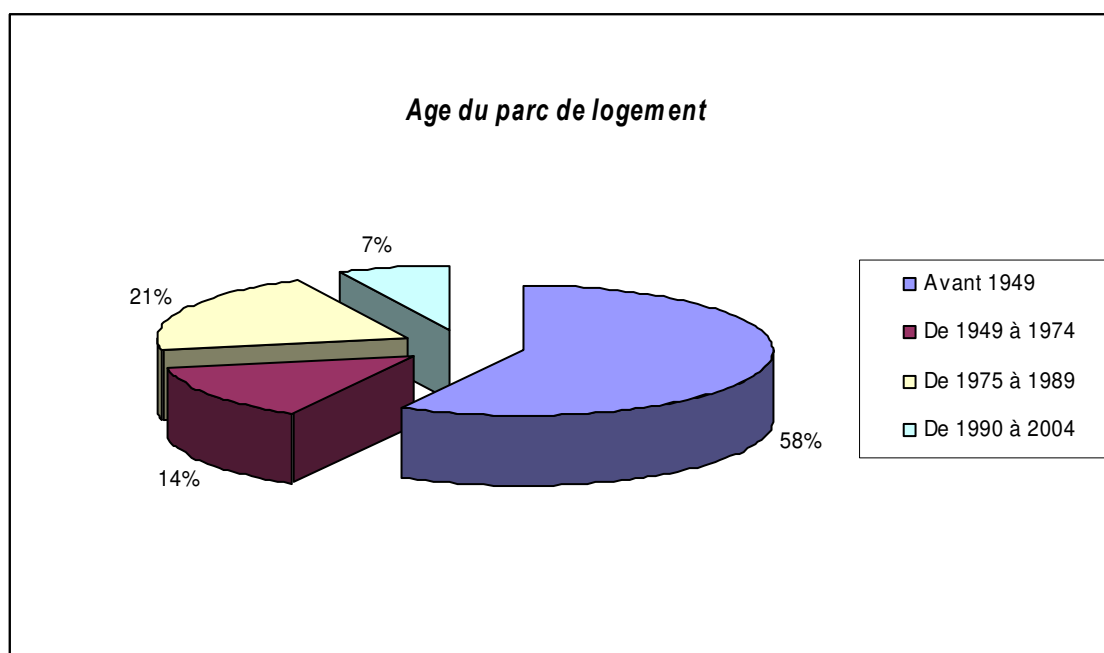
L'évolution à la hausse des Certificats d'Urbanisme (10 en 2002, 23 en 2005) et Permis de Construire (10 en 2002, 28 en 2005 et 32 en 2009) déposés ces dernières années semble indiquer un regain d'intérêt pour la commune et la mise en vente d'un plus grand nombre de parcelles.

## 2. Les principales caractéristiques du parc de logements

### 🔗 Age du parc de logements

#### Résidences principales en 2006 selon la date d'achèvement

Achèvement des constructions	Nombre de constructions	Pourcentage
Avant 1949	293	58.2%
De 1949 à 1974	70	13.9%
De 1975 à 1989	105	20.8%
De 1990 à 2004	36	7,10%
TOTAL	503	100,00%



Source : RGP INSEE 2006

### 🔗 Un parc de logement ancien

Le parc de logements est globalement ancien. En 2006, 58 % des logements sont antérieurs à 1949 contre 45,6 % à l'échelle du Canton et 27,8% au niveau départemental.

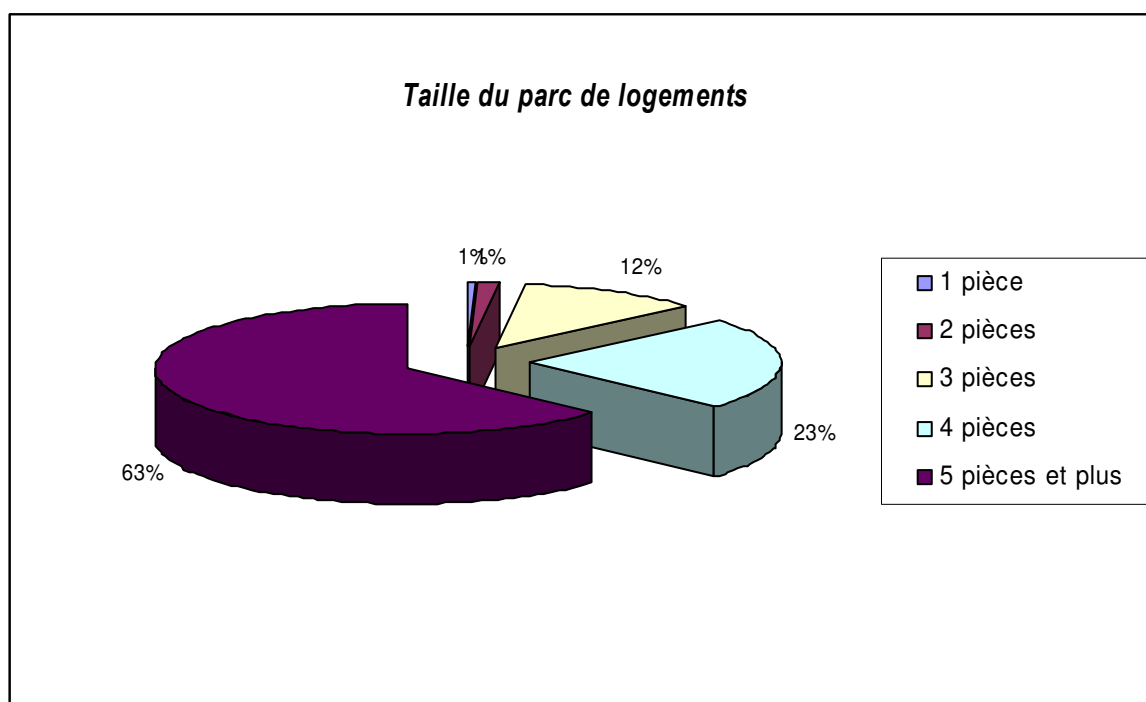
Ceci s'explique par le nombre réduit de nouvelles constructions édifiées depuis 1982. En effet, après avoir connu une accélération progressive jusqu'au début des années 80, passant de 1 construction par an entre 1915 et 1948 à 2,72 par an entre 1949 et 1967 puis à 10 entre 1975 et 1981 le rythme de

constructions neuves a fléchi depuis 1982 tombant à 3 constructions par an. Toutefois, comme précédemment évoqué, le nombre de permis de construire et de Certificats d'Urbanisme demandés depuis 1999 annoncent une croissance à nouveau plus soutenue, signe de l'attrait grandissant de la commune.

### La taille des résidences principales

*Nombre de résidences principales selon la taille*

Nombre de pièces	Nombre de résidences principales
1	3
2	7
3	63
4	126
5 et plus	338

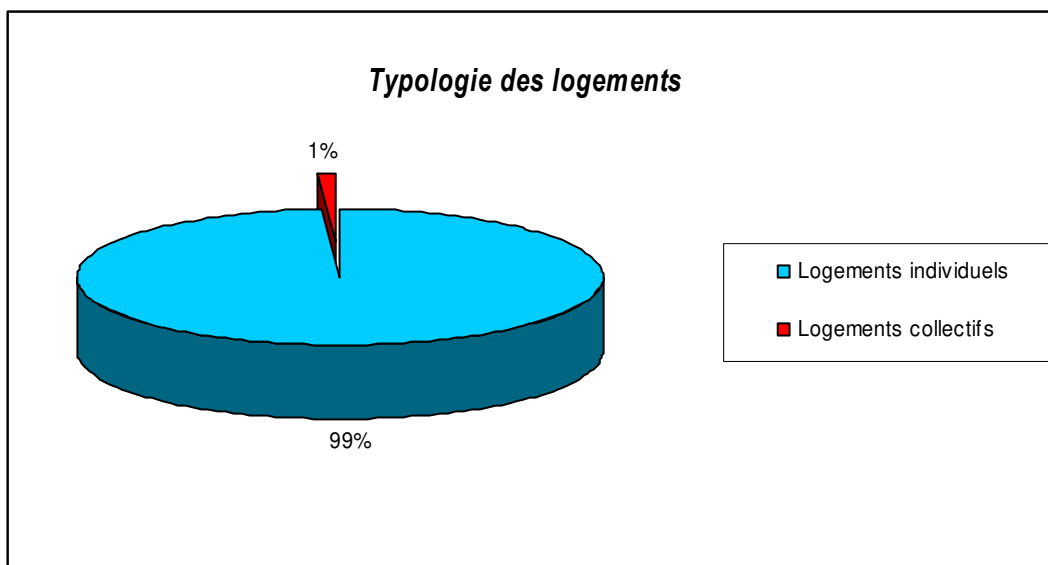


Source : RGP INSEE 2006

*Typologie des logements*

	Logements individuels	Logements collectifs	Total
Nombre de logements	667	7	674
pourcentage	98,4%	1,6%	100%

Source : RGP INSEE 1999



#### ↳ Des logements individuels de grandes dimensions.

Le parc de résidences principales est composé essentiellement de grands logements (86% des logements ont 4 pièces et plus). En 2006, 99% des résidences principales sont des logements individuels. Ce constat est cependant conforme à ce qui peut être observé sur la plupart des communes rurales du département dont le parc est essentiellement composé de logements individuels.

La taille des ménages évoluant à la baisse, le taux de sous occupation\* des résidences principales est important. A l'opposé, le nombre de logements en sur occupation\* était infime. Cette caractéristique du parc de logement pose donc le problème de l'adéquation de l'offre de logement au regard des besoins de la population.

\* *Sous occupation* : nombre de personnes inférieur ou égale au nombre de pièces principales -2

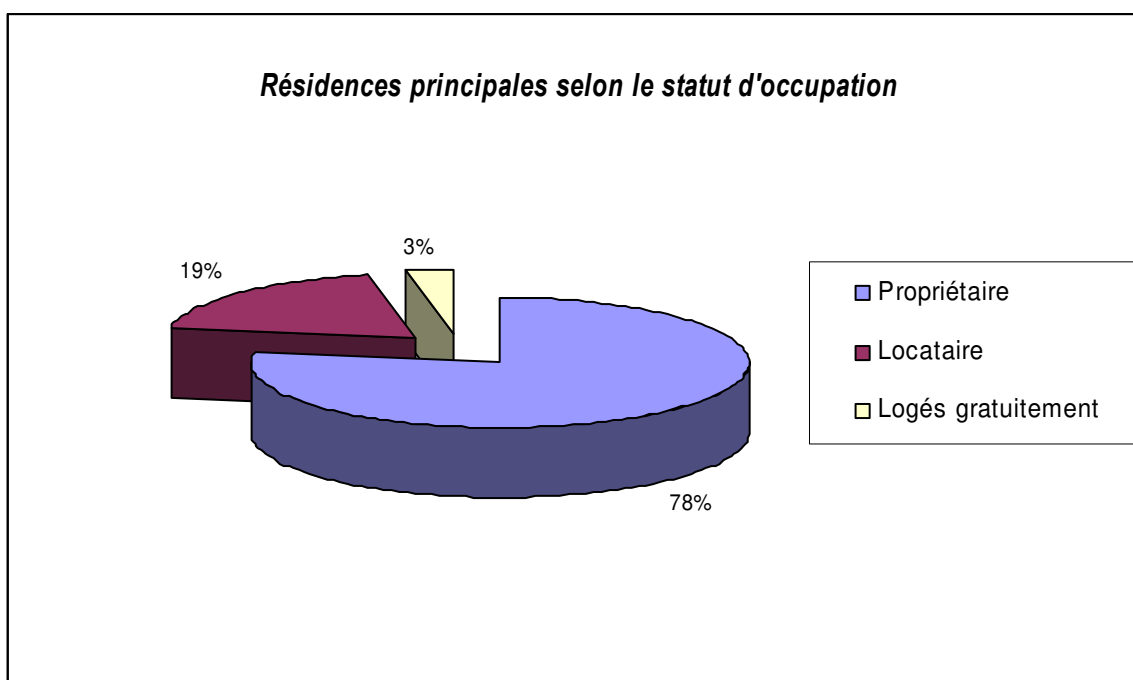
\* *Sur occupation* : nombre de personnes supérieur ou égale au nombre de pièces principales +2..

#### ↳ Le statut d'occupation des résidences principales

##### Typologie des statuts d'occupations

	2006	Pourcentage
Propriétaire	419	78%
Locataire	102	18.9%
Logés gratuitement	17	3.1%
Ensemble	538	100%

Source : RGP INSEE 2006



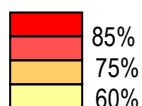
#### ☞ Des propriétaires occupants dominants.

Comme sur la plupart des communes rurales du département, les propriétaires occupants dominent.

Le parc locatif est peu étendu. Il évolue de plus à la baisse (- 16 logements entre 1990 et 1999 et -5 logements entre 1999 et 2006). Cela ne favorise pas la venue de jeunes actifs en quête d'un premier logement sur la commune ni même le renouvellement (rapide) de l'ensemble des générations. Cependant on dénombre un ralentissement de cette baisse du parc locatif qui se vérifie par le rééquilibrage de la structure par âge de la population avec l'augmentation des jeunes et des personnes de plus de 60 ans. Ces personnes en quête de logement locatif trouvent plus facilement un logement correspondant à leurs attentes sur la commune. Ce phénomène reste à nuancer car le nombre de locataires relativement important sur la commune de L'Oudon est dû à la présence de logements de fonction (lycée agricole du Robillard). Le parc locatif est satisfaisant pour une partie de la population, les plus de 60 ans restent quant à eux en demande. Le parc locatif doit donc se développer encore davantage dans la mesure où la demande existe.



Part de la population propriétaire, en %, en 2006 :



## Le parc de logements

## Conclusion

---

L'analyse de l'évolution du parc de logements montre une augmentation régulière du nombre de logements entre 1975 et 2006. La part des constructions neuves dans cette évolution était faible jusqu'en 1999 mais son taux s'est accéléré depuis 2004 traduisant une augmentation de la pression foncière sur la commune. Une forte demande de parcelles est notée sur le territoire de la commune. Pour autant l'attractivité est différente d'une partie à l'autre, le nord bénéficiant d'un attrait plus fort.

La structure du parc, quant à elle, n'est pas adaptée à la structure démographique, le nombre de petits logements étant sous-représenté au regard du nombre de ménages de petite taille. De même, le parc locatif ne satisfait pas l'ensemble des tranches d'âge de la population.

Enfin, le parc de logements est constitué en majorité de logements construits avant 1949 qui marquent l'identité communale. Ce parc présente un intérêt architectural à préserver voire à valoriser dans le cadre de la réhabilitation de certains logements. Le secteur du Pays d'Auge avec ses constructions traditionnelles concentre ce fort intérêt architectural avec des matériaux de qualité (torchis, argile locale, brique...) et les traditionnels colombages.

# ANALYSE SOCIO - ECONOMIQUE



## 1. La population active

### ➤ Evolution de la population active

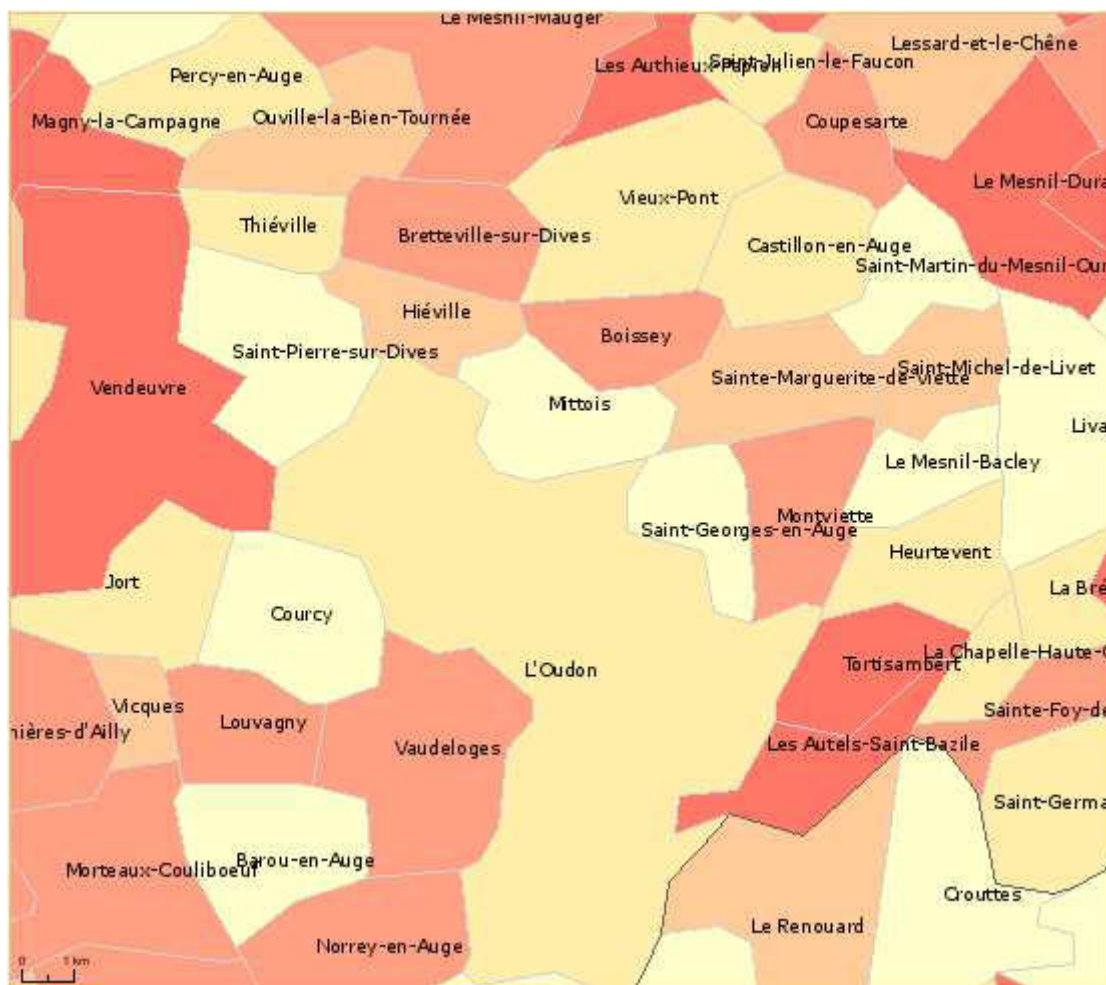
#### Population active par tranche d'âge

actifs	15-24 ans	25-54 ans	55-64 ans
2006	124	489	81

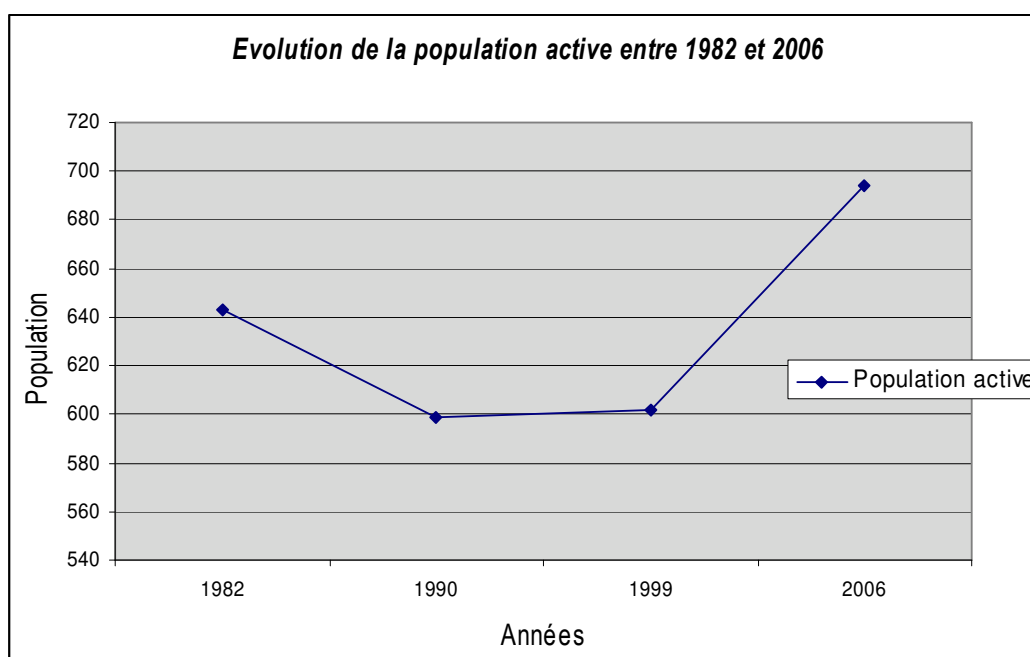
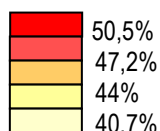
#### Evolution de la population active

	1982	1990	1999	2006
Population totale	1 441	1 351	1 327	1543
Population active	643	599	602	694
% pop act/pop tot	44,60%	44,30%	45,40%	45%
Chômeurs	59	56	69	43
Taux de chômage (%)	4,10%	4,10%	5,20%	2,80%

Source : RGP INSEE 2006



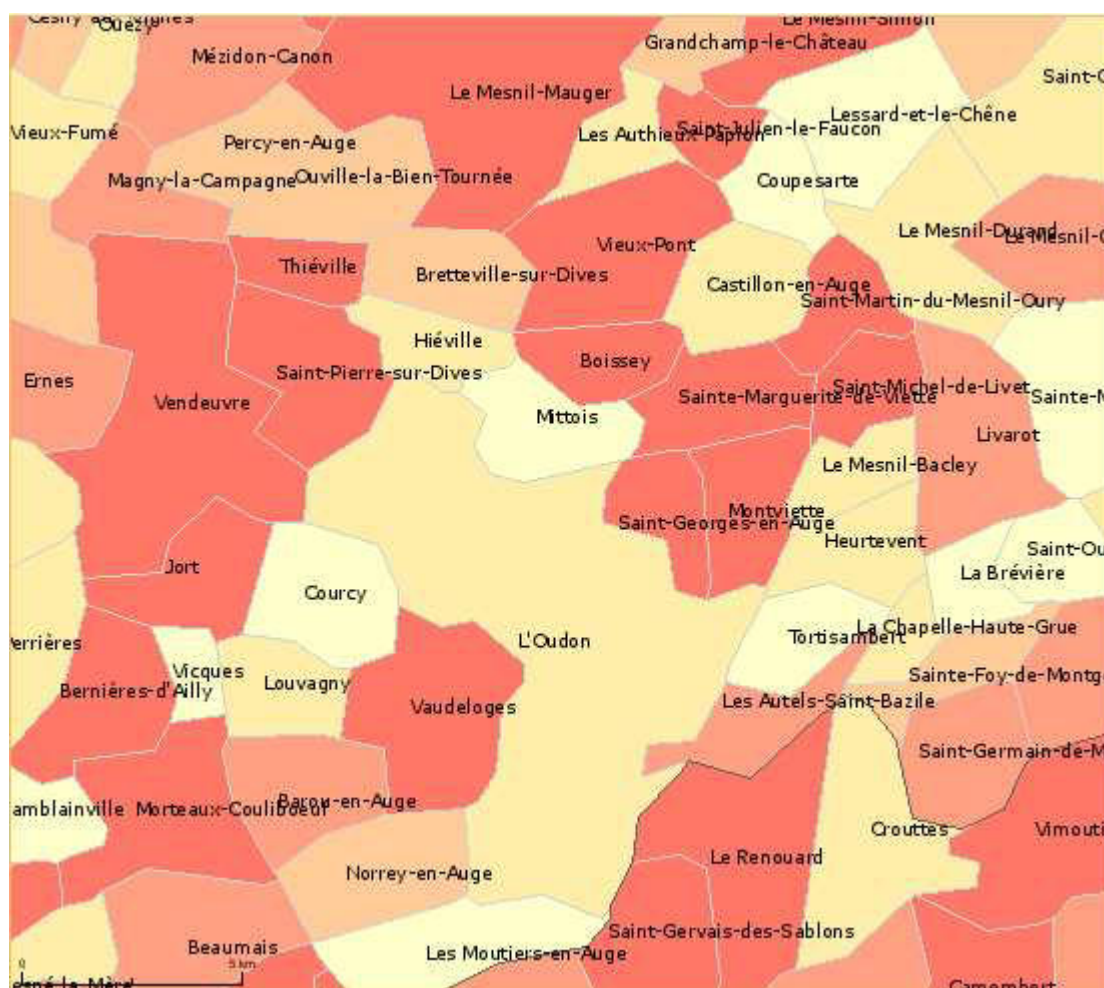
Part des actifs, en %, en 2007 :



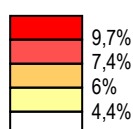
## ↪ Une population active en augmentation

Entre 1982 et 1990 la commune a perdu **44** personnes actives. Ce chiffre peut s'expliquer par la diminution du nombre d'habitants sur cette même période. L'allongement de la durée des études et le recul de l'âge du 1<sup>er</sup> emploi peuvent également expliquer ce phénomène. D'autant plus que depuis 1982, le nombre d'actifs entre 15 et 30 ans ne cessent de diminuer et inversement les actifs de plus de 30 ans et surtout plus de 60 ans sont en constante augmentation. Ce phénomène risque de s'amplifier avec le recul de l'âge de la retraite et l'allongement de la durée de vie.

Cependant, on note sur la période 1999-2006 une forte augmentation du nombre d'actifs passant de 602 en 1999 à 694 en 2006, soit un gain de **92** personnes actives. Cette évolution est à corréliser avec l'augmentation de la population sur la même période.



Part des chômeurs dans la population active, en %, en 2007 :

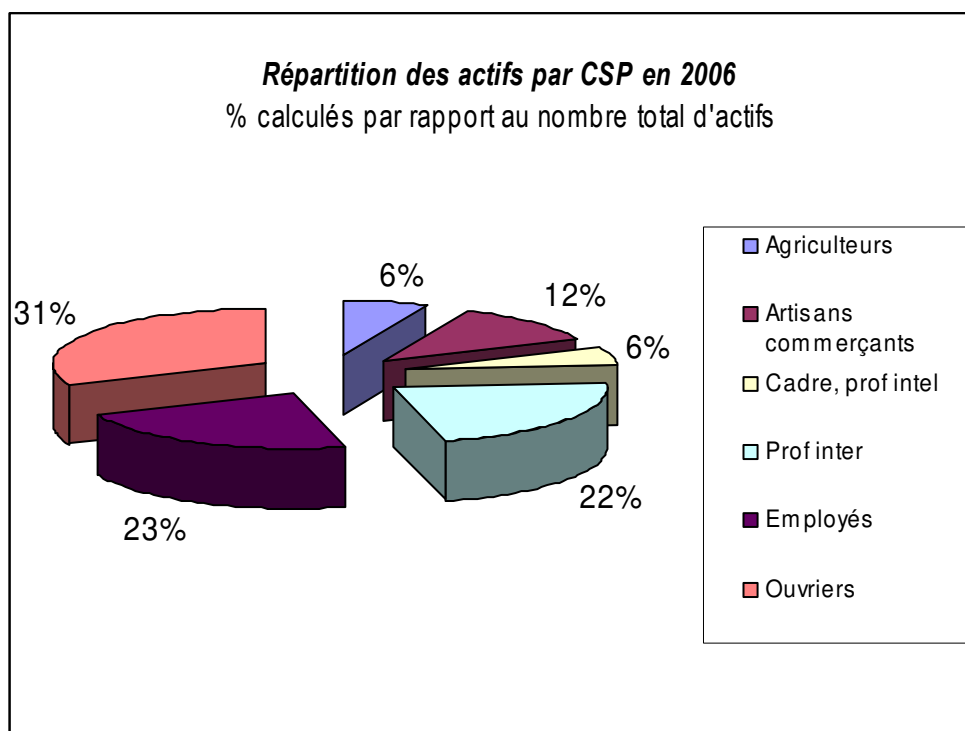


Le taux de chômage bien qu'en légère augmentation entre 1982 et 1999, demeure en 2006 relativement faible (2,8%). A titre de comparaison, il était de 9,9% dans le département la même année. Les actifs au chômage ainsi que les jeunes en quête d'un premier emploi quittent le bassin pour des pôles urbains plus importants où ils espèrent trouver plus rapidement un travail correspondant à leur niveau de compétences ou à leur secteur d'activité mais ce phénomène reste infime.

La répartition des actifs par Catégorie Socio Professionnelle (CSP)

	2006	1999	1990	1982
Agriculteurs	48	48	80	152
Artisans commerçants	88	52	52	32
Cadre, prof intel	44	60	32	32
Prof inter	169	108	76	124
Employés	172	152	116	80
Ouvriers	234	180	224	172
<b>Total actifs</b>	<b>755</b>	<b>600</b>	<b>580</b>	<b>592</b>

	2006	1999
Retraités ou pré-retraités 15-64 ans	109	86
Autres inactifs 15-64 ans	237	177
<b>Total inactif 15-64 ans</b>	<b>346</b>	<b>263</b>



Source : RGP INSEE 2006

## ☞ Une tertiarisation de la population active et une activité agricole toujours présente

La catégorie socioprofessionnelle qui demeure la mieux représentée en 2006 est celle des ouvriers avec 31% des actifs de la commune et ce malgré une baisse assez significative de ses effectifs entre les deux derniers recensements (lié aux nombreuses fermetures industrielles sur les pôles d'emplois secondaires du sud du département : Falaise, Livarot, Saint-Pierre-sur-Dives. La raison en est la culture industrielle forte de la région et les prix du foncier accessibles. Les ouvriers travaillent aussi bien dans le secteur de l'industrie, que dans ceux de la construction ou de l'agriculture.

Néanmoins, l'économie diversifiée sur le secteur de Saint-Pierre-sur-Dives, la tertiarisation des campagnes et l'attractivité de Caen font que les employés et professions intermédiaires sont de mieux en mieux représentés.

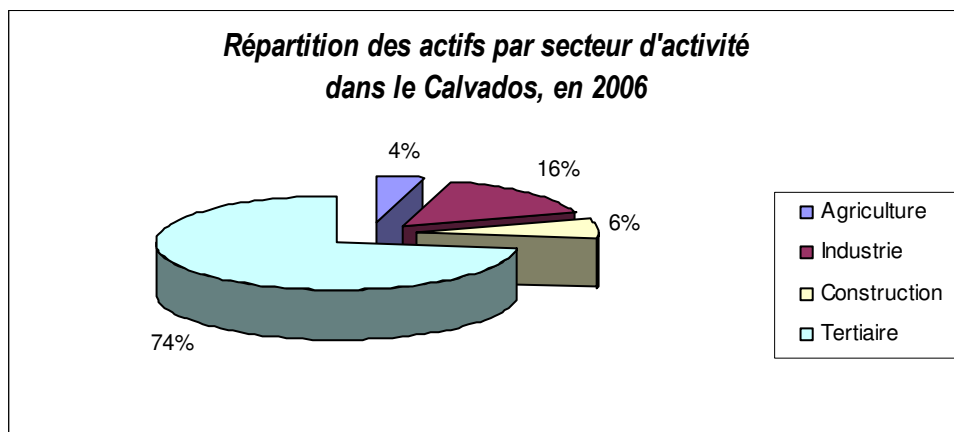
A l'inverse, la CSP des agriculteurs est en net recul avec 48 actifs seulement en 2006 contre 80 en 1990 et 152 en 1982. Autrefois dominante, elle est aujourd'hui la CSP la plus faiblement représentée sur la commune, phénomène que l'on retrouve à l'échelle départementale et nationale.

Néanmoins, il est à noter que la CSP agriculteur n'intègre pas les ouvriers agricoles ou encore les salariés du lycée agricole le Robillard. La prise en compte de ces paramètres permet d'indiquer que l'agriculture reste une activité prédominante de la commune de L'Oudon.

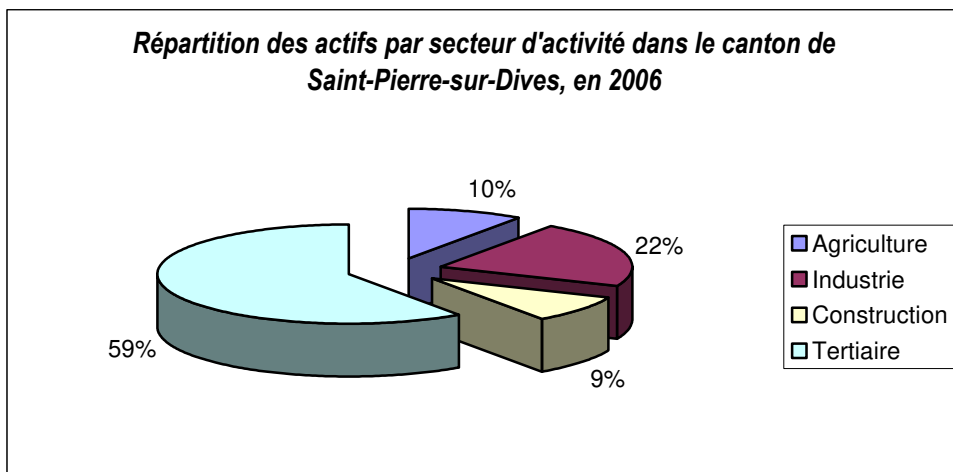
Enfin, il convient de préciser que la commune connaît une agriculture diversifiée dynamique contribuant largement à l'activité économique de la commune ainsi qu'au lien social. Aussi, de nombreux producteurs locaux se sont engagés dans la transformation et la vente directe de produits de qualité. (ferme du Marescot, le Frisson Normand, La Ferme de Livet, ...

Le lycée du Robillard s'est engagé depuis 2008 à proposer régulièrement à la cantine des produits issus d'un réseau d'exploitations proches de l'établissement.

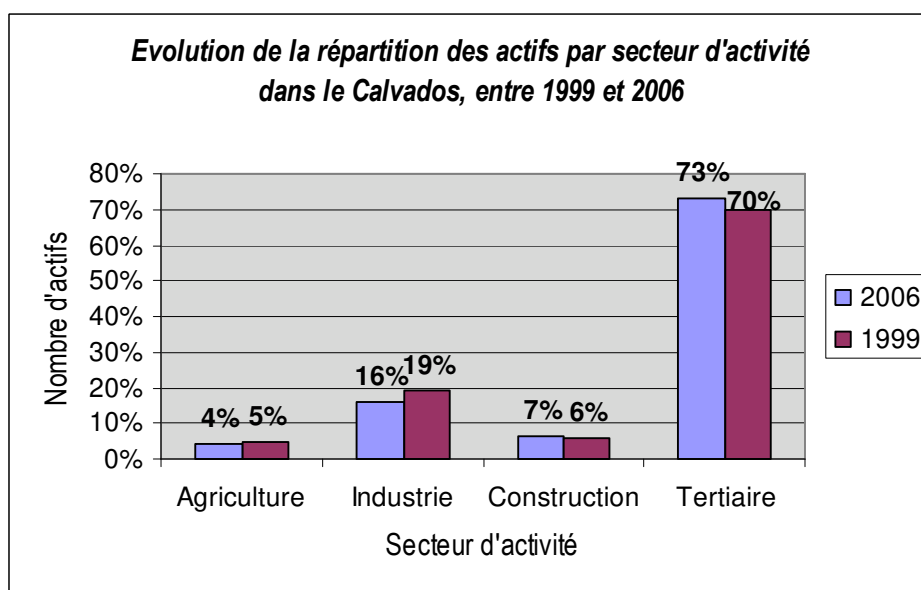
## 🔗 L'évolution de la répartition des actifs par secteur d'activité



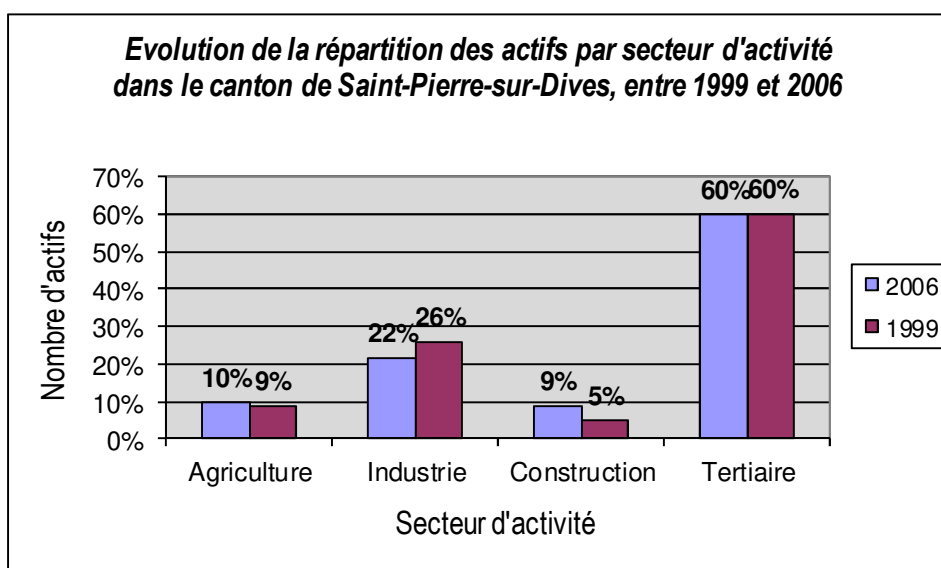
Source : RGP INSEE 2006



Source : RGP INSEE 2006

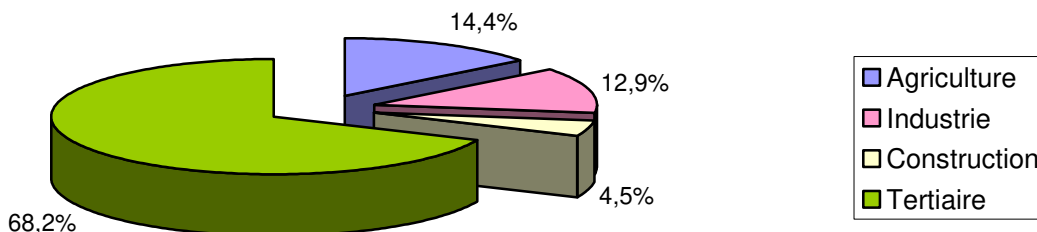


Source : RGP INSEE 2006



Source : RGP INSEE 2006

### Répartition des actifs de L'Oudon par secteur d'activité, en 1999



Source: RGP INSEE 1999

#### ☞ La tertiarisation des campagnes

La commune de L'Oudon est gagnée par le phénomène de tertiarisation des campagnes. La proportion d'actifs de la commune travaillant dans le secteur tertiaire est comparable à celle observée dans le Calvados, mais supérieure à celle du canton de Saint-Pierre-sur-Dives. Ce phénomène est dû à l'effet conjugué de l'essor des services en milieu rural (ADMR, SIAD, assistante maternelle), de l'amélioration des conditions de transport, et de la différence de prix du foncier entre milieu urbain et milieu rural. Ces deux derniers points ont favorisé l'éloignement entre les lieux de travail (Argentan, Vimoutiers, Livarot, Caen, Lisieux) et les lieux de résidence. La proximité de Saint-Pierre-sur-Dives (pôle d'emploi de niveau secondaire) et le désir actuel de nombreux citadins de vivre à la campagne ont pu également favoriser ce phénomène.

Alors que la CSP des agriculteurs est en net recul, le secteur de l'agriculture est encore bien représenté sur la commune, comme nous l'avons vu auparavant. Il occupe, en effet, le deuxième rang avec près de 15% des actifs contre 4% dans le Calvados et 10% dans le canton en 1999. Cela s'explique notamment par la présence du lycée agricole Le Robillard (nombreux salariés) et d'emplois liés à l'agriculture (ouvriers agricoles).

A L'Oudon, seulement 12,9% des actifs travaillent dans le secteur de l'industrie contre 16% dans le Calvados et 22% dans le canton, en 1999. La fermeture d'entreprises industrielles sur Saint-Pierre-sur-Dives a pu entraîner la suppression de nombreux emplois dans ce secteur d'activité.

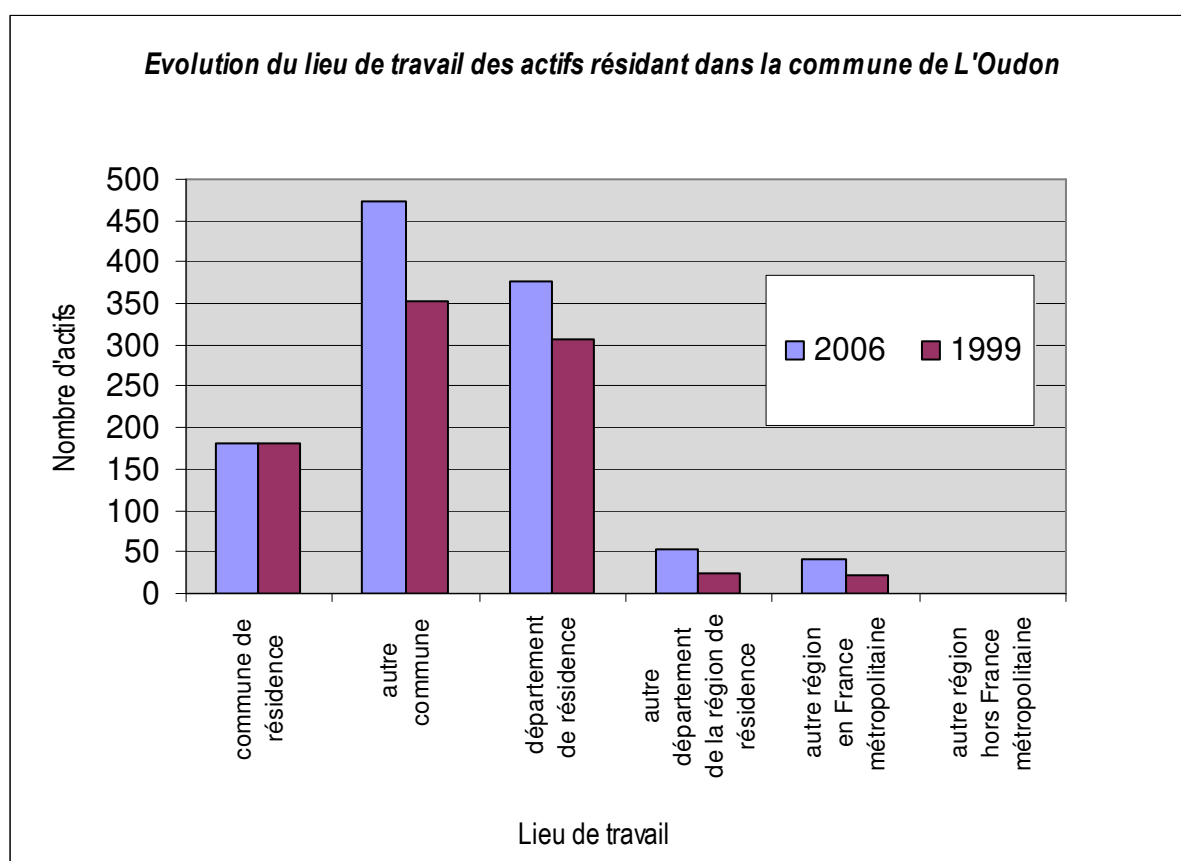
La proportion d'actifs travaillant dans le secteur de la construction est quasiment identique au niveau de la commune, du département ou du canton.

Le dernier recensement de 2006 montre un renforcement de ces évolutions à l'échelle du département et du canton. La proportion d'actifs travaillant dans le secteur tertiaire est en augmentation sur le département mais stagne à l'échelle du canton. Les autres secteurs d'activités, agriculture et construction, sont restés relativement stables entre 1999 et 2006. En revanche le nombre d'actifs travaillant dans le secteur de l'industrie a augmenté légèrement au niveau du département et du canton. L'absence de données sur la commune de L'Oudon pour 2006, ne nous permet pas de comparer ces évolutions mais ces tendances à l'échelle du département et du canton risquent de se conforter sur le territoire communal.

## Des flux pendulaires important

### Evolution du lieu de travail des actifs de plus de 15 ans

	2006	1999
Actif travaillant dans la commune de résidence	182	181
Actifs travaillant dans une autre commune	474	352
Actifs travaillant dans le département de résidence	376	307
Actifs travaillant dans un autre département de la région de résidence	54	23
Actifs travaillant dans une autre région en France métropolitaine	42	21
Actifs travaillant dans une autre région hors France métropolitaine	1	1
<b>Total actifs</b>	<b>656</b>	<b>533</b>



En 2006, sur les 656 actifs qui résident sur L'Oudon et qui ont un emploi, **182** soit **28 %** travaillent sur leurs communes de résidences, ils étaient 34% en 1999. Cette proportion reste relativement importante pour une commune rurale et s'explique par la présence d'activités et services divers qui réclament une main d'œuvre importante tels que le lycée agricole Le Robillard dont une partie du personnel loge sur place ou encore l'entreprise CMBA et le grand nombre d'exploitants professionnels. Cependant, le nombre croissant d'actifs qui vont travailler sur d'autres communes se traduit par une explosion des migrations journalières. Ces dernières peuvent générer une saturation et une insécurité accrue des axes routiers (RD 40, RD 4, RD 102, RD 250) puisque en 2006, 72% des actifs travaillaient sur une autre commune contre 66% en 1999.

## 2. Les activités économiques de la commune (données à actualiser avec le RGA en cours)

### 🔗 L'activité agricole en 2000

Superficie totale de la commune	5 484 ha
Superficie agricole utilisée communale	4229 ha soit 77% de la superficie totale
SAU communale des exploitants de la commune	3669 ha
Nombre d'exploitations professionnelles	39
Nombre d'exploitations non professionnelles	24
SAU moyenne des exploitations professionnelles	86 ha
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	123
Superficie agricole utilisée des exploitants	3 669 ha
Terres labourables	1 738 ha
Superficie toujours en herbe	1 837ha
Nombre total de vaches	1 691

Source : RGA 2000

### 🔗 Une baisse du nombre d'exploitants et une augmentation de la taille des exploitations

L'agriculture représente l'activité économique majeure sur la commune de L'Oudon. Avec **4 229 ha**, la SAU communale ne représente que 77% de la superficie totale de la commune en 2000. La raison en est l'existence de boisements de dimensions importantes à l'est du territoire communal (forêt de Montpinçon, bois d'Ecots, de Garnetot et de la Punaye) et un bâti consommateur d'espace (éparpillement ajouté à de grandes parcelles). La surface moyenne des exploitations professionnelles est relativement importante comparée à celle observée sur le Pays d'Auge : 74 hectares en 2000 contre 86 hectares pour L'Oudon. Le phénomène de concentration de l'activité avec la diminution du nombre d'exploitations et l'agrandissement des unités qui subsistent est en effet plus marqué aux frontières de la plaine et des régions bocagères où l'on assiste à l'émergence de grandes structures. Sur la commune cette restructuration devrait se poursuivre. En effet, sur les 37 exploitants professionnels que compte encore la commune en 2006, une dizaine vont prendre leur retraite dans les années à venir. Pour la moitié d'entre eux, les terres seront redistribuées à des exploitants en place. De plus, la pluriactivité des agriculteurs est très présente sur le territoire communal ce qui accentue ce phénomène de baisse du nombre d'exploitants.

### 🔗 Une production en évolution

#### Les productions de 1970 à 2000

	1970	1979	1988	2000
SAU	4 457	4 565	4 533	4 229

Terres labourables	675	1 327	1 684	1 738
Superficie toujours en herbe	3 774	3 229	2 818	1 837
Bovins	5 466	6 022	5 417	4 103
Dont vaches laitières	2 319	2 239	1 829	1 008
Dont vaches nourrices	71	131	372	683
Volailles	8 542	1 719	1 084	4 741
Brebis mères	146	528	220	182
Equidés	67	180	181	196
Porcins	1 086	458	375	-

L'activité agricole en pleine mutation voit ses productions évoluer. On observe une progression des surfaces labourées au détriment des Surfaces Toujours en Herbe en particulier à l'ouest du territoire communal aux confins de la plaine de Caen où elles sont aujourd'hui dominantes. Celles-ci gagnent progressivement les terres argileuses planes du Pays d'Auge (ouest de la cuesta). Les cultures principales sont le blé et le maïs.

*Champ de maïs à La Varinière  
Notre Dame de Fresnay*



Cette tendance devrait être moins sensible à l'avenir avec la nouvelle PAC. Les cédants liquident le quota laitier et les jeunes récupèrent des droits à produire en vaches allaitantes.

Les zones de versants, plus difficilement accessibles, et de plateau qui présentent des sols moins intéressants d'un point de vue agronomique, restent le domaine de l'élevage.

Les superficies toujours en herbe, largement dominantes en 1970 occupent en 2000 une surface équivalente aux terres labourables.

Concernant l'élevage, on observe une mutation dans les pratiques. L'effectif de vaches laitières est en baisse tandis que celui des vaches nourrices est en augmentation. On passe d'une production laitière à une production de viande.

Sur les 37 exploitations professionnelles de la commune en 2006, 18 sont des installations classées soumises à déclaration en raison du nombre de têtes de bovins qu'elles possèdent. Leurs bâtiments d'élevage doivent être maintenus à une distance minimale de 50 ou 100 mètres des premières habitations suivant qu'il s'agit de stabulations sur litière ou lisier. Cependant, afin de ne pas empêcher leurs éventuelles extensions, on prendra soin de prévoir des distances supérieures.

*Ferme du Val – Notre Dame de  
Fresnay*

*Sur les exploitations encore en  
activité de nouveaux bâtiments de  
grandes dimensions s'ajoutent au  
bâti ancien existant*



Plusieurs exploitations ont des plans d'épandage. Pour certaines d'entre elles les surfaces d'épandage se réduisent dangereusement en raison d'un développement des zones résidentielles non maîtrisé (élargissement démesuré, éparpillement). Limiter la consommation d'espaces des zones résidentielles en cherchant à densifier celles-ci (comblement des dents creuses) plutôt qu'à les étendre sera une des priorités du PLU pour tenter de pérenniser l'activité agricole.

A noter également l'existence d'un haras de chevaux de courses sur la section de commune d'Ammeville. Cette activité est caractéristique de la Normandie et notamment de la région naturelle du Pays d'Auge qui s'en est fait une spécialité.

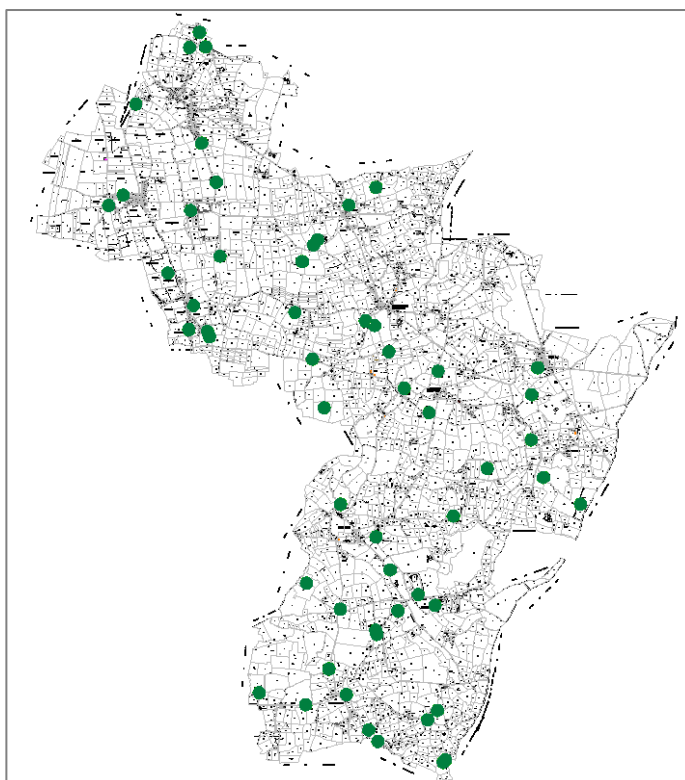
La commune de L'Oudon, dans son intégralité, appartient à l'aire de production de l'AOC Calvados et de l'AOC Calvados Pays d'Auge. L'INAO (Institut National des Appellations d'Origines contrôlées) sera, par conséquent, systématiquement saisi pour toute réduction portant sur des espaces objets.

### ☞ Devenir de l'activité agricole sur le territoire

L'état des lieux et les débats conduits avec la commission urbanisme quant au devenir et à la prise de l'activité agricole dans le document d'urbanisme ont permis d'identifier les principaux enjeux suivants

- Un premier enjeu concerne le devenir des agriculteurs et leur qualité de vie. L'amélioration de certains moyens semble nécessaire pour garantir les résultats économiques de leur entreprise tout en gardant le souci de la qualité de vie.
- Le deuxième enjeu consiste à prendre en compte la réalité du terrain. La commune connaît des paysages variés dont les potentialités agricoles et les contraintes d'exploitation sont très différentes selon les secteurs. La pérennité d'une activité sur certains secteurs communaux pourrait être incertaine lors des prochains départs à la retraite. Sur le secteur de la cuesta, l'entretien des parcelles est difficile (paysage fragile, risque de friche), cependant il représente un secteur ressource en matière de développement d'une agriculture alternative (double activité des exploitants).
- Enfin, un troisième enjeu consiste à soutenir l'innovation et le développement de nouvelles activités sur le territoire (installation de jeunes, micro exploitation locale, ...)

#### Cartographie des exploitations en 2010



## Les autres activités économiques et les services

La commune de L'Oudon compte une quinzaine d'artisans du bâtiment. Ceux-ci ont parfois des salariés (jusqu'à 6) mais il s'agit principalement de petites entreprises individuelles. Leur grand nombre peut se justifier par la présence d'un marché potentiellement important sur la ville voisine de Saint-Pierre-sur-Dives. Le marché des résidences secondaires importantes à l'échelle du département offre également de nouveaux clients aux artisans du bâtiment notamment sur les côtes normandes.

*Au Frisson Normand à Garnetot  
(Production de confitures et  
glaces)*



La commune compte également plusieurs activités de transformation de produits issus de l'agriculture (production de foie gras, production de confitures et glaces, production de cidre, pommeau, calvados, vinaigre). Certaines ouvrent leurs portes au public, font visiter leurs installations, proposent une dégustation et pratiquent la vente directe. Producteurs de produits du terroir, ils sont dans l'ensemble pour une préservation de la qualité du cadre de vie, de l'environnement et des paysages qui en principe leur apporte une image qualitative. Cependant, le producteur de confitures et glaces qui songe à s'étendre (approvisionne également des moyennes surfaces) hésite à le faire sur place en raison des difficultés d'accès et de l'absence de passage (RD39a étroite plus secteur à fort dénivelé).

Deux entreprises de création ou d'entretien d'espaces verts sont également présentes sur le territoire communal (potentiel client développé en raison de l'existence de nombreuses résidences secondaires).

Plusieurs activités de services se sont également développées dans différents domaines. On note entre autre la présence d'un garage et d'une casse automobile, d'un horloger réparateur, d'un maître verrier, d'un chaudronnier, d'un assureur, d'un vétérinaire, d'une infirmière, et d'une coiffeuse à domicile.

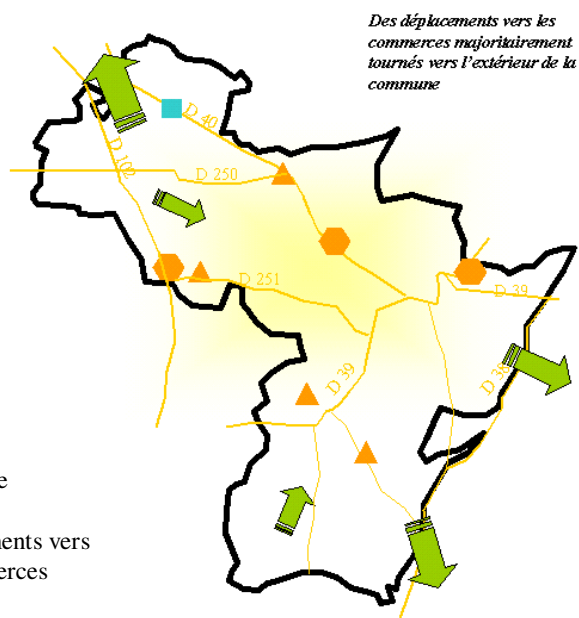
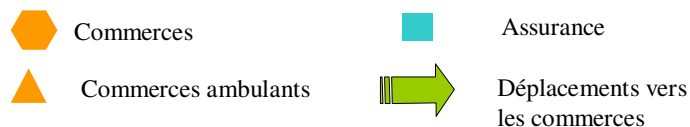
Une entreprise industrielle spécialisée dans la mécanique de précision est également implantée sur la commune. Celle-ci emploie 16 salariés



*Entreprise CMBA à Ammeville  
Spécialisée dans la mécanique de précision*

En outre, Le château de Garnetot accueillait jusqu'à très récemment une maison de retraite d'une capacité de 25 pensionnaires qui a été transféré à Morteaux dans une nouvelle maison de retraite dont l'ouverture est prévu à la fin de l'année 2010. Le devenir du site du château de Garnetot est actuellement en réflexion.

En ce qui concerne l'activité commerciale, la commune dispose de 2 café-épicerie-restaurant et d'un fromager ambulant. Cette faible présence oblige les habitants à se déplacer pour effectuer leurs achats.



Une étude des besoins en terme d'accueil des enfants en bas âge à démontrer que les besoins et demande n'étaient pas suffisant pour ouvrir une micro-crèche. La présence de garderies sur les sites des écoles, les services périscolaires et les assistantes maternelles semblent donc être en nombre suffisant sur le territoire communal.

La réalisation d'une petite zone artisanale intercommunale de 4 lots située à Saint-Martin-de-Fresnay sur un axe fréquenté permet d'accueillir de nouveaux artisans sur la commune (1 ou 2) et de pérenniser l'activité de 2 autres (transfert sur un site approprié) déjà installés mais dont la résidence n'est pour l'instant pas dissociée du lieu d'exercice (pose un problème au moment de la cessation d'activité).



*Terrain aménagé pour l'implantation d'entreprises artisanales à l'entrée nord du bourg de Saint Martin de Fresnay sur l'axe RD40.*

### **Le Tourisme : un potentiel peu exploité**

La commune possède un potentiel pour le tourisme vert. Sur certains secteurs en particulier de l'est du territoire communal, le maillage bocager entourant de vertes prairies parsemées de vergers, les

boisements et le relief vallonné constituent d'agréables lieux de promenade. Les décideurs communaux prennent progressivement conscience de l'intérêt à favoriser le développement de cette forme de tourisme (meilleur remplissage des hébergements saisonniers, retombées plus importantes pour la vente directe de produits du terroir et les commerces de restauration,...).

Aussi certains sites font l'objet d'aménagements les valorisant (exemple du site du Billot et son panorama, également point de départ de circuits de randonnée) et des chemins creux longtemps abandonnés à la friche sont réouverts. Plus de 42 kilomètres de chemins parcourent la commune. Des projets publics et privés émergent régulièrement dans ce sens comme la création d'un abri et d'un espace d'accueil pour randonneurs ou d'une aire de vol à voile sur Le Billot.

Cette volonté récente à vouloir développer le tourisme vert sera prise en considération dans le cadre du PLU. On s'attachera notamment à sauvegarder les paysages fortement identitaires de la commune et à conserver voire à valoriser les chemins et points de vue les plus intéressants.



*Valorisation du panorama du Billot par l'aménagement d'une aire de pique nique et de jeux.*



*Petite maison rurale traditionnelle utilisée comme Gîte Rural au Haut d'Ammeville.*

## Analyse socio-économique

## Conclusion

---

Comme dans le reste de la France, les actifs de L'Oudon travaillent de plus en plus dans le secteur tertiaire. Néanmoins l'agriculture reste une activité importante dans la commune ; 14% des actifs y travaillent contre seulement 4% au niveau départemental. L'emploi engendre des migrations journalières se déployant en premier lieu au sein de la commune (sur le pôle structurant du Robillard et sur les exploitations agricoles) puis vers Saint-Pierre-sur-Dives ; le reste se répartit dans les pôles d'emplois plus éloignés.

L'activité commerciale, quant à elle, est limitée, ce qui engendre des déplacements vers les zones mieux pourvues.

Le tourisme reste un potentiel fort à L'Oudon qui pourrait être exploité davantage en s'appuyant sur le cadre naturel de qualité et les productions locales.

# LES EQUIPEMENTS ET TRANSPORTS



## 1. Les équipements

### Les équipements publics

La création de la commune de L'Oudon en 1972 a entraîné la réalisation d'un centre administratif (point de centralité décisionnelle) en 1993, dans les locaux d'une ancienne école au Billot. Sur le site du Billot figurent également une salle des fêtes ainsi qu'un foyer rural servant de lieu d'exposition.



*Centre administratif de L'Oudon  
au Billot*



*Foyer rural du Billot*

Le panorama est valorisé par un aménagement paysager intégrant aire de jeux et de pique nique, sanitaires et borne camping-car. Un projet de charreterie (abris) a été également réalisé.

Sur les sections de communes subsistent néanmoins les équipements habituels des communes rurales, à savoir mairie-annexe, église, cimetière. Des permanences sont toujours tenues dans chaque mairie.



*Eglise de Montpinçon*

Une salle polyvalente est également présente sur la section d'Ammeville. Proche de l'école, celle-ci fait aussi office de cantine.

Les équipements sportifs (compétence Communauté de Communes des Trois Rivières) ainsi que les associations sportives absents sur la commune sont nombreux à Saint-Pierre-sur-Dives.

### La scolarité

Il existe encore deux écoles sur la commune de L'Oudon : une école maternelle située à Lieury et une école primaire située à Ammeville. Une garderie périscolaire ainsi qu'une cantine sont présentes sur chaque site. L'école de Berville a été fermée et regroupée aujourd'hui avec celle d'Ammeville, qui a été agrandi pour accueillir une classe supplémentaire.

La plupart des collégiens vont à Saint Pierre sur Dives et quelques-uns à Livarot.

Les lycéens se rendent à Lisieux ou à Falaise pour les filières générales et au lycée agricole de Lieury (Le Robillard) pour les filières agricoles et scientifiques.

Pour suivre des études supérieures, les jeunes se tournent vers Caen ou d'autres villes de tailles importantes (Rennes, Rouen,...).



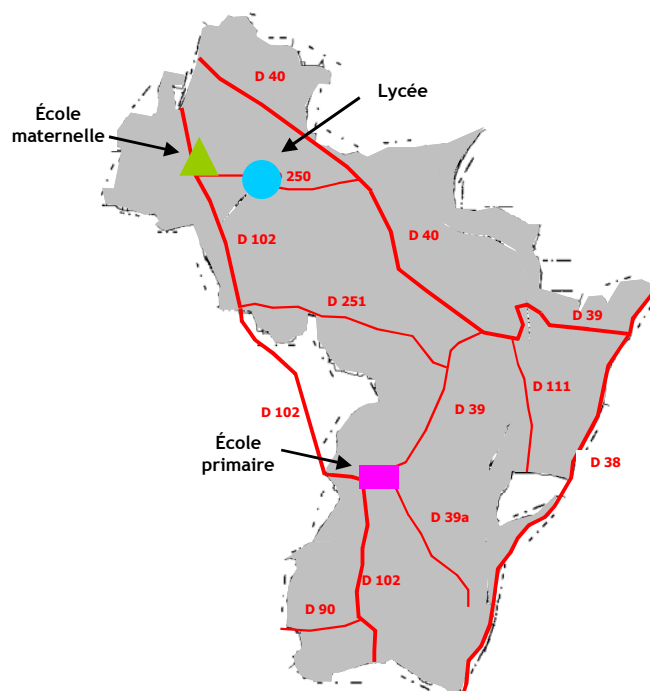
*Lycée agricole Le Robillard à Lieury*



*Ecole primaire d'Ammeville*

La Communauté de Commune assure le transport des maternelles, primaires et collégiens de leur domicile à l'école sur toutes les sections de L'Oudon. Pour les lycéens, le transport assuré par les Bus Verts du département s'effectue depuis Saint-Pierre-sur-Dives vers Lisieux ou Falaise.

En ce qui concerne les trajets vers Caen, aucune navette n'a été mise en place.



## 2. Une faible desserte en transport en commun

Les gares ferroviaires les plus proches sont celles de Saint-Pierre-sur-Dives (3 km seulement de Berville mais dessertes limitées), Mézidon-Canon ou Lisieux.

Depuis 2009, et grâce à une amélioration du cadencement (nombre de train, horaires et arrêts plus fréquent), la fréquentation de la gare s'est accrue de près de 30% participant ainsi à la prise en compte de la problématique des déplacements à l'échelle communal et supra communale.

Ce travail, également engagé avec le lycée agricole du Robillard, a pour but d'inciter les lycées à fréquenter la halte de Saint Pierre sur Dives.

Aucune ligne régulière de bus du Conseil Général (Bus Vert) ne traverse le territoire communal. Par ailleurs, le service TAXIBUS mis en place à l'initiative du département vers Mézidon-Canon ne rencontre pas le succès escompté (utilisation compliquée et fonctionnement que quelques jours dans la semaine). Les personnes ne possédant pas de voiture se trouvent donc handicapées par ce manque de desserte.

Pourtant des besoins existent. En effet, le bus de la Communauté de Communes, principalement utilisé pour le transport scolaire assure également la desserte du marché de Saint-Pierre-sur-Dives avec succès. De même, les déplacements domicile-travail, qui nous l'avons vu dans l'analyse de l'emploi, sont importants entre L'Oudon et Saint-Pierre-sur-Dives ne peuvent pas être effectués en transport en commun.

## 3. Le milieu associatif

Chaque section de commune possède son comité des fêtes. De nombreuses manifestations sont organisées tout au long de l'année (fêtes, repas, jeux, voyages, randonnées, concours,...) témoignant du dynamisme des habitants et d'une certaine convivialité. La commune de L'Oudon possède aussi son comité des fêtes, qui a été relancé dernièrement. Cela montre la difficulté qu'ont la plupart des résidents à dépasser leur cadre communal antérieur. Il existe aussi 4 associations d'anciens combattants, une association de Parents d'élèves, une association de chasse, le comité des anciens de L'Oudon ainsi que des associations plus spécifiques comme celle des trompes de chasse à Garnetot, de l'APIC (Association Pour les Initiatives Citoyennes), des routiers (Tôtes), ou encore du « Patrimoine Montpinçonnais » pour la protection de l'orgue de l'église. Le foyer rural du Billot existe depuis plusieurs années et réalise notamment une exposition chaque été.

Voici une liste des associations dont le siège se situe dans la commune de L'Oudon sans compter les comités des fêtes et Anciens Combattants.

Nom de l'association	Objectifs
Les amis de L'église de Saint-Martin-de-Fresnay	Découverte et animations autour de l'église
APIC: Association Pour les Initiatives Citoyennes	Informations et défense de l'environnement
AURG: Association des Utilisateurs et Riverains de la Gare de Saint-Pierre-sur-Dives	Amélioration de l'offre de transport, quantitativement et qualitativement

Les Echos du Pays d'Auge	Sonneurs de trompes et école de trompes
Espace Evanescence	Soutien et promotion du travail des jeunes artistes verriers
Foyer du Billot	Hébergement, exposition
Patrimoine Montpinçonnais	Visite de l'église et mise ne valeur de l'orgue à cylindres
Randonnées et Patrimoine de la Viette et de L'Oudon	Organisation de randonnées locales, mise en valeur des chemins et du patrimoine

Au lycée agricole le Robillard, un centre équestre n'étant pas répertorié en tant qu'association mais appartenant au ministère de l'agriculture est ouvert au public, ce qui multiplie les offres de divertissement et de loisirs offert à la population.

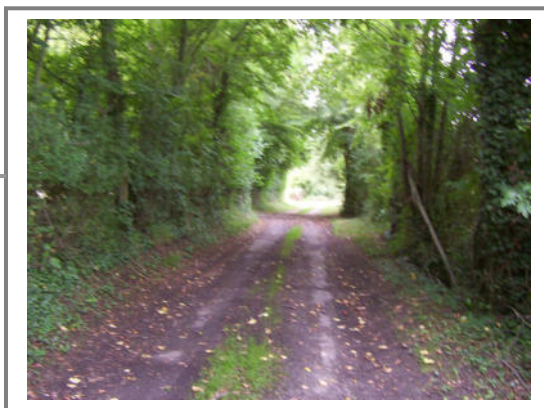
## Les équipements et transports

## Conclusion

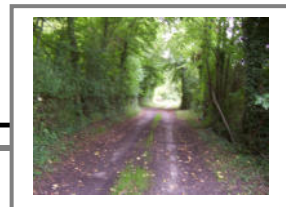
---

Les équipements présents sur la commune ont la particularité d'être disséminés ce qui engendre d'importants déplacements au sein du territoire communal. En effet, la position des équipements scolaires notamment oblige les familles à parcourir plusieurs kilomètres pour déposer leurs enfants. De même, le centre administratif a une position excentrée. La création d'une ou plusieurs centralités permettrait d'optimiser les déplacements et d'augmenter la visibilité du bourg pour les visiteurs et potentiels nouveaux habitants.

Par ailleurs, les transports en commun presque inexistants pénalisent les familles aux moyens financiers limités et augmentent les émissions de gaz polluants en augmentant l'utilisation de la voiture.



# LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL



## 1. La géologie

Sur le plan de la géomorphologie, la commune est située en bordure de la cuesta du Pays d'Auge. Les sols de la commune de l'Oudon sont formés pour une très large part de terrains jurassiques. Ils ne sont pourtant pas homogènes sur l'ensemble du territoire.

Pour plus de clarté, nous distinguerons quatre grands secteurs sur la commune : le secteur 1 (sols calcaires plaine de Caen-Falaise), le secteur 2 (l'avant Pays d'Auge), le secteur 3 (les versants et plateau du Pays d'Auge) puis les fonds de vallées.

- **Le secteur 1**, à l'ouest de la commune, présente un sous-sol calcaire du jurassique (calcaire du bathonien : plaquettes) et des marnes de la même période.
- **Le secteur 2**, de part et d'autre de la vallée de l'Oudon présente des marnes du jurassique.
- **Le secteur 3** présente des éléments de solifluxion, des couches de craie glauconieuse et de l'argile à silex en sommet de plateau
- **Les zones de fonds de vallée** : elles sont couvertes d'alluvions.

On observe au niveau des versants, notamment à hauteur des affleurements de craie glauconieuse et glauconie de base, une ligne d'émergence de sources qui rend les sols instables (glissements de terrain).

Sur le plateau (extrémité Est de la commune), les sols sont généralement acides et lessivés (moins intéressants d'un point de vue agronomique).

D'un point de vue sismique, la région semble stable (pas de risque avéré).

## 2. Le réseau hydrographique

La commune est traversée du sud vers le nord par le cours d'eau dont elle a pris le nom. Celui-ci s'inscrit dans le bassin versant de la Dives. Le cours d'eau l'Oudon a une longueur totale de 28 Kms et un bassin versant de 78 Km<sup>2</sup> concernant 13 communes. On note la présence de nombreux ruisseaux affluents de cette rivière sur la commune mais certains ne coulent qu'une partie de l'année. Les principaux sont le ruisseau de l'Aubette, le ruisseau de Courville ou le ruisseau des Aneries. Le cours d'eau du Gronde qui parcourt la partie ouest du territoire communal (sections de Tôtes, Lieury, Berville) se jette directement dans la Dives à Saint Pierre sur Dives.

Le réseau hydrographique est de plus en plus dense du nord-est au sud-ouest de la commune. Les ruisseaux et rivières ont un lit mineur peu encaissé hormis au pied de la cuesta.

Le dénivelé de la rivière l'Oudon est de 145 m depuis sa source sur la commune des Moutiers en Auge (165 m d'altitude) jusqu'à sa confluence sur la commune d'Ouille-la-Bien-Tournée (20 m d'altitude).

La pente moyenne du cours d'eau, de l'ordre de 0,5%, est faible. Son écoulement lent, combiné à un faible encaissement du lit mineur engendre un champ d'expansion des crues dont la grande largeur sur certains secteurs de la commune (jusqu'à 500 m sur Notre-Dame-de-Fresnay ou Ammeville et Grandmesnil) peut inonder certaines constructions (sur la route et bas d'Ammeville sur Ammeville, Bonnechose à Notre-Dame-de-Fresnay, Ferme des Hommes et une partie du bourg à Saint-Martin-de-Fresnay, une partie du bourg d'Ecots) ou limiter le développement d'espaces bâtis proches (la croix blanche et le bourg de Grandmesnil, le bourg de Notre-Dame-de-Fresnay). Le cours d'eau du Gronde est également à l'origine d'inondations qui affectent des espaces bâtis notamment au Robillard sur la section de commune de Lieury.

Le diagnostic de l'Agence de l'Eau Seine Normandie sur le cours d'eau l'Oudon permet de mieux comprendre son fonctionnement hydraulique. Le cours d'eau est pratiquement à sec pendant les mois de juillet, août et septembre. L'alimentation par les nappes souterraines est inexistante pendant cette période en raison d'une pratique du drainage des terres agricoles en progression. En effet, le drainage diminue la capacité de stockage des zones humides annexes au cours d'eau. Ces terrains ne peuvent plus jouer leur rôle de réservoir et ont donc perdu leur capacité à réalimenter le cours d'eau principal pendant la période estivale.

L'accroissement des terres labourables grâce au drainage, le développement des cultures céréalières et l'abandon progressif de l'élevage ont favorisé, par ailleurs, la disparition des haies et des petits ruisseaux. Or, ce réseau de fossés et de haies facilitait l'infiltration des eaux de pluie dans le sous-sol et régulait voire ralentissait l'écoulement des eaux de ruissellement en surface.

D'après un bilan effectué en 2002 par le bureau d'études S.A gestion de l'environnement, l'eau de l'Oudon est de qualité médiocre. Elle subit à la fois des altérations par les matières organiques et oxydables, par les nitrates, et par les matières phosphorées. La cause en est les apports agricoles ponctuels ou diffus, les rejets d'eaux usées domestiques, ainsi que les rejets industriels. La pression de l'élevage et de l'agroalimentaire associée à un ruissellement de plus en plus marqué et à des faibles débits du cours d'eau entraîne une détérioration chronique du milieu avec prolifération des plantes aquatiques et eutrophisation.

De ce constat un entretien des cours d'eau a été initié par le Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de L'Oudon dont la commune est adhérente. Cet entretien sera réalisé par le biais d'un programme quinquennal de restauration et d'entretien des cours d'eau du territoire afin de protéger la ressource en eau et de permettre le libre écoulement de l'eau.

La première tranche de ce programme a débuté en 2009 sur la commune de L'Oudon. Les travaux concernant le ruisseau de Fontaine de Cambrette, du Sue et le ruisseau de Clermont, au total 7 kms de cours d'eau ont été entretenus en 2009.

Ce dispositif permettra d'améliorer la qualité de l'eau du cours d'eau de L'Oudon.

### 3. La topographique

Zone de transition entre la Plaine de Caen et le Pays d'Auge, le territoire de l'Odon présente un relief organisé est-ouest. A l'extrémité nord ouest du territoire communal, les sections de commune de Lieury et Berville se caractérisent par un relief de type plaine. Les pentes y sont très faibles voire insignifiantes hormis sur le tracé de la rivière la Gronde et l'altitude reste basse (entre 40m et 70 m). Vers l'est et le sud les pentes deviennent un peu plus significatives à l'approche de la cuesta du Pays d'Auge. On peut alors évoquer une forme de piémont dilaté et bosselé avec la présence de quelques buttes (Mont au loup à Ecots, proximité La Fosse à Ammeville, La Rosière à Notre-Dame-de-Fresnay). L'altitude, supérieure, y oscille entre 70 et 120 mètres (Grandmesnil La Fontaine Saint Martin). La majeure partie du territoire communal est inscrite dans cette zone.

Apparaît ensuite une zone nettement plus escarpée dénommée la cuesta du pays d'auge. Celle ci marque physiquement la limite sud-ouest de cette région naturelle. Elle est caractérisée par un versant orienté à l'ouest au fort dénivelé (100 m en moyenne) et aux pentes abruptes pouvant atteindre plus de 25 %. Cette cuesta concerne du nord au sud les sections de communes d'Ecots, de Saint-Martin-de-Fresnay, de Notre-Dame-de-Fresnay, de Montpinçon, de Garnetot, d'Ammeville et de Grandmesnil. L'entaille profonde de ce versant par les quelques cours d'eau qui le traverse (exemple ruisseaux de l'Aubette et de Clermont sur Montpinçon et Ammeville) contraste avec le faible encaissement de ces mêmes cours d'eau en aval. A la limite orientale du territoire communale sur une faible superficie, la cuesta laisse place au plateau augeron. Par sa grande platitude, celui-ci contraste avec la zone de versant limitrophe. Aussi ses contours sont-ils bien définis. Ce plateau qui culmine à 236 m sur le territoire communal (Grandmesnil le château d'eau), est surtout présent sur la section de commune de Montpinçon.

### 4. Végétation et paysage

La commune marque la transition entre la plaine de Caen à l'ouest et le Pays d'auge à l'est. Aussi, on y distingue nettement 3 types de paysage.

#### ➤ A l'extrémité nord ouest

A l'extrémité nord ouest sur une portion peu étendue du territoire communal qui correspond à la partie occidentale des sections de communes de Lieury et de Berville s'étend un **paysage de campagne découverte** type plaine de Caen. Celui ci se caractérise par une plaine aux vastes horizons en raison de la quasi absence d'écrans végétaux. En raison d'une topographie favorable, les points de vue les plus impressionnants se situent aux sorties nord du bourg de Lieury sur l'axe RD 102 en regardant vers le nord et ouest sur l'axe RD 250 en regardant vers l'ouest. Les haies sont rares et les boisements peu nombreux et de petites dimensions. Le plus important se situe au sud du bourg de Lieury en limite de commune. La plupart des surfaces non bâties sont cultivées à l'exception des parcelles ceinturant les bourgs ou hameaux qui sont à dominante de prairies parfois ponctuées de vergers. L'activité agricole détermine donc la végétation en composant une mosaïque aux couleurs variées qui change suivant les cultures, les saisons et le parcellaire. Ce dernier évolue sensiblement car les parcelles à l'origine en lanières (étroites) sont progressivement regroupées en de grandes parcelles homogènes de plus de 10 hectares. Dans ce paysage, le moindre élément vertical (arbre isolé, haie, clocher, boisement, poteau électrique,...) constitue un point de repère visible de très loin.

Les espaces bâtis, plutôt groupés sur ce secteur, se démarquent par une végétation arborée plus importante que la campagne environnante qui les apparente à des îlots de verdure. Ils sont en effet ceinturés de prés et de vergers enclos de haies. De plus des arbres sont souvent plantés sur les parcelles bâties.

#### Evolution du paysage de campagne découverte

Actuellement on assiste à une régression de la ceinture verte (prairies parfois plantées de vergers et entourées de haies vives) qui constitue un écrin valorisant de verdure sombre autour des bourgs. L'implantation de constructions récentes en périphérie de ceux-ci est responsable de cette disparition. L'extension excessive des espaces bâtis peut avoir comme autre incidence une altération de l'exceptionnelle profondeur de champs des points de vue les plus remarquables.

- Le PLU permettra de limiter l'extension des zones résidentielles en privilégiant une densité bâtie relativement élevée conformément aux noyaux anciens. Ainsi, les parcelles vierges intercalées entre des parcelles bâties seront urbanisées en priorité.

Le PLU permettra également de conserver ou de replanter des haies de préférence composées d'essences végétales poussant naturellement dans la région (Alisier, Cornouiller mâle, Frêne, Charme, Pommier, Prunellier, Robinier, Hêtre, Merisier, Cytise,...) afin de maintenir une transition végétale entre la terre et la pierre.

#### **➤ A l'est et au sud**

A l'est et au sud, couvrant la majeure partie du territoire communal, figurent des paysages pouvant être qualifiés de **montueux et escarpés** (d'après l'ouvrage de Brunet). A leur extrémité orientale ces paysages sont fermés par une cuesta. Marquant physiquement la limite occidentale du Pays d'Auge, celle-ci se caractérise par une pente abrupte et un dénivelé important (100m en moyenne) que renforcent les boisements qui la coiffent sur la commune (Bois de Quevrue, Bois d'Ecots, Forêt de Montpinçon, Bois de la Punaye). Cette cuesta qui dépasse largement le cadre communal dresse au-dessus de la plaine de Caen qu'elle domine sur plus de 60 kms du nord au sud un fond de tableau visible de loin. De même celle-ci offre de multiples et larges perspectives vers le nord et l'ouest à partir des voies ou sites accessibles sur sa partie supérieure dont Le Billot, Bellevue sur Grandmesnil, La Benellière à Garnetot, et les voies communales d'accès au Bois de la Punaye sur Ammeville, ou au bourg de Montpinçon.

Sur cette partie du territoire communal le relief détermine la nature de la végétation qui le souligne. Les pentes fortes peu propices à la mise en valeur agricole restent le domaine des prairies bocagères. Celles-ci sont parfois complantées de vergers. La couleur dominante est le vert avec plusieurs nuances. Le réseau de haies aux types variés (chênes, hêtres, frênes, noisetiers) rythme l'élévation de l'escarpement lorsque ces dernières suivent les courbes de niveau. Le pied de la cuesta se caractérise par un paysage de piémont à la pente faible. Bien qu'ayant connu une évolution rapide ces dernières années celui-ci demeure à dominante bocagère. Au sein de ce paysage se détache la ripisylve sinueuse, arborée et de couleur vert sombre de la rivière l'Oudon composée d'Aulnes, Saules et Peupliers.

### Evolution du paysage de cuesta

Sur les pentes fortes et les terrains difficiles d'accès (encaissement important) la déprise agricole a pu introduire quelques friches dont les dimensions restent limitées.

A l'inverse, lorsque la pente est modérée et que l'obstacle à la mise en valeur agricole est limité, les herbages reculent depuis les années 1960 au profit des cultures fourragères ou de diversification (maïs,...). Des haies sont supprimées, en particulier celles qui séparent les parcelles. Parfois seules les haies qui suivent la pente demeurent. Des pommiers disparaissent également. Le paysage est altéré avec un bocage incomplet. Malgré cela les herbages restent encore majoritaires.

- Les constructions implantées sur cette portion de territoire peuvent avoir un impact visuel important en raison du surplomb sur la partie plaine ou des multiples points de vue à partir de la cuesta. Le choix du lieu d'implantation des futures constructions est donc déterminant. L'environnement végétal des constructions aura également une grande importance (maintien des haies vives existantes sur les franges et autour des parcelles bâties, établissement de règles pour les plantations sur les parcelles en particulier pour le choix des végétaux).

### A l'extrémité est

A l'extrémité est du territoire communal (une partie de Saint-Martin-de-Fresnay et de Notre-Dame-de-Fresnay, la totalité de Montpinçon) le paysage se ferme encore un peu plus. **Le plateau** est occupé en grande majorité par des boisements de grandes dimensions (400 hectares boisés soit 7% du territoire communal) qui verrouillent la vision. Ceux-ci sont composés de chênes pédonculés, chênes sessiles, hêtres pour la strate arborée et de noisetiers, prunelliers, charmes, épines blanches, églantiers, fougères grand aigle, et genêts à balais pour la strate arbustive. Des herbages enclos de haies et parfois complantés de pommiers occupent le restant. La grande fermeture du paysage confère une ambiance de ruralité sereine à cette portion du territoire où les constructions éparées à l'exception du Billot restent très discrètes, dissimulées par une importante végétation.

- Le PLU permettra de protéger efficacement les boisements de cette portion du territoire. Possédant des intérêts multiples (paysager, écologique, économique) ceux-ci devront conserver leur intégrité. L'apport de constructions supplémentaires ne peut s'envisager que sur l'agglomération bâtie du Billot à condition que celles-ci ne viennent pas altérer la qualité du site d'où l'importance de leur localisation.

## 5. Les milieux naturels sensibles

Il s'agit des milieux présentant un intérêt aussi bien paysager, biologique, que touristique mais dont l'équilibre peut être rapidement menacé. Aucune ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) n'est inventoriée sur la commune. On peut néanmoins considérer que les boisements, les fonds de vallée et autres lieux humides ainsi que la cuesta présentent des intérêts évidents qu'il convient de prendre en considération au travers du PLU.

### Les boisements

Plusieurs massifs boisés d'assez grandes dimensions sont présents sur la commune : bois de Quévrue, bois d'Ecots, Forêt de Montpinçon, bois de la Punaye, bois de Garnetot-Le Renouard. D'autres de dimensions plus modestes sont également très intéressants à conserver en raison de leur localisation dans une zone plus ouverte : Le Robillard, sud du bourg de Lieury, La Haye d'Ecots. Ces boisements sont pour certains gérés sous plan simple de gestion (forêt de Montpinçon). D'autres ont fait l'objet d'une aide de l'Etat qui compense partiellement la déprise agricole fréquente sur les secteurs en forte pente.

Ces boisements ont un rôle écologique, économique, paysager et touristique ou de loisirs. Ce sont des milieux riches en espèces animales et végétales (abris et source de nourriture) et ce d'autant plus lorsqu'ils sont eux-mêmes diversifiés horizontalement, verticalement et sur le plan de la gestion. Ils ont par conséquent une importance pour la chasse. Situés en rebord de plateau exposé à l'ouest, ils constituent également d'efficaces brise vent. Enfin, ils limitent le ruissellement et filtrent les polluants qui pourraient se déverser dans les cours d'eau situés en contrebas.

Sur le plan paysager, ils constituent l'élément identitaire majeur de l'extrémité orientale de la commune. Ils constituent des écrans de verdure autour des espaces bâtis, alors très discrets, et concourent à la qualité du cadre de vie et à l'ambiance de ruralité sereine de cette portion du territoire. Ils sont aussi un lieu très apprécié des randonneurs (pédestre, VTT,...) ou pour les loisirs. Enfin, leur poids économique est évident. L'exploitation, la transformation, le transport et le négoce du bois généraient de l'ordre de 16000 emplois en Normandie en 1999.



*Bois d'Ecots*

Pour toutes ces raisons, il conviendra d'assurer la protection des boisements de la commune en les répertorient comme Forêts protégées au titre de la Loi Paysage ou en Espaces Boisés Classés.

## La Cuesta

La cuesta qui couvre une large bande orientée nord sud sur la commune ; sections de communes d'Ecots, de Saint-Martin-de-Fresnay, de Notre-Dame-de-Fresnay, de Garnetot, d'Ammeville et de Grandmesnil sont concernées ; est un secteur sensible sur le plan paysager et écologique. En raison du surplomb sur la plaine de Caen et le piémont, ce secteur dresse un décor visible de loin. Or, la pente est telle que la végétation même arborée dissimule avec peine les moindres constructions.



*Cuesta à Saint Martin de Fresnay  
En raison de la pente, la végétation  
peine à constituer un écran efficace*

L'altération du paysage qui se concrétise par une perte d'identité, de netteté et de cohérence de celui-ci peut alors être très rapide. En effet, les nouvelles constructions peuvent introduire des teintes et des formes étrangères à la région. En outre les végétaux choisis pour habiller la parcelle sont parfois des essences exogènes. Enfin, le revêtement de certaines surfaces (allées, terrasses), le bétonnage, l'arrachage de tronçons de haies ou d'arbres et l'assainissement individuel favorisent le ruissellement et la pollution des cours d'eau situés en contrebas.

## Les fonds de vallées et les zones humides

Les zones humides de la commune (cours d'eau de l'Oudon et de la Gronde ainsi que leurs affluents) sont des milieux de vie d'espèces animales et végétales spécifiques (amphibiens, poissons,...). Ils entretiennent ainsi la richesse et la diversité de la faune et de la flore locale. Afin de sauvegarder l'équilibre de ces lieux, actuellement menacé, avec pour principale conséquence une altération des eaux de l'Oudon, et permettre une restauration de la qualité des cours d'eau, le PLU peut instaurer un certain nombre de mesures :

- Protection de la ripisylve, primordiale pour la conservation des berges
- Eloignement des constructions des lits majeurs, en particulier sur les zones en assainissement individuel
- Reconstitution du maillage bocager avec plantations de haies perpendiculaires à la pente sur les futures zones constructibles.



A cet égard, a été délimité par arrêté préfectoral du 28 février 2003, sur le territoire communal, un secteur concerné par la lutte contre la pollution des eaux par les nitrates d'origine agricole, ainsi qu'une zone sensible pour le respect de la qualité des cours d'eau afin d'éviter l'eutrophisation.

*Saint-Martin-de-Fresnay  
Y compris en hiver, la ripisylve de l'Oudon  
se démarque par sa sinuosité et sa hauteur*

## 6. Les éléments naturels remarquables

### 🌿 Les haies

Les haies vives composées d'essences indigènes sont quasiment absentes des extrémités nord ouest du territoire communal et notamment des sections de commune de Lieury (campagne ouverte type plaine de Caen) et Montpinçon (large surface occupée par la forêt). Elles sont par contre omniprésentes sur la majeure partie du territoire communal. Toutefois, la progression des cultures au détriment des surfaces en herbe sur les terrains en pente modérée s'accompagne d'un agrandissement des parcelles et d'un net recul des haies (sections d'Ecots, de Tôtes, de Saint-Martin-de-Fresnay, de Notre-Dame-de-Fresnay et de Grandmesnil). Les conséquences sur l'environnement sont désastreuses.

- Le ruissellement plus important en période de fortes pluies entraîne un appauvrissement et un lessivage des sols ainsi qu'un déversement plus important des résidus d'engrais et de pesticides dans le cours d'eau de l'Oudon.
- Les nappes phréatiques sont moins alimentées et s'assèchent pendant la période la moins arrosée. La capacité des réserves pour l'alimentation en eau potable s'amenuise
- Les cultures sont moins protégées du vent et il devient difficile de maintenir un taux d'hygrométrie des terres suffisant en raison de la forte évaporation.
- Des espèces animales parfois utiles à l'agriculture ainsi que du gibier disparaissent entraînant un appauvrissement du milieu naturel.
- Le paysage, altéré également, perd sa cohérence et sa netteté avec un bocage incomplet. L'identité de la commune en pâti.
- L'impact visuel des constructions est plus fort
- L'intérêt pour le tourisme vert s'amenuise.

Le PLU permettra à la commune d'assurer un contrôle sur les haies qui ont un intérêt majeur sur les plans paysagers et écologiques en les identifiant comme éléments remarquables du paysage. Il s'agit principalement des haies situées perpendiculairement aux pentes, le long des chemins, autour des espaces bâtis, ou le long des cours d'eau.

Sur Lieury le réseau, de faible longueur, sera protégé dans son intégralité.

*Sur les pentes, au pied de la cuesta, les haies dessinent un quadrillage irrégulier (mailles élargies avec l'agrandissement des parcelles) mais de grande importance sur les plans paysagers et écologiques (frein au ruissellement, atténuation de l'impact visuel des constructions).*



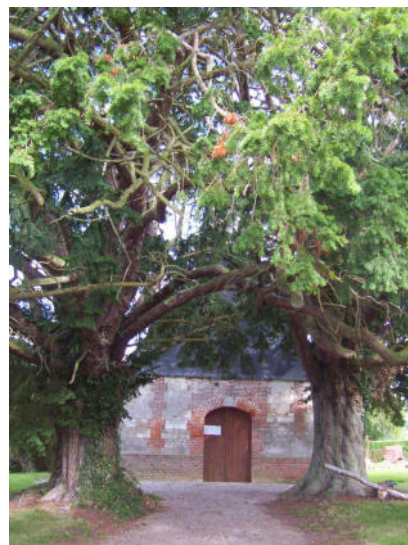
La municipalité semble par ailleurs disposée à instaurer le principe qui consiste à compenser les mètres linéaires arrachés de haies dont elle souhaite assurer le contrôle par de nouvelles plantations.

Le PLU établira un règlement qui favorisera la recomposition du maillage sur les futures zones constructibles.

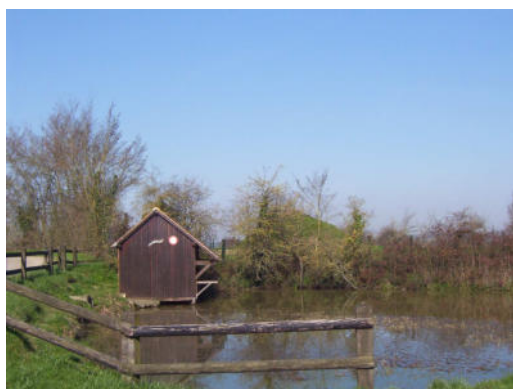
## Les arbres isolés

En raison de leurs dimensions, leurs formes, leurs essences ou leurs âges qui en font des éléments naturels singuliers, des arbres méritent d'être protégés. Certains deviennent des éléments repères au sein du paysage, d'autres des curiosités. Les ifs des cimetières de Garnetot et d'Ecots, les chênes du Robillard ou encore le cèdre de Montpinçon entre la Hoguette et la Roque comptent parmi les plus remarquables. Ils seront répertoriés comme éléments remarquables du paysage.

*Les ifs de l'église de Garnetot sont imposants par leurs dimensions.*



## Les mares



*La mare et le lavoir de Lieury.*

Le territoire communal compte un grand nombre de mares. Milieux de vie, de reproduction et d'alimentation d'espèces animales et végétales, dont les amphibiens protégés par l'arrêté du 22 juillet 1993, elles ont toutes un intérêt écologique. Quelques unes sont intéressantes à conserver pour d'autres raisons. Situées sur des sols imperméables, elles permettent de réguler et de drainer l'eau.

Le long des voies de communication elles jouent le rôle de zone tampon. Les mares de grandes dimensions qui ne s'assèchent jamais peuvent aussi servir de réserve d'eau pour la défense incendie lorsqu'elles sont facilement accessibles.

Les mares qui ont un intérêt majeur, bénéficieront d'une protection en tant qu'éléments remarquables du paysage.

## 6. Les risques naturels et technologiques

### ➤ Les risques naturels

Les derniers arrêtés de catastrophes naturelles font régulièrement état de dommages consécutifs à des inondations et coulées de boues.

#### Le risque d'inondation

Le territoire communal est concerné par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau « l'Oudon » et le Gronde. Quelques constructions sont situées en zones inondables sur la section d'Ecots (le bourg, la Fontaine) de Saint-Martin-de-Fresnay (sur RD 40 à l'extrémité nord, au bourg, à la ferme des Hommes) de Notre-Dame-de-Fresnay (au bourg, à Bonnechose) d'Ammeville (au Bas d'Ammeville, sur la route) de Lieury (le Robillard). Des espaces bâtis sont également situés à proximité immédiate sur les sections d'Ecots (le Coudray, la Granchette, la Cour Lafontaine) de Saint-Martin-de-Fresnay (la Chauvinière, les Quatre Nations) de Notre-Dame-de-Fresnay (les Costils) de Grandmesnil (le Bourg, la Croix Blanche, la Moissonnière). Cette proximité limite les possibilités d'extension de ces espaces bâtis car il convient de préserver les champs d'expansion des crues de toute urbanisation.

Le territoire communal est également concerné par le phénomène de remontée de nappes phréatiques cartographié à l'occasion de l'évènement de printemps 2001. Il n'a pas été observé de débordements de nappes lors de cet évènement. Toutefois, sur plusieurs secteurs construits, le niveau de la nappe peut se trouver, en situation de très hautes eaux, à moins d'un mètre au-dessous du niveau du terrain naturel. L'inondation durable et régulière de ceux-ci rend en effet difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. Elle nuit à la qualité de vie et s'avère au final onéreuse.

#### Le risque de mouvement de terrain

Du fait de la nature géologique du sous-sol et de la topographie, la partie est du territoire communal présente une prédisposition aux mouvements de terrain notamment les versants les plus prononcés de la cuesta ou le risque s'avère élevé (à l'ouest de la forêt de Montpinçon, à l'ouest et au sud du bois d'Ecots, au sud est de la commune). Cette prédisposition a été cartographiée par la DIREN avec une qualification de l'aléa. Des glissements de talus ou de versants ont même été constatés en 1982 et 1988. Pour des raisons de sécurité publique mais aussi afin d'éviter de possibles dommages matériels, le développement de l'urbanisation doit être exclu sur les espaces bâtis situés dans la zone de prédisposition très forte (le Rade et la Billette sur Grandmesnil, la Houssaye de haut, la mairie, le Tertre, la Benellière et Marencour à Garnetot, la Punaye, au-dessus de la Friche, les Fosses à Ammeville, le Belleau, le Val, le Bourg, la Bergerie, les Mares à Ammeville, la Côte à Notre-Dame-de-Fresnay, Courville, la Ferme de Vigan à Saint Martin de Fresnay, le Haut d'Ecots, la Côte, les Grands Champs sur Ecots) et faire l'objet d'études géotechniques préalables dans la zone de prédisposition modérée à forte.

L'inventaire préliminaire des cavités souterraines du Calvados, réalisé par le BRGM en mars 2004, fait état de l'existence de plusieurs cavités sur le territoire communal. Les incertitudes quant au nombre, à la localisation et à l'état de conservation des cavités sur le territoire communal justifieraient donc la réalisation d'un inventaire détaillé.

Cet inventaire apparaît d'autant plus nécessaire que le territoire communal est concerné par l'ancienne concession minière de Saint-Pierre-sur-Dives. Or, même si celle-ci n'a pas fait l'objet d'exploitation on ne peut pour autant écarter l'éventualité de la réalisation de travaux de recherche d'ampleur limitée (puits).

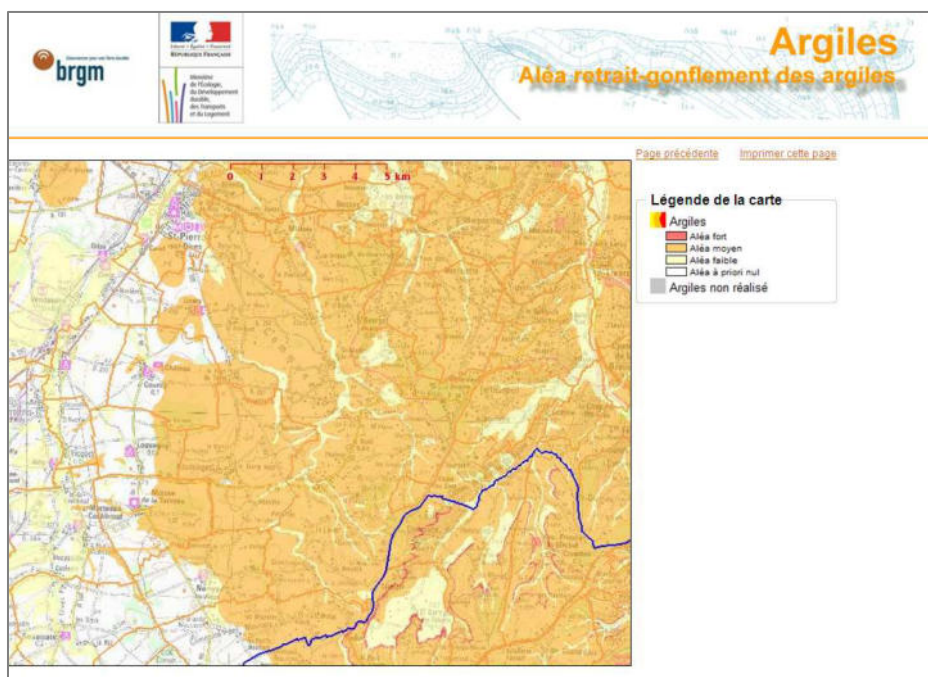
Enfin, l'affaissement soudain et inattendu de la chaussée sur la RD250 entre Le Robillard et le bourg de Lieury, dont l'origine n'est pas encore clairement établie, démontre la nécessité d'ordonner dans les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation la conduite d'une étude géologique préalable qui permettra de connaître précisément la position et la qualité géologique des terrains.

### Le risque de retrait-gonflement des argiles

La carte ci-dessous a pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant. Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. La commune de L'Oudon fait partie d'une zone où l'aléa est moyen, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne pourraient toucher qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

De plus, cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets mais, les constructeurs doivent être incités à faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle, réaliser des fondations appropriées, consolider les murs porteurs, désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

### Carte de retrait-gonflement des argiles de la commune de L'Oudon (source : argiles.fr)



### Le risque de prédisposition aux chutes de blocs

Le territoire communal est soumis à un risque de chutes de blocs. Compte tenu de la géologie communale ainsi que des zones à forte dénivellation présente sur une large partie est du territoire, la prédisposition est qualifiée de moyenne à faible. Ce classement regroupe les portions de territoire présentant des pentes de 20° à 40°. Les pentes les plus fortes sont peu urbanisées, cependant lorsqu'elles le sont, en amont ou en aval, des études spécifiques devront être conduites.

Elles permettront de qualifier l'aléa, puis le risque, et de définir les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Ces études devront prendre en considération, lorsque les versants disposent de formations superficielles meubles, le risque de glissement de terrain.

En l'absence d'enjeu, ces terrains doivent être exclus des processus d'urbanisation.

### **✚ Les risques technologiques**

Suivant une nomenclature répertoriant la nature des produits nécessaires à leur fonctionnement, il existe une installation classée à risque sur la commune. Il s'agit de l'entreprise «EURL auto pièces 14» située route de Saint-Pierre-sur-Dives à Lieury. A l'écart des zones résidentielles, celle-ci ne devrait pas avoir d'incidences sur l'éventuel développement de ces dernières.

## Le milieu physique et naturel Conclusion

La commune de l'Oudon a été identifiée comme appartenant à « l'espace naturel et paysager significatif à protéger ». Il est nécessaire de prendre en compte ces qualités naturelles et de maintenir les éléments identitaires du territoire notamment la trame bocagère du Pays d'Auge.

Le PLU identifiera les éléments naturels remarquables (haies, risque d'inondation, de glissement de terrain...) afin de préserver au mieux le territoire communal et de limiter l'urbanisation sur ces espaces.

# LE MILIEU CONSTRUIT



## 1. Organisation générale – formes urbaines – densité

Le territoire de l'Odon est né de l'association de 10 communes. Il comporte de ce fait un grand nombre d'espaces bâtis. Toutefois l'organisation de ce bâti n'est pas identique sur l'ensemble du territoire. Ainsi, on distingue les sections de commune du Nord Ouest, notamment Lieury et Tôtes du reste du territoire. Celles-ci présentent une organisation bâtie type plaine de Caen-Falaise avec un habitat groupé sous la forme d'un bourg, et un nombre réduit d'écarts (hameaux ou constructions isolées). Le bourg, avec une forte densité bâtie rassemble la majorité des constructions de la section de commune sur un espace relativement réduit.

Plus à l'Est, l'organisation du bâti est celle du Pays d'Auge. Les constructions très dispersées se répartissent sur l'ensemble du territoire sous forme de constructions isolées ou de groupement d'habitations de taille plus ou moins importante. Le bourg, généralement matérialisé par la présence de la mairie et/ou de l'église n'y est pas forcément le noyau bâti dominant en terme de nombre de constructions (exemple de Garnetot et de Notre-Dame-de-Fresnay). Par ailleurs, des espaces bâtis occupant de grandes superficies ne comptent pas un grand nombre de constructions. Celles-ci sont, en effet, implantées sur de grandes parcelles (exemple espace bâti des Hommes à Saint-Martin-de-Fresnay). Le Billot fait figure d'exception. Ce hameau partagé entre trois sections de commune a l'apparence d'un bourg en raison de son grand nombre de constructions, sa forte densité bâtie (maisons agglomérées en alignement sur la rue dont certaines ont conservé leur façade commerciale) et le traitement urbain des espaces publics (trottoirs, réverbères...). Ce site a d'ailleurs été choisi pour l'implantation du centre administratif de l'Odon.

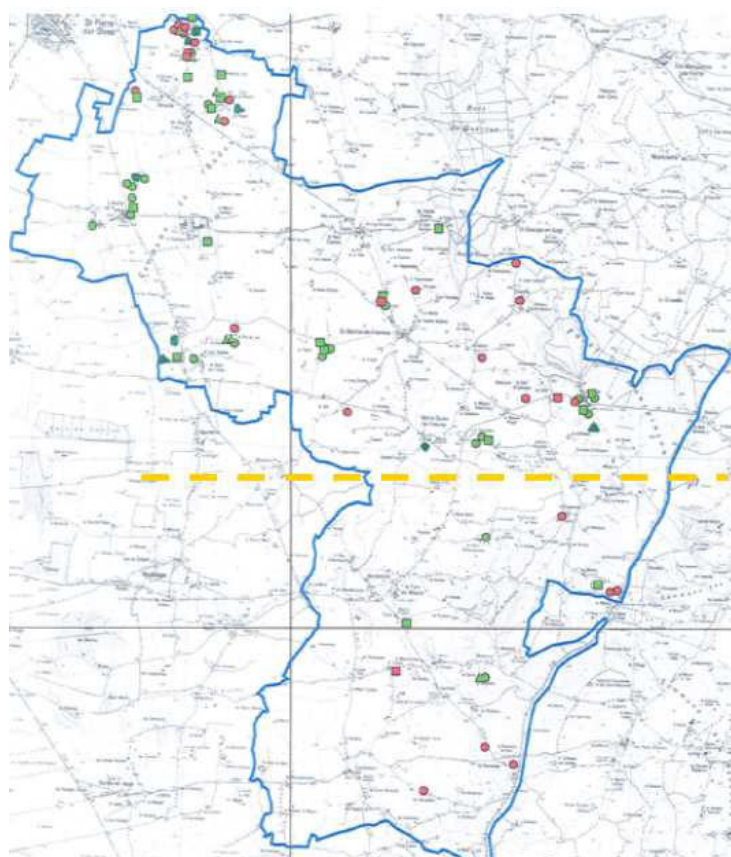
L'ensemble des bourgs des sections de commune à l'exception de Montpinçon ainsi que quelques hameaux de tailles importantes (exemple le Billot) occupent des positions de carrefour entre plusieurs axes qui ne sont pas sans issue. En outre, la relativement grande largeur de chaussée des axes qui les traversent permet à deux véhicules de se croiser sans difficulté. Seuls les bourgs de Montpinçon, Notre-Dame-de-Fresnay et de Garnetot sont situés sur des axes étroits.

Ces bourgs sont donc logiquement plus faciles d'accès que les constructions isolées ou les petits hameaux (exemple cour Margerie, la Roque...) situés le long de voies étroites et sans issue. En outre, ils offrent des possibilités d'extension plus importantes par des aménagements en profondeur.

## 2. Sens de développement

Ces dernières années le développement des espaces bâtis diffère suivant les sections de commune. Il est relativement soutenu au Nord-Ouest sur les sections de commune de Berville, Lieury et Tôtes et dans une moindre mesure à Ecots et Saint-Martin-de-Fresnay. Le développement apparaît plus faible sur les autres sections de l'Oudon (sud et est du territoire).

La raison en est une pression foncière plus forte, résultat d'un attrait grandissant, à mesure que l'on s'approche des pôles d'emploi (Saint-Pierre-sur-Dives, Caen, Falaise) et des grands axes (RD 511, RD 40). Toutefois, le développement, fonction de la configuration des lieux (axes, relief, cours d'eau) et des formes urbaines préexistantes, n'a pu être organisé de la même manière sur chaque section de commune.



### ➤ Un développement des espaces bâtis soutenus au nord ouest

Du fait de sa proximité de Saint-Pierre-sur-Dives, la section nord ouest de la commune a connu le plus fort développement de l'Oudon en termes de constructions.

Les axes existants ont servi à desservir les nouvelles constructions qui deviennent aussi importantes voir dominantes (par exemple à Berville) par rapport au bâti ancien traditionnel. Le développement le long des axes pose d'évidents problèmes de sécurité avec une multiplication des sorties sur des axes relativement empruntés qu'il faudra limiter. L'extension des bourgs provoque un développement sous forme d'étoile, notamment à Berville. Afin d'éviter ce phénomène et de desservir les îlots en retrait, il conviendra de prévoir la réalisation d'infrastructures de desserte.

La solution consisterait à prévoir un ou des aménagements en profondeur qui apporteraient une certaine diversité et une densité au parc de logements et incluraient quelques équipements publics

(aire de jeux, salle...) afin de créer ou valoriser un véritable cœur de bourg (lieu de centralité et d'échange). Egalement il conviendrait pour les années à venir, d'urbaniser en priorité les larges dents creuses (parcelles vierges intercalées entre deux parcelles bâties) subsistantes au sein de ces secteurs.

La création de nouvelles construction devra en outre s'accompagner d'un traitement paysager qui reproduira la ceinture verte qui existait autour des bourgs anciens afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions et assurer une transition douce entre la terre des cultures et la maçonnerie de ces dernières.

Dans une moindre mesure, les secteurs d'Ecots et de Saint-Martin-de-Fresnay connaissent eux aussi un développement important. Néanmoins, la pression foncière semble y être moins forte, l'attrait plus limité du moins pour les résidences principales du fait de l'éloignement des pôles d'emploi et la desserte moyenne de ces espaces. Le bâti ancien domine donc encore largement sur ces espaces.

Les cœurs de bourg d'Ecots et de Saint-Martin-de-Fresnay possèdent une forme compacte et dense (plusieurs bâtiments sur des parcelles de petites dimensions d'une superficie de 700 à 800 m<sup>2</sup>). Ces cœurs de bourg se trouvent à l'intersection de carrefour important qui peuvent poser des problèmes de sécurité.

Les dernières constructions réalisées à l'écart du bourg (sortie nord sur l'axe RD 250a ainsi que sur la RD 40 pour Ecots et le long de la RD 40 à Saint-Martin-de-Fresnay) sont consommatrices d'espace agricole et naturel et multiplient les sorties sur des axes routiers relativement empruntés.

D'une manière générale, afin de préserver l'activité agricole et l'espace naturel, il sera préférable de développer un nombre limité d'espaces bâtis en concentrant les zones d'extension sur les espaces bénéficiant de la meilleure desserte et les noyaux urbains dominants.

### **➤ Un développement des espaces bâtis davantage figé au sud et à l'est**

Le sud et l'est du territoire de l'Oudon se développe avec une croissance beaucoup moins forte que le nord ouest. Situé dans le secteur du Pays d'Auge et en manque de liaison avec des axes structurants, ces secteurs présentes moins d'attractivité.

De ce fait, les bourgs de ces secteurs, (autour de l'église), de tailles plus modestes et exclusivement composés de constructions anciennes présentes une certaine homogénéité avec des unités bâties de qualité.

Un nombre infime de nouvelles constructions ont été enregistrées ces dernières années sur ces secteurs. Cependant les demandes récentes de permis de construire et l'évolution de la population au sein de l'Oudon pourront entraîner très prochainement l'arrivée de nouvelles populations.

La section de commune d'Ammeville dispose cependant d'un atout indéniable vis-à-vis des jeunes ménages : la présence de l'école sur son territoire. Ainsi, elle enregistre de nombreuses demandes pour du locatif, aujourd'hui non satisfaites totalement.

Le sud et l'est de l'Oudon est limité dans son développement par la présence de risques naturels. Une zone de mouvements de terrain touche le secteur de Montpinçon ce qui limite le développement résidentiel qui ne pourra se faire que sur les terrains plats situés à l'est des constructions existantes. Cette zone de mouvements de terrain touche aussi le secteur de Garnetot. En outre afin de s'inscrire au mieux dans un environnement de qualité, fréquenté par les promeneurs les extensions seront conditionnées par des règles veillant au respect du caractère des lieux. Le maintien d'une bande en prairie permanente entre la forêt et les futures constructions sera également nécessaire dans le cadre de la gestion de l'équilibre agro-sylvo-cynégétique.

Egalement le développement du bourg de Notre-Dame-de-Fresnay est limité du fait de son classement en zone inondable mais également pour le bourg de Montpinçon en raison de sa grande qualité paysagère (bâti exclusivement ancien, de qualité, dans un site agréable de versant).

### 3. La typologie du bâti

#### **▣ Les constructions anciennes traditionnelles**

Les constructions anciennes étaient bâties avec des matériaux extraits ou fabriqués localement à partir de ressources naturelles. Or, la nature du sol n'est pas la même d'une extrémité à l'autre du territoire de l'Oudon. Ainsi, on distinguera deux grands types de constructions traditionnelles :

- au Nord et à l'Ouest, les constructions de la plaine de Caen-Falaise,
- au Sud et à l'Est, les constructions du Pays d'Auge.

Entre les deux, apparaît une zone de transition aux contours plus ou moins nets où se mélangent deux grands types de bâti traditionnel (Ammeville, Ecots). Parmi ces deux grands types, peuvent être observées des différences quant au volume des constructions, au nombre de bâtiments sur une même parcelle ou à la qualité architecturale. Celles-ci sont fonction du rang social et de l'usage des bâtiments d'origine.

#### **▣ Les constructions de la Plaine de Caen-Falaise (secteur de Lieury, Tôtes, Berville)**

Leurs murs sont en pierre calcaire sous forme de moellons maçonnés à la chaux. Les angles, piédroits, linteaux peuvent être en pierre de taille. Les ouvertures sont assez nombreuses, étroites et hautes sur les façades. Elles sont placées de façon symétrique.

Les toitures à deux versants ont des pentes de 40 à 50°. Plus souvent en tuiles (Bavent, Sannerville, Argences), celles-ci peuvent également être en ardoises. Les cheminées, souvent hautes, sont en pignon, dans l'axe du bâtiment. Les lucarnes sont généralement en bâtière.

Contrairement au Pays d'Auge, seules quelques grandes exploitations sont isolées (exemple : Le Rocheux). Les fermes de petites et moyennes importances sont situées au sein des bourgs. Elles contribuent à densifier le bâti sans pour autant avoir d'incidences sur la population car, encore aujourd'hui, la plupart des bâtiments sont toujours utilisés comme dépendances.

Parmi les autres constructions situées au sein des bourgs, figurent des maisons d'ouvriers agricoles aux volumes exigus, sous la forme de rectangles peu allongés, avec un seul niveau habitable et des maisons de dimensions plus importantes, de plus grande longueur, avec deux niveaux habitables



*Maison mêlant pierres et colombages à Ecots – Pré de la Ville*

## Les constructions du Pays d'Auge

Leurs murs sont en briques, fabriqués à partir de l'argile locale comme en témoignent les vestiges d'une briqueterie à Montpinçon et d'une tuilerie à Ammeville, ou en pan de bois sur un soubassement de 0,70 à 0,90 mètres de hauteur en silex, calcaire ou grès. Les espaces creux entre les colombages sont remplis par du torchis ou des tuileaux montés au mortier de chaux grasse. Des murs entiers peuvent être éssentés (couverture en ardoise) afin de bénéficier d'une meilleure protection contre les intempéries.

Les ouvertures, peu nombreuses, sont disposées de façon irrégulière suivant l'exposition et l'éclairage.

Les toitures à forte pente ont un volume relativement important. Elles étaient initialement couvertes en chaume. La tuile plate prédomine à présent. Les lucarnes, à l'image des autres ouvertures, sont plus hautes que larges ou carrées. Elles sont généralement à 3 pans (« à la capucine »).

A noter que les maisons en pan de bois ont une structure légère adaptée aux sols argileux, pentus et peu stables.

On peut distinguer trois grandes catégories d'habitations augeronnes sur la commune de l'Oudon :

- les habitations de bourg avec un rez-de-chaussée initialement utilisé en commerce ou en atelier (Le Billot),
- les habitations à étage à ordonnancement classique dont l'origine remonte aux fermes-manoirs (Manoir de la Croix Blanche, Manoir de la Roque, Manoir d'Houlbec,...),
- les maisons rurales basses, souvent présentées comme les maisons de journaliers, catégorie la plus commune, caractérisées par une forme rectangulaire, allongée et très étroite (4,50 à 5,50 m de largeur) ne dépassant jamais un étage avec un volume de toit toujours très important par rapport au reste de la construction.

A noter que les fermes ou manoirs du Pays d'Auge sont régulièrement situés à l'écart des bourgs. Ils se caractérisent par une dispersion des bâtiments d'exploitation autour du logis sur un clos enherbé complanté de pommiers (exemple : les Acres ou la Hoguette à Montpinçon, le Tertre à Garnetot).



*Maison ancienne couverte d'un bardage et bâtiments en tuiles à Ecots – Pré de la Ville*

## Le bâti récent

Les nouvelles constructions sont régulièrement en rupture avec le modèle de l'architecture ancienne traditionnelle. Elles répondent à de nouveaux modes de vie (ère de l'automobile, lieu de résidence distinct du lieu de travail). Par ailleurs, les matériaux et techniques de construction ont évolué. PVC, parpaing, tuile mécanique, ont fait leur apparition et ont rapidement supplanté les matériaux extraits ou fabriqués localement plus longs et plus chers à mettre en œuvre. Généralement les murs en parpaings sont couverts d'enduits aux teintes claires. Aussi, l'impact visuel de ces constructions peut être fort lorsqu'elles sont implantées en milieu ouvert. Les dernières réalisations sont de formes généralement plus compliquées dans un souci de personnalisation que l'on ne peut obtenir avec les seuls matériaux. Les constructions pavillonnaires sont également plus larges et moins longues que les constructions anciennes traditionnelles. Enfin, les ouvertures ont des dimensions supérieures et des proportions différentes à celles du bâti ancien : présence de baies vitrées et de porte-fenêtre ainsi que de fenêtres parfois plus larges que hautes.

De par leur aspect extérieur ou en raison de leur environnement végétal immédiat (présence d'essences à feuillage persistant étrangères à la région telles que thuyas, sapins,...), les constructions récentes contribuent à la perte de l'identité paysagère originelle de la commune.

On comprend alors mieux l'intérêt de les grouper sur quelques sites présentant un intérêt paysager moindre ou sinon de faciliter leur insertion par le maintien voire la plantation d'essences végétales locales à leur abord.



*Pavillon des années 60 à Berville*



*Pavillon récent en maçonnerie parpaing à Montpinçon, sortie sud du Billot*

*Pavillon contemporain en bois à Tôtes*



## 4. Le patrimoine bâti intéressant à préserver

La commune possède un patrimoine bâti riche et varié. Celui-ci présente des intérêts aussi bien sur le plan architectural qu'historique ou culturel. Quelques éléments sont classés ou inscrits aux Monuments Historiques et bénéficient d'un périmètre de protection qui couvre parfois des espaces bâtis. En cas d'extension ou de densification de ceux-ci, les nouvelles constructions qui y seront implantées seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier peut émettre des prescriptions quant à leur aspect extérieur, leur implantation sur la parcelle ou encore la parcelle elle-même (clôture, végétaux à planter).

Les autres éléments cités ci-après méritent également d'être pris en considération lors de l'établissement du règlement, ceci afin de ne pas nuire à leur sauvegarde ou à leur valorisation (éloigner les nouvelles constructions ou établir une réglementation concernant leur aspect extérieur).

Ce patrimoine peut être classé en trois grandes catégories :

- le patrimoine religieux,
- le patrimoine civil,
- le patrimoine industriel ou économique.

### Le patrimoine religieux

Il est intéressant soit pour son aspect architectural, soit pour le mobilier qu'il renferme.

Dénomination	Référence carte	Intérêt architectural	Intérêt mobilier	Monument Historique
Eglise St-Paterne-de-Lieury	1	Clocher		X
Eglise St-Rémi d'Ecots	2	Ensemble	Lutrin	
Eglise de Tôtes	3	Vitraux		
Eglise Ste-Croix de Montpinçon	4		Orgue à cylindre	X
Eglise Ste-Honorine d'Ammeville	5		Gradin, tabernacle	X
Eglise de Garnetot	6	Site avec ifs + mairie		

### Le patrimoine civil

La commune comprend plusieurs manoirs et châteaux. En dehors de leur imposant volume de bâtiments, valorisés par les parcs environnants, ceux-ci présentent des détails architecturaux intéressants. Certains sont, par ailleurs, témoins de faits historiques marquants.

Quelques fermes ou maisons présentent également des détails architecturaux intéressants.

Dénomination	Référence carte	Intérêt architectural	Intérêt historique	Monument Historique
Manoir d'Houlbec	1	Terrasse, douves, pont, communs,		X

Ecots		colombier, ferme, logis, tour		
Manoir de la Roque Montpinçon + motte féodale	2	Communs, boulangerie, four à pain, grange, pressoir, logis, cheminée		X
Manoir de Berville	3	X		
Manoir de Wiguan St-Martin-de-Fresnay	4	X		X
Manoir du Homme St-Martin-de-Fresnay	5	Façade avec fronton triangulaire	X	
Manoir de la Rivière St-Martin-de-Fresnay	6	X		
Château du Robillard et son parc – Lieury	7	X	X	
Château d'Ammeville	8	X		
Tour Leblanc Ammeville	9	X		
Motte féodale Grandmesnil	10		X	
Motte féodale Ecots	11		X	
Porche 18 <sup>ème</sup> – Lieury	12	Portes charretière et piétonne		
Ferme du colombier avec porche Notre-Dame-de-Fresnay	13	X		
Ancien tabellionage St-Martin-de-Fresnay	14	X	X	
Blockhaus Ecots	15		Rampes de lancement de fusées V2	
Maison 15 <sup>ème</sup> Tôtes	16	X		
Vieux château Berville	17	X		
Manoir les Hayes Grandmesnil	18	X		

## Le patrimoine industriel

Il témoigne de l'intense activité de production fromagère sur la commune dans un passé pas si lointain, activité caractéristique de ce terroir propice à l'élevage.

Il témoigne également d'une activité de fabrication de matériaux de construction à partir de l'argile locale, activité qui tend à se raréfier sur le Pays d'Auge.

Dénomination	Référence carte	Vestiges	Commentaires
Fromagerie La Côte Ecots	1		Production : camembert Restent pièce d'affinage, logement fin

			19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup>
Fromagerie Le Pré de la Ville Ecots	2		Production : camembert Restent pièce d'affinage, logement fin 19 <sup>ème</sup> -début 20 <sup>ème</sup>
Fromagerie industrielle La Varinière Notre-Dame-de-Fresnay	3		Production : livarot puis camembert, Pont- l'Evêque, pavé d'Auge, carré d'Auge jusqu'en 1982 Restent pièce d'affinage, logement début 20 <sup>ème</sup>
Fromagerie industrielle La Cour Marguerie Montpinçon	4		Production : camembert jusqu'en 1982 Restent pièce d'affinage, logement patronal, transformateur, bâtiment du pont bascule, salle des machines
Briqueterie de Montpinçon	5	X	19 <sup>ème</sup> -20 <sup>ème</sup> Réf cadastrales : A70
Tuilerie d'Ammeville	6	X	19 <sup>ème</sup> lieu-dit La Tuilerie

## 5. Les vestiges archéologiques

La commune se situe sur un secteur relativement riche sur le plan archéologique.

La plupart des sites sont déjà mentionnés dans le chapitre précédent. Quelques uns s'y ajoutent sur la liste dressée par le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) de Basse Normandie.

Compte tenu de leur intérêt archéologique majeur, certains sont susceptibles de faire l'objet d'un arrêté préfectoral créant un zonage archéologique. Celui-ci implique que tout projet d'urbanisme situé à l'intérieur de cette zone est transmis à la DRAC pour examen.

## Le milieu construit

## Conclusion

---

Le milieu construit de la commune de l'Oudon est très diversifié de par l'étendue de la commune et de sa proximité avec la plaine de Caen et le Pays d'Auge qui influent sur la typologie des espaces bâtis. Le nord ouest comprend des constructions anciennes typiques de la Plaine de Caen quant au sud et à l'est on observe des constructions de type Pays d'Auge. Les nouvelles constructions sur l'ensemble du territoire sont en rupture avec ces modèles architecturaux traditionnels. Le développement des espaces bâtis est inégal en fonction des secteurs du territoire communal. Le nord ouest est plus attractif du fait notamment de sa proximité avec Saint-Pierre-sur-Dives.

Le milieu construit de l'Oudon comprend également un patrimoine culturel et industriel important à prendre en compte.

Le PLU devra valoriser le milieu construit et dans le même temps, limiter l'urbanisme diffus en recréant de la centralité dans le bâti.

# LES RESEAUX



## 1. L'alimentation en eau potable

Le Syndicat Intercommunal d'Eau du Pays d'Auge (SIEPA) assure l'alimentation en eau potable de 9 des 10 sections de communes de l'Oudon. Tôtes appartient au Syndicat de Morteaux-Couliboeuf. L'exploitation et la gestion clientèle est actuellement assurée par la SAUR pour la SIEPA et par Veolia pour le Syndicat de Morteaux-Couliboeuf.

En 2005, le SIEPA était dépendant des réserves en eau de 4 syndicats et en particulier de celles du Syndicat Sud Calvados (73 % de l'eau importée). En 2006, les réserves de capacité de ce syndicat sont extrêmement limitées. En effet, il produisait à peine 30 % (soit 299 m<sup>3</sup> par jour) des besoins journaliers de ses abonnés évalués à 855 m<sup>3</sup> en moyenne.

Sur l'Oudon (9 communes concernées), le réseau géré par le SIEPA comptait 72 Km de canalisations pour alimenter 672 abonnés en 2005. Les deux points de livraison d'eau de la commune sont Berville et les Autels-Saint-Bazile.

Afin d'améliorer l'approvisionnement du SIEPA, le renouvellement de la canalisation grande desserte (grosse pression) entre ces deux points de livraison (passe par Ecots, Notre-Dame-de-Fresnay, Saint-Martin-de-Fresnay) a été réalisé. A partir de là, une restructuration partielle de la distribution d'eau s'est mise en place. Celle-ci concerne les territoires de Berville et Ecots.

Par ailleurs, un renforcement du réseau d'alimentation sur Ecots en 2002 et, entre Berville et Lieury via le lycée agricole du Robillard en 2004 a été effectué afin de satisfaire des besoins importants et en progression sur ces secteurs (nombreuses nouvelles habitations). Une nouvelle canalisation de distribution a été mise en place sur le plateau du Billot, le long de la voie communale n°1, en 2005, afin d'alimenter de nouvelles constructions.

Aujourd'hui, le réseau d'alimentation en eau de l'Oudon n'est pas égal et ne donne pas satisfaction sur tous les secteurs de la commune. En effet, quelques territoires rencontrent des problèmes de pression : Berville, Lieury. Sur d'autres, sa capacité à alimenter de nouvelles constructions est incertaine (exemples : Grandmesnil « les Vignes », Garnetot).

D'après les derniers prélèvements et analyses effectués, l'eau est de bonne qualité sur la quasi totalité de la commune. On note toutefois la présence d'une grande quantité de chlore sur Lieury. Il existe un point de prélèvement sur la commune : prélèvement de Beauvoir (voir chapitre servitudes). Celui-ci est arrêté depuis mi-2001.

## 2. La défense - incendie

La défense – incendie pose problème sur de nombreux secteurs. Actuellement, seule la canalisation de grand diamètre située le long de la RD 40 présente une pression suffisante pour assurer ce service. L'enjeu est important puisqu'il s'agit de protéger le plus possible d'habitations et de sensibiliser également les industriels, les artisans ou exploitants agricoles à leur propre protection.

Un Projet de Renforcement de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) a été réalisé et validé pour avis de principe par le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) concernant le territoire de la commune de L'Oudon. Différentes actions vont être menées :

- La remise en état des poteaux incendies
- La recherche de solutions pour les secteurs mal protégés :
  - Grandmesnil, installation d'une réserve incendie sur le terrain communal
  - Notre-Dame-de-Fresnay, citerne enterrée (20m<sup>3</sup>) réalimentée par le réseau proche, installation sur un terrain communal
  - Ammeville, recherche de solution en partenariat avec les ateliers CMBA pour une réserve de 60m<sup>3</sup> réalimentée par le réseau proche
  - Tôtes, prévision de deux sources aux extrémités du bourg, aménagement de la mare communale, réserve alimentée de 20 ou 60m<sup>3</sup> à partir du réseau proche qui nécessite une réserve foncière.
- Amélioration de l'accès aux points d'eau naturels :
  - Aménagement des mares, communales ou privées avec convention
  - Achat d'une pompe flottante
- Signalisation des points d'aspiration

Ces divers aménagements sont importants et coûteux, ils devront s'étaler dans le temps et être valisés au fur et à mesure par le SDIS pour prendre en compte l'évolution des réglementations et des techniques de défense.

## 3. L'électricité

Le territoire communal est traversé par des réseaux basse et moyenne tension. Certains espaces bâtis, y compris importants par le nombre de constructions, sont situés en bout de réseau (exemple : Cour de la Pâture, Cour des Haies, Cinq Frères, bourg de Lieury vers l'ouest, bourg de Tôtes vers le sud, Mesnil de Tôtes, Haye d'Ecots, Pré de la ville sud bourg d'Ecots, Le Feret, le Fayel, Les Hommes, La Côte, Le Haut d'Ecots, Château de la Rivière, Le Billot...). Leur développement nécessitera une extension, voire un renforcement de ce dernier. Par ailleurs, ce réseau n'a pas la capacité d'alimenter des constructions supplémentaires sur certains espaces bâtis.

Un renforcement a été réalisé à la Varinière sur le territoire de Notre-Dame-de-Fresnay ainsi que entre Hiéville et Berville.

Ailleurs, ce réseau semble suffisant pour alimenter les constructions existantes bien qu'étant parfois vieillissant. Toutefois, il conviendra d'être vigilant quant à sa capacité à alimenter de nouvelles constructions en particulier sur les secteurs où le développement jusqu'alors limité n'a pas engendré de gros travaux sur les lignes (Grandmesnil, Ammeville, Garnetot).

## 4. L'assainissement

Un schéma directeur d'assainissement ainsi qu'une étude de zonage ont été réalisés au niveau communal. Le dossier a été approuvé après enquête publique.

Les secteurs de Lieury (bourg), lycée du Robillard et Berville (bourg) plus les écarts entre le lycée et le bourg de Berville qui présentent la plus forte densité bâtie ont été mis en collectif. Une station d'épuration type lagune de 800 équivalents habitants fonctionne depuis août 2005. Sa capacité prend en considération un développement possible du bâti sur ce secteur, estimé à 35 logements supplémentaires en 2002.

Un système d'assainissement collectif d'une capacité initiale de 150 équivalents habitants existait déjà au moment de l'étude sur le Billot (80 à 100 habitants y sont raccordés). La station d'épuration de type boues activées à aération prolongée avec un cours d'eau comme exutoire est néanmoins vétuste et obsolète.

### Conséquences :

- la filière boue est insuffisante et archaïque (la production de boues est inférieure aux ratios usuels),
- les nitrates sont donc en quantité excessive, générant une pollution non négligeable du milieu récepteur.

Le remplacement de ce dispositif s'avère indispensable à court terme. Tout projet éventuel d'urbanisation dans ledit secteur doit rester impérativement conditionné à la remise à niveau effective de ce système d'assainissement. Un diagnostic de l'état de la station a été établi en vue de sa rénovation prochaine.

Il conviendra d'orienter en priorité le développement de l'urbanisation sur les secteurs bénéficiant de l'assainissement collectif sachant que chacun d'entre eux dispose de réserves de capacité.

Sur les secteurs restant en assainissement individuel (majorité du territoire), la capacité réelle d'absorption du sol est un facteur déterminant pour le choix des zones constructibles. Or, la nature imperméable des sols et sous-sols impose le lit filtrant drainé sur la plupart de ceux-ci. Quelques exceptions toutefois :

- les bas de versant d'Ecots avec des sols limoneux profonds sur calcaire sont aptes à l'épandage souterrain (filière la moins onéreuse et qui donne les meilleurs résultats),
- les buttes marneuses recouvertes de limon où se sont développées des sols bruns limoneux peuvent également permettre, si l'hydromorphie est faible, l'épandage souterrain (buttes à Tôtes, Saint-Martin-de-Fresnay, Notre-Dame-de-Fresnay et Grandmesnil).

Les autres secteurs (Garnetot, localement Grandmesnil, Ammeville) sont sur des sols à l'hydromorphie très marquée.

L'assainissement individuel entre à présent dans le champ des compétences de la Communauté de Communes avec la création d'un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) géré par la SAUR dont une des missions est de donner des conseils et d'établir un règlement.



*Nouvelle station d'épuration type lagunage située à Lieury*



*Station d'épuration du Billot*

Dans le cadre de la loi sur l'eau de 192, les collectivités sont amenées à prendre en charge les contrôles des installations d'assainissement non collectifs. Cette compétence a donc été confiée à la Communauté de Communes des Trois Rivières et le travail de contrôle et de diagnostic a été réalisé par la SAUR.

Sur 1 670 logements recensés à l'échelle de la CdC, 1 389 ont pu être contrôlés et classés selon une grille d'évaluation comportant quatre critères :

- nature de la filière (prétraitement et traitement)
- salubrité publique et risques sanitaires (rejets)
- impact sur le milieu naturel (pollutions)
- fonctionnement et gêne pour le voisinage

La synthèse des diagnostics a permis de classer les logements selon trois priorités

- priorité 1 : dispositifs à réhabilitation urgente
- priorité 2 : dispositif à réhabilitation différée
- priorité 3 : dispositifs en bon état de fonctionnement

Pour la commune de L'Oudon la situation est la suivante :

	Priorité 1	Priorité 2	Priorité 3	Refus	Absents
Ammeville	18	18	20	2	-
Berville	9	13	25	0	10
Ecots	9	15	22	0	-
Garnetot	8	2	8	0	5
Grandmesnil	5	15	19	1	-
Lieury	0	1	3	0	1
Montpinçon	6	6	21	1	10
Notre Dame de	10	10	19	2	6

Fresnay					
Saint Martin de Fresnay	13	13	31	10	8
Tôtes	9	15	18	2	7

Il appartient maintenant aux propriétaires des installations d'assainissement non collectif concernés de réaliser une mise en conformité dans un délai de quatre ans à partir de la date de réception du diagnostic.

## 5. Le gaz de ville

La section de commune de Lieury présente l'avantage d'être raccordée depuis peu au gaz de ville. Cette présence constituera un facteur déterminant au moment du choix des zones de développement urbain.

## 6. Les liaisons à travers le tissu urbain

La commune est parcourue de routes départementales, de voies communales et de chemins ruraux.

### Les départementales

**Onze départementales** traversent ou longent le territoire communal. Aucune n'appartient au réseau structurant du département. Aucune n'est classée comme voie à grande circulation (suivant art. L 111.1.1). Celles-ci sont toutes considérées comme des voies de desserte locale. Les deux plus empruntées sont reconnues comme appartenant au réseau secondaire de niveau cantonal à l'échelle du département. Il s'agit de la RD 102 (axe Saint-Pierre-sur-Dives / Trun via Lieury) avec 1 442 véhicules par jour deux sens confondus à Lieury et 184 aux Moutiers-en-Auge en 2001, puis de la RD 40 (axe Moulton / Le Billot via Saint-Pierre-sur-Dives) avec 1 313 véhicules par jour deux sens confondus à Berville en 2001.

Ces deux axes, dont la largeur de chaussée n'est pas très importante, à l'image de la plupart des voies sur la commune, et l'accotement dangereux (difficulté de croisement entre deux véhicules au gabarit imposant), sont cependant appelés à véhiculer un trafic croissant. En effet, elles lient des zones de développement résidentielle (exemple : Berville, Lieury) à des pôles d'emplois majeurs du département (Saint-Pierre-sur-Dives, Caen).

Par ailleurs, la présence de plusieurs carrefours à visibilité réduite (Lieury, Ecots,...) et la multiplication des débouchés directs sur ces axes en raison de l'étirement des zones bâties le long de ceux-ci (Berville, Saint-Martin-de-Fresnay, Tôtes) multiplient les zones à risque. L'aménagement du carrefour entre la RD 102 et la RD 250 à Lieury est prévu ainsi que l'axe Berville/ Saint-Martin-de-Fresnay pour 2011.

Les autres départementales véhiculent un trafic moins soutenu. A moins d'y aménager des aires de croisement ou d'entreprendre un élargissement de la chaussée, il n'est pas souhaitable que celui-ci augmente de façon importante. En effet, leurs chaussées très étroites à l'exception des RD 39 et RD 38 ne permet pas un croisement facile des véhicules y compris légers en particulier sur les portions sinueuses (RD40a, RD 251, RD 250, RD 250a). Ces voies pénalisent le développement d'activités économiques qui envisagent un éventuel transfert vers des lieux plus faciles d'accès (exemple : Le

Frisson normand). Quelques-unes sont même particulièrement dangereuses sur l'ensemble de leur tracé ou présentent des points noirs : la RD 250 (axe Morières – Livarot) empruntée par les élèves et le personnel du Robillard est particulièrement sinueuse et la vitesse y est excessive. Pour des raisons similaires, la RD 111 est dangereuse à Montpinçon.

A Ammeville, le carrefour en « patte d'oie » entre la RD 39 et la RD 39a était particulièrement dangereux avec un manque de visibilité vers la droite au débouché de la RD 39a. Un aménagement de celui-ci a été réalisé en 2009.

Sur la RD 250a à la sortie nord du bourg d'Ecots, l'implantation d'un trottoir à l'intérieur d'une courbe à angle droit sans visibilité réduit la chaussée et rend les croisements périlleux (risque d'accrochage). L'aménagement du bourg d'Ecots est prévu ainsi que l'enterrement des lignes électriques afin d'harmoniser l'ensemble des bourgs de L'Oudon.

#### Travaux récents :

- travaux réalisés suite à l'assainissement dans bourg Lieury (RD 250) : enfouissement des réseaux, bordures de trottoirs
- travaux RD 102 entre Saint Pierre sur Dives et Lieury : enfouissement des réseaux, réalisation d'une bande axiale
- travaux RD 250 « Le Robillard » : travaux d'aménagement et de mise en sécurité de l'entrée du lycée, enfouissement des réseaux et passage piéton.

### **✚ Les voies communales et les chemins ruraux**

Le réseau de voies communales est étendu. Il permet l'accès à un grand nombre d'espaces bâtis dont le bourg de Montpinçon et la plupart des écarts (hameaux ou constructions isolées). Ces voies, étroites, sont toutefois suffisantes pour le trafic qu'elles doivent supporter. Par ailleurs, leurs élargissements nuiraient à leurs bonnes intégrations paysagères (impact actuellement réduit). Quelques-unes mènent à des espaces bâtis mais sont sans issue pour les automobilistes. L'absence d'aménagement à leur extrémité rend difficile les manœuvres de demi tour. Le réseau de chemins ruraux également très étendu et généralement non revêtu a plus vocation à permettre l'accès aux parcelles agricoles.

Dans la moitié orientale du territoire, ces chemins étroits bordés de haies sur talus ont, compte tenu de la largeur croissante des engins agricoles, perdu cette vocation initiale. Un temps abandonnés et voués à la friche, ils sont aujourd'hui récupérés et entretenus car ils présentent un intérêt sur le plan touristique (tourisme vert). Boisés et permettant parfois de superbes points de vue sur la campagne augeronne, ils constituent d'agréables circuits de découverte de la région.

## **7. Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes s'analysent comme des limitations administratives au droit de propriété dans l'intérêt général. Elles sont établies dans le cadre de législations particulières qui poursuivent des buts autres que l'aménagement. Elles affectent l'utilisation du sol. Elles s'imposent au PLU qui dans son zonage et son règlement doit les respecter.

### **✚ Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine**

#### Le patrimoine nature

### Le forage de Beauvoir et le captage de la Fontaine Saint Etienne

Servitudes attachées à la protection des eaux potables instituée en vertu de l'article L.20 du Code de la Santé publique et du décret n°61-859 du premier août 1961, modifié par le décret n°67-1093 du 15 décembre 1967, pris pour son application (décret abrogé et remplacé par décret n°89-3 du 3 janvier 1989).

Ils appartiennent tout deux au SIEPA (Syndicat Intercommunal d'Eau du Pays d'Auge).

Le forage dispose d'un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 7 janvier 1985 mais est arrêté depuis mi 2001. Le captage dispose d'un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 18 novembre mais a été abandonné en 2000.

### Le patrimoine culturel

L'église de Lieury : clocher protégé par son inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 29 septembre 1928

Le manoir de Saint Martin de Fresnay : façades et toiture protégées par leur Inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 11 avril 1975

Le manoir de la Roque : logis protégé en totalité ainsi que les façades et toitures de l'ensemble des communs, le mécanisme du pressoir, la boulangerie en totalité par leur Inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 30 avril 1993.

Le manoir d'Houlbec : logis à l'exclusion des décors modernes, terrasse, vestiges des tours, douves et leurs ponts, façades et toitures des communs, colombier, façades et toitures des bâtiments de la ferme sont protégés par leur Inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 10 novembre 1993.

Périmètres de protection éventuellement délimités par décrets en Conseil d'Etat en application de l'article premier (alinéas 2 et 3) de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques classés ou inscrits.

## **✚ Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements**

### Télécommunications

Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles instituées en application des articles L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du Code des postes et télécommunications.

Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques instituées en application des articles L.57 à L.62-1 et R.27 à R.39 du Code des postes et télécommunications.

Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication instituées en application des articles L.45-1 et L.48 du Code des postes et télécommunications.

Le territoire communal est grevé par la servitude (PT2) de la zone spéciale de dégagement :

- tronçon l'Oudon-Falaise

- tronçon l'Oudon-Mézidon Canon

Il est aussi grevé par la servitude de la zone secondaire de dégagement dû à la station hertzienne de l'Oudon protégé par décret du 10 août 1995.

Dans ces zones les hauteurs à ne pas dépasser pour toute construction nouvelle sont de 185 mètres par rapport au niveau de la mer.

## Les réseaux

## Conclusion

---

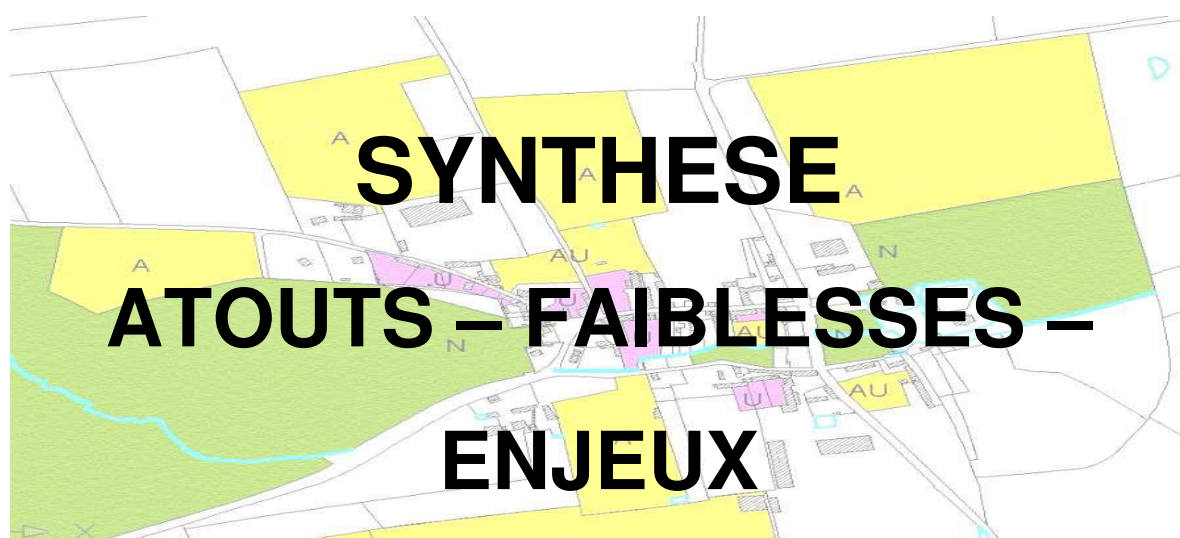
Le renforcement de nombreux dispositifs ces dernières années sur le territoire de L'Oudon a permis de renforcer les réseaux.

L'amélioration progressive de la desserte en eau sur l'ensemble du territoire et l'amélioration du système d'assainissement à travers les diagnostics réalisés par le SPANC sont importants pour l'accueil de nouvelle population.

Le projet de Renforcement de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) validé par le SDIS (Service Départemental Incendie et Secours) va permettre de sécuriser un territoire communal jusqu'ici peu étudié du point de vue de la défense contre l'incendie.

Différents travaux d'aménagements de la voirie ont permis de sécuriser également les liaisons à travers le tissu urbain et d'autres projets sont encore en prévision ou à prévoir pour renforcer la sécurité et faciliter des déplacements.

Il conviendra d'être vigilant sur l'implantation des nouvelles constructions compte tenu de la capacité des différents réseaux.



# Atouts

---

La commune de L'Oudon dispose d'atouts à pérenniser et valoriser par le biais de son PLU.

## Sa croissance démographique

Contrairement au canton de Saint-Pierre-sur-Dives auquel elle appartient, la commune de l'Oudon est en proie à de fortes mutations démographiques depuis 1999. Un gain de population de 244 habitants sur la période 1999-2006, entraîne un changement de statut de ce territoire. D'une commune rurale vieillissante et peu dynamique l'Oudon est aujourd'hui une commune attractive, attirant de jeunes ménages. La structure de la population jusqu'ici vieillissante s'est modifiée avec une croissance de la tranche d'âge des 15-30 ans. Cet atout doit être pris en compte pour répondre aux attentes de cette nouvelle population. Le nombre de ménages a ainsi augmenté sur la même période (488 en 1999 contre 534 en 2006). Une étude de la composition de ces ménages nous amène à voir que ces derniers sont plus nombreux mais de tailles plus petites. Ce changement de structure de la population entraîne des besoins en logements, services qui seront à améliorer.

## Sa situation géographique à valoriser

Située entre la Plaine de Caen et le Pays d'Auge, la situation géographique de L'Oudon lui procure un atout à conforter. Les sections nord-ouest de son territoire à proximité de Saint-Pierre-sur-Dives doivent conforter cette position de proximité et en tirer profit, tant du point de vue économique que démographique.

Des axes routiers davantage structurant permettraient également d'effectuer des liaisons rapides avec l'A88 et la future A28 ce qui placerait le territoire communal au centre d'axes de communications importants. Cette situation géographique ajoutée à des prix du foncier attractifs font de l'Oudon, une commune à fort potentiel de développement.

## Un éventail d'activités économiques présent sur le territoire communal

Malgré sa dénomination de commune rurale, l'Oudon offre un nombre d'emplois conséquent au sein même de son territoire. Cet élément propice au développement de la commune doit être conforté et même développé pour offrir aux habitants de la commune un emploi sur leurs lieux même de résidence. En 2006, l'Oudon comptait 656 actifs et 182 travaillaient sur le territoire de la commune. Cette proportion reste importante pour une commune rurale et s'explique par la présence de nombreux artisans, d'activités et de services et du lycée Le Robillard.

Le maintien d'une vie associative au sein des différentes anciennes entités communales participe également au dynamisme de la commune et rend ce territoire attractif pour la population et l'arrivée de nouvelles entreprises.

## Un cadre rural de qualité et des paysages a forte identité sur l'est de la commune

L'agriculture est encore omniprésente sur le territoire de l'Oudon. Ce cadre rural de qualité offre une qualité de vie recherchée par de nombreux ménages. Les paysages à forte identité du Pays d'Auge situé à l'est de la commune seront à prendre en considération dans un souci de préservation du cadre de vie.

### **Un potentiel touristique à développer**

La commune de l'Oudon possède un potentiel pour le tourisme vert sur de nombreuses sections de la commune. Le relief vallonné, le maillage bocager, les vertes prairies, les vergers constituent d'agréables lieux de promenade qu'il serait intéressant de valoriser davantage. Cette volonté de développer le tourisme vert s'installe à travers différents projets et sera pris en considération dans le PLU. On s'attachera notamment à sauvegarder les paysages fortement identitaires de la commune et à conserver voire à valoriser les chemins et points de vue les plus intéressants.

La prise en compte de la culture et du savoir faire à travers le soutien aux productions locales de qualité permettra également de développer un tourisme vert. L'agriculture diversifiée contribue largement à l'activité économique et au lien social, un certain nombre d'initiatives vont dans ce sens qu'il est important de pérenniser : manger local au Robillard, le Marche fermier de L'Oudon, le panier d'accueil au gîte communal ou encore le circuit des saveurs et des savoir-faire.

### **Des équipements publics pérennisés**

Le regroupement de 10 communes a permis de mettre en commun l'ensemble des équipements présents sur chaque commune. Ainsi l'Oudon regroupe une garderie, des écoles maternelles et primaires, des salles communales, un foyer rural... Ce panel d'équipements est un atout d'installation et de cadre de vie idéal pour la population.

### **Un patrimoine bâti de qualité et diversifié**

La commune possède un patrimoine bâti riche et varié. Celui-ci présente des intérêts aussi bien sur le plan architectural qu'historique ou culturel qu'il sera nécessaire de préserver

Sa situation entre la Plaine de Caen (au nord et à l'ouest) et le Pays d'Auge (au sud et à l'est) offre une typologie du bâti de qualité. De nombreuses maisons traditionnelles agrémentent le paysage ainsi que de nouvelles constructions en rupture avec le modèle de l'architecture ancienne traditionnelles.

### **L'amélioration progressive de la desserte en eau, assainissement et gaz de ville**

Différents éléments plus techniques se sont améliorés au fil des années sur la commune permettant une meilleure gestion. L'amélioration progressive de la desserte en eau sur l'ensemble du territoire constitue un élément important pour l'accueil de nouvelle population.

L'assainissement collectif présent sur Lieury, Berville et Billot permettra d'orienter le développement de l'urbanisation sur ces secteurs sachant que chacun d'entre eux dispose de réserves de capacité.

Autre atout à faire valoir le raccordement au gaz de ville sur la section de commune de Lieury qui sera un facteur déterminant au moment du choix des zones de développement urbain.

### **L'amélioration progressive de la qualité du cours d'eau de L'Oudon**

Les travaux d'entretien et de protection de la ressource en eau lancés en 2009 vont permettre d'améliorer la qualité des cours d'eau de L'Oudon. Des bilans réalisés en 2002 avaient démontré une qualité médiocre de l'eau de L'Oudon qui est en cours d'amélioration par le biais de cette intervention du Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de L'Oudon.

### **Le projet de défense contre incendie**

L'élaboration d'un schéma de défense contre l'incendie en concertation avec le SDIS (Service Départemental Incendie et Secours) va permettre de sécuriser le territoire communal et de sensibiliser la population, les industriels, les artisans et les exploitants agricoles.

# Faiblesses

---

Des faiblesses subsistent encore sur le territoire de la commune.

## **Un enclavement routier facteur de frein économique**

L'Oudon est éloigné des grands centres urbains (40km de Caen et 30 km de Lisieux). Les liaisons pour se rendre vers ses centres urbains et les axes de transports structurants sont éloignés de la commune. Cette situation est pénalisante pour le développement de certaines activités économiques au sein du territoire communal mais aussi pour la population. Repenser l'accès aux voies rapides sera un enjeu du PLU.

## **Un parc de logement à améliorer**

L'augmentation importante de la population sur la dernière décennie engendre de nouveaux besoins de logements. Ce phénomène est accentué avec l'augmentation du nombre de ménage et leurs tailles plus petites.

L'Oudon manque de logement locatif et de logements de petites tailles. Cette typologie de logement est pourtant de plus en plus demandée avec l'augmentation des jeunes ménages sur la commune et des personnes âgées. L'offre de logement devra donc s'adapter à cette situation pour ne pas freiner le maintien et l'accueil de certaines catégories de population.

## **Limiter l'emploi en dehors de la commune.**

Sur la période 1999-2006, le nombre d'actifs a augmenté mais dans le même temps le nombre d'actifs travaillant sur la commune a stagné. Le recul de l'activité agricole est une des causes de ce phénomène. Créer de nouveaux emplois sur l'Oudon permettra de conserver les nouveaux arrivants, de développer l'économie communale mais également de lutter contre les flux domicile-travail source de pollution.

## **L'altération progressive du bocage**

Le paysage du bocage subit une perte d'identité (réseau de haie incomplet) sur les pentes modérées de la zone de piémont. Le PLU permettra à la commune d'assurer un contrôle sur les haies qui ont un intérêt majeur sur les plans paysagers et écologiques en les identifiant comme éléments remarquables du paysage. Les nouvelles constructions créées également une perte d'identité paysagère originelle de la commune qu'il est important de préserver.

## **L'absence de desserte par les transports en commun**

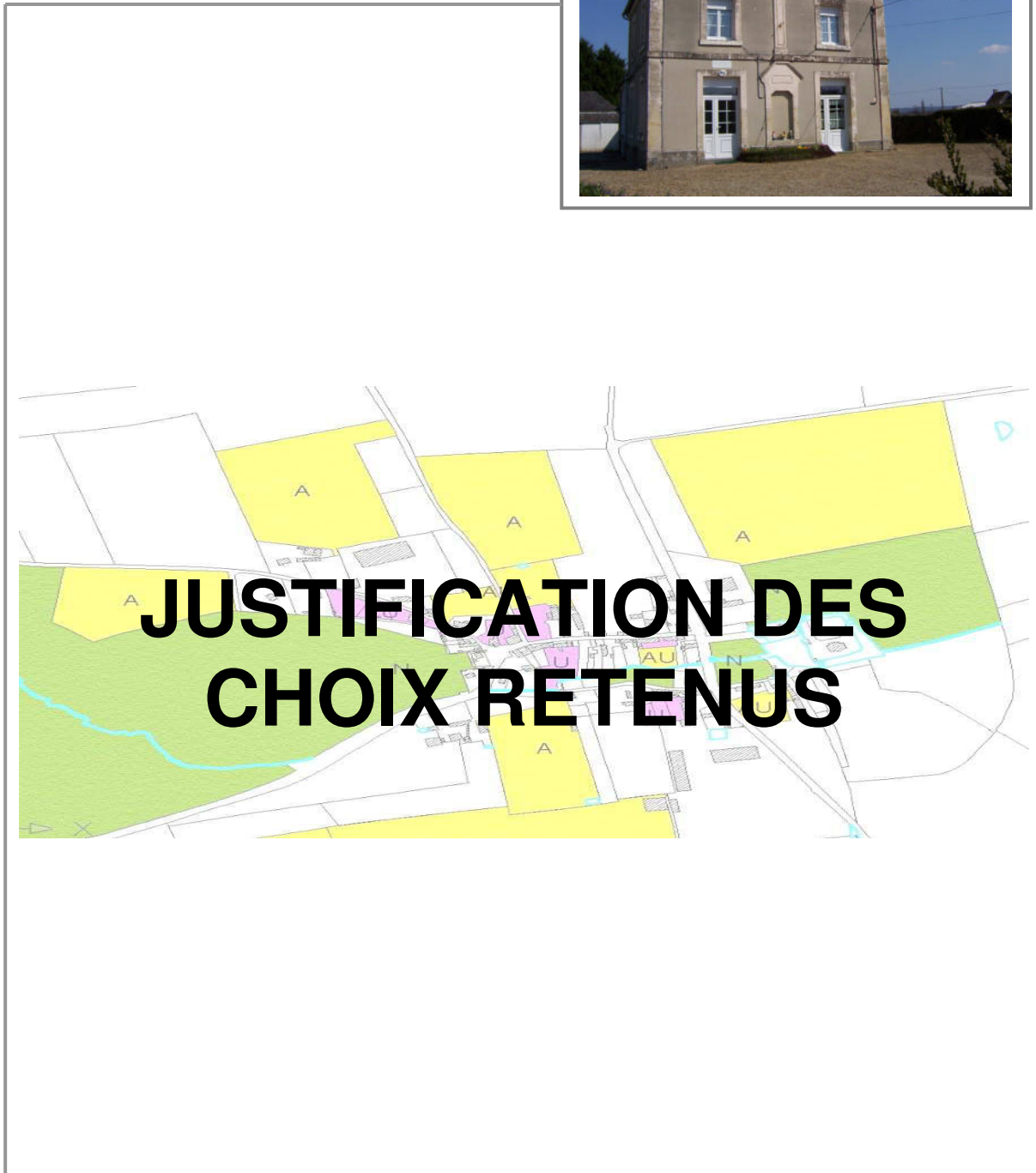
Le déplacement intercommunal n'est assuré par aucun service de transports en commun ce qui pénalise les personnes ne disposant pas de moyen de déplacement et également participe à l'augmentation des émissions de gaz polluants. L'accès aux gares ferroviaires (Saint-Pierre-sur-Dives, Mézidon-Canon, Lisieux) nécessite un véhicule et le service de TAXIBUS mis en place par le Conseil Général reste compliqué et peu efficace étant donné qu'il requière une réservation et qu'il ne fonctionne pas tous les jours de la semaine.

# Enjeux

## Maintenir l'attractivité de l'Oudon en harmonisant le développement urbain et en préservant la qualité du cadre de vie et les espaces naturels

- Organiser le développement urbain dans un souci de préservation du cadre et de la qualité de vie.
- Mener une politique du logement importante pour assurer et pérenniser le développement communal notamment en termes de croissance démographique et de parcours résidentiel.
- Maintenir les éléments identitaires du territoire communal : espaces naturels, éléments marquant du paysage, patrimoine bâti communal...
- Préserver l'outil agricole, secteur d'activité encore omniprésent sur la commune ceci en trouvant un équilibre entre développement urbain et la pérennité des exploitations. Prendre en compte les conflits d'usage qui pourraient apparaître face à cette problématique.
- Harmoniser le territoire d'un point de vue du développement urbain de façon à créer un véritable centre bourg et stopper la dissémination des parcelles. La création du territoire de l'Oudon étant né de l'association de 10 communes ayant chacune une entité il est primordial aujourd'hui de limiter la dispersion et le mitage.
- Permettre le développement de zones résidentielles qui apporteront une diversité du parc immobilier c'est-à-dire qui comprendront des logements non seulement abordables financièrement mais qui correspondent aux besoins des nouveaux arrivants (taille, statut d'occupation, aspect fonctionnel,...)
- Offrir des possibilités de développement aux entreprises viables de la commune (créatrices d'emplois)
- Faciliter la concrétisation des initiatives privées, l'implantation ou la création d'activités artisanales, de nouveaux équipements, aménagements ou services innovants et porteurs en terme de loisirs et de tourisme ou encore qui contribuent à améliorer la qualité de vie en milieu rural.  
C'est le cas par exemple avec le projet de la Ferme de L'Oudon qui veut développer sa capacité d'hébergement afin de répondre à la demande et pérenniser les emplois tout en maintenant un environnement de qualité.
- Limiter cependant le nombre des zones de développement résidentiel. Retenir quelques espaces déjà densément bâtis et disposant de plusieurs commodités : assainissement collectif, gaz de ville, réseaux d'eau et EDF suffisants, accès aisé et sécurisé, présence d'écoles et de garderies, présence de commerces, proximité d'entreprises à forte main d'œuvre. Il sera ainsi plus facile de maintenir une vie et un certain dynamisme. La population est, en effet, plus enclin à fréquenter commerces, services et équipements lorsqu'elle se trouve à proximité.

- Choisir également des sites de développement résidentiels discrets, qui permettront de préserver plus facilement (voire améliorer) les paysages et l'environnement : éviter les zones de pente ainsi que la proximité des cours d'eau, privilégier les environnements à la végétation relativement dense tout en instaurant des règles visant à la protéger, sinon inciter à la création de ceintures vertes ou d'écrans végétaux composés d'essences indigènes.



## 1- Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

### 1.1- RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les quelques années à venir. L'élaboration de ce projet s'appuie essentiellement sur la définition des besoins communaux en matière de développement.

1. Favoriser un accroissement mesuré de la population et planifier le développement urbain
2. Valoriser les pôles d'équipements et d'emploi existants et permettre l'installation d'équipements structurants
3. Renforcer l'identité communale de L'Oudon et valoriser l'organisation en centralité multipolaire
4. Organiser les déplacements et la desserte de L'Oudon
5. Valoriser le potentiel touristique communal
6. Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels

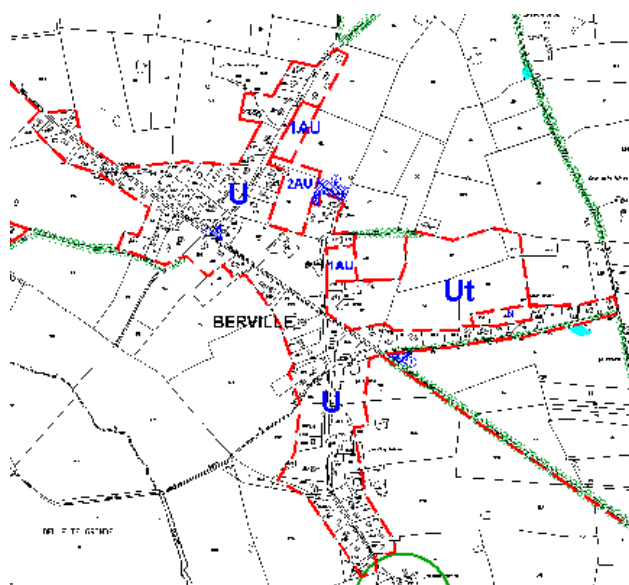
### 1.2- LA COMPATIBILITE DES ORIENTATIONS DU PADD AVEC LES PRINCIPES ENONCES AUX ARTICLES L-110, L-121-1 DU CODE DE L'URBANISME

<b>Axe 1 : Favoriser un accroissement mesuré de la population et planifier le développement urbain</b>	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.110 et L.121-1)
<p>La commune de L'Oudon est une commune située à proximité de Saint Pierre sur Dives, pôle urbain structurant du sud Calvados.</p> <p>Distante d'environ 45 minutes de l'agglomération caennaise, 30 minutes de Lisieux et 20 minutes de Livarot et Falaise, la commune de L'Oudon bénéficie d'une attractivité hétérogène compte tenu de sa très grande superficie (54,8 km<sup>2</sup>). En effet, la fusion-association des dix communes en 1973 a fait de L'Oudon la commune la plus étendue du Calvados.</p> <p>Néanmoins, la commune de L'Oudon, comptant 1329 habitants en 1999, montre une augmentation notable du nombre d'habitants lors des derniers recensements : 1543 habitants en 2006.</p> <p>La commune connaît une réelle attractivité depuis quelques années, de nombreux ménages souhaitant s'installer sur la commune.</p> <p>Pour autant, la commune a pour objectif premier de préserver la qualité de son cadre de vie.</p> <p>Pour cela et au travers l'élaboration de son document d'urbanisme, elle prévoit un objectif d'accroissement démographique d'environ 10%, soit un gain de population d'environ 150 -170 habitants au terme du P.L.U. (2020-2025).</p> <p>Cet accroissement démographique souhaité ne tient pas compte de l'opération en cours sur le secteur de Berville (lotissement communal de 19 lots dont 9 en locatif social).</p>	<p><b>Maîtrise du développement urbain</b></p>

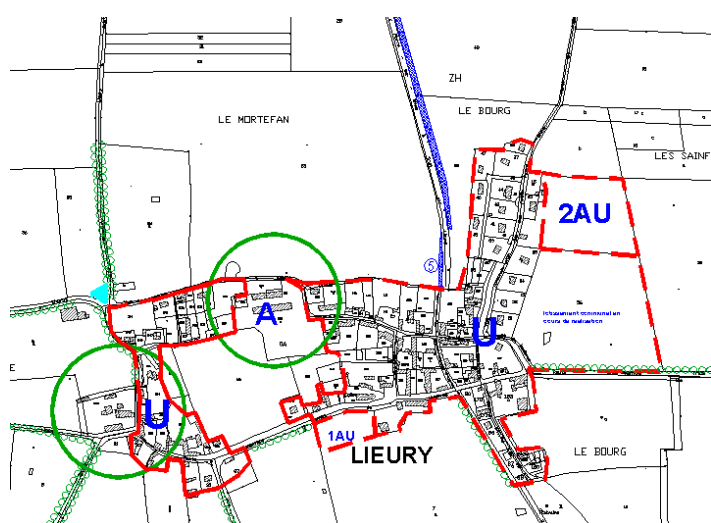
→Le développement de l'urbanisation se réalise essentiellement sur les secteurs les plus densément urbanisés et en continuité de ces derniers

Ainsi la collectivité a choisi d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs en confortement du bâti existant sur les principaux secteurs d'attractivité du territoire communal : Lieury (urbanisation en cours d'un lotissement communal), Berville ; Le Billot, et Saint Martin de Fresnay.

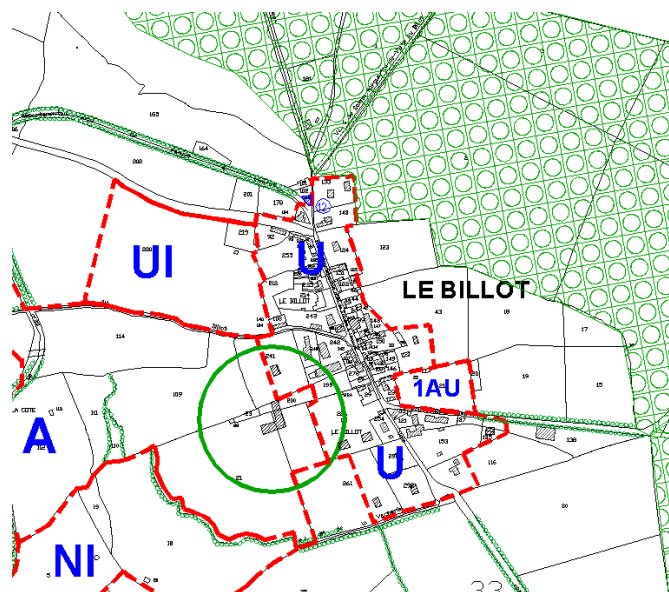
Extrait plan de zonage Berville



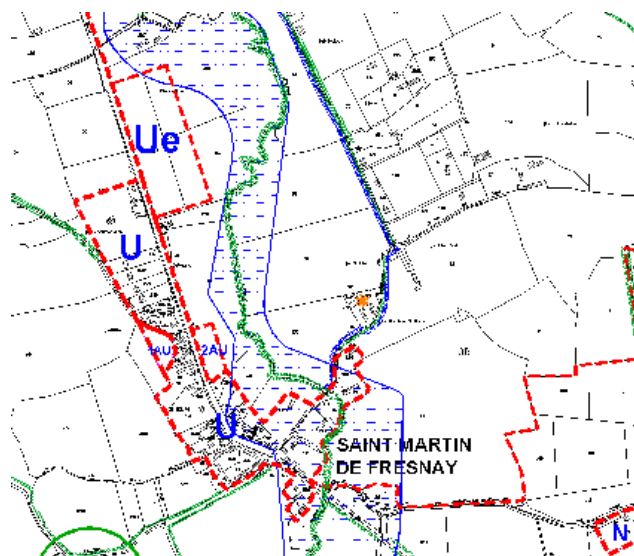
Extrait plan de zonage Lieury



Extrait plan de zonage Le Billot



Extrait plan de zonage Saint Martin de Fresnay



La superficie totale des secteurs ouverts à l'urbanisation représente environ 6,31ha dont 4,04 hectares d'urbanisation à plus ou moins long terme.

Les superficies ouvertes à l'urbanisation sont très modérées au regard de la superficie du territoire. A travers ces choix de développement, la commune souhaite valoriser et sauvegarder l'activité agricole largement représentée sur L'Oudon.

Le choix s'est porté sur ces secteurs, en parti parce qu'ils bénéficient pour la plupart (excepté Saint Martin de Fresnay) des équipements nécessaires au développement de l'urbanisation : présence d'un assainissement collectif, desserte par le gaz pour certains secteurs, voirie satisfaisante.

Dans le cadre du développement de l'urbanisation, la commune souhaite

**Utilisation économe de l'espace**

adapter ses équipements et services afin de répondre aux besoins de la population. Pour cela, elle prévoit des réserves foncières (Emplacement Réserve) dans le cadre d'aménagement de carrefours, espace de loisir,...

La station d'épuration du Billot va être entièrement restructurée, permettant ainsi de répondre au développement des habitations sur ce secteur.

En outre, la station de Berville –Lieury, actuellement correctement dimensionnée, nécessitera à court terme des aménagements au regard de l'accroissement démographique et des constructions nouvelles sur ces secteurs.

De plus, Lieury et Berville sont très proche de Saint Pierre sur Dives et « captent » facilement les nouveaux ménages souhaitant s'installer sur la commune. Un lotissement communal est en cours de réalisation sur une parcelle de 3 ha sur le secteur de Lieury (réalisée en 2 tranches). Ce dernier comprend dix lots en accession à la propriété et 9 logements pour Calvados Habitat.

Dans le cadre de son développement, la commune souhaite poursuivre ses efforts de diversification de son parc de logement. Une extension du lotissement communal est donc envisagée (ouverture à l'urbanisation par voie de modification du P.L.U.).

**→Quelques secteurs de hameaux permettent ponctuellement d'accueillir des constructions nouvelles au sein de leur enveloppe urbaine actuelle).**

Ces petits hameaux sont : Le Grand Parc (entre Berville et Ecots), le Rocreux (Berville), Grandmesnil, Ammeville, Tôtes et Ecots

Les disponibilités foncières recensées dans ces secteurs représentent une superficie d'environ 1,60 ha (auquel il convient de soustraire environ 15% pour voirie et réseau divers).

Au total, c'est environ une quinzaine de constructions qui pourraient être édifiées au sein de ces hameaux.

La commune n'a pas souhaité permettre de constructions nouvelles dans les hameaux en dehors de ceux identifiés précédemment au regard des contraintes naturelles, sanitaires (assainissement) et agricoles.

Par ailleurs, suite à la consultation effectuée auprès des services et personnes associées à l'élaboration du PLU, le SCOT souhaitait que soient précisés les éventuels impacts du classement en zone Nh du hameau d'Ammeville et notamment des secteurs de vergers au regard de la présence d'AOC cidricole sur la commune. Après vérification, il s'avère que ces parcelles ne sont pas concernées par la présence de vergers.

De plus, dans ces secteurs, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension seront autorisés dans les différents hameaux de la commune.

Un Projet de Renforcement de Défense Extérieure Contre l'incendie (DECI) a été réalisé et validé pour avis de principe par le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) concernant le territoire de la

**Répondre aux besoins présents et futurs en matière d'accueil de la population et d'habitat**

<p>commune de L'Oudon (voir annexes sanitaires). L'objectif de ce projet est de sécuriser progressivement les cœurs de bourg et les zones urbanisables, et sensibiliser les industriels, artisans et exploitants agricoles à leur propre protection. Pour cela, la commune mobilisera au besoin les mares présentes sur son territoire.</p> <p>Enfin, pour ces secteurs, la commune de L'Oudon s'est assurée de la distribution en énergie au moyen d'un diagnostic sur le réseau de distribution d'énergie électrique existant à proximité des futures parcelles à urbaniser.</p>	
--	--

<p><b>Axe 2 : Valoriser les pôles d'équipements et d'emploi existants et permettre l'installation d'équipements structurants</b></p>	
<p><b>Justification du projet</b></p>	<p><b>Objectif du développement durable auquel le projet répond (art. L.110, L.121-1)</b></p>
<p><b>➔ Conforter le rayonnement du lycée d'enseignement public agricole du Robillard</b></p> <p>Ce lycée de taille importante sur la commune génère un nombre d'emplois conséquent, de nombreux déplacements et une activité économique non négligeable.</p> <p>En effet, ce site regroupe plusieurs activités : éducative, sportives, économiques, agricoles et culturelles.</p> <p>La commune soutient ce pôle d'enseignement majeur pour la région mais elle souhaite également faire connaître et valoriser l'ensemble de ces activités (équestres, agricoles, ...).</p> <p>Dans le cadre de son PLU, le lycée agricole du Robillard est un élément moteur du développement socioéconomique du territoire. L'ensemble du site comprenant également un siège d'exploitation fait l'objet d'un classement approprié ne compromettant pas l'exercice de ses activités diverses mais complémentaires.</p> <p><b>➔ Accompagner la réalisation de projets structurants sur le territoire communal</b></p> <p>Après plus de 45 ans de présence de la maison de retraite de Garnetot sur le territoire communal, l'accueil des personnes âgées va se poursuivre sur le site de Morteaux-Coulboeuf, dans des locaux adaptés et sécurisés.</p> <p>Soucieuse de préserver ce site et son environnement, la commune souhaite, dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme, accompagner et permettre la valorisation et le renouvellement des infrastructures existantes à Garnetot.</p> <p>Aussi, une étude approfondie est en cours afin de développer un autre projet d'accueil, axé sur le développement durable, à vocation de réinsertion et destiné aux personnes en difficultés sociales.</p> <p>Ce projet, réglementairement peu abouti, fait l'objet d'un repérage au règlement graphique (Nha) permettant ainsi la mise en œuvre de ses activités.</p>	<p><b>Répondre aux besoins présents et futurs en matière d'activités économiques, notamment artisanales et commerciales</b></p> <p><b>Préservation des espaces affectés aux activités agricoles</b></p>

<p><b>➔ Conforter le développement de l'activité artisanale et économique</b>                  La commune bénéficie d'une représentation relativement importante, riche et diversifiée de l'artisanat sur son territoire. La commune souhaite faire connaître cette richesse faisant appel à des savoirs faire précieux pour les territoires du Pays d'Auge.                  Ainsi, la commune a souhaité offrir des possibilités d'installation, d'extension sur site ou sur un secteur dédié aux activités artisanales.</p>	
--	--

<b>Axe 3 : Renforcer l'identité communale de L'Oudon et valoriser l'organisation en centralité multipolaire</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel il répond (art. L.110, L.121-1)</b>
<p>La commune de l'Oudon est le fruit d'une association de 10 sections de communes. Elle est aujourd'hui la plus grande commune du Calvados en superficie.</p> <p>L'organisation et l'aménagement du territoire posent certaines difficultés compte tenu de la dispersion de l'offre en équipements et services publics. L'objectif recherché au travers de l'élaboration du document d'urbanisme est la mise en place d'un projet fédérateur et cohérent à l'échelle du territoire communal et supra communal (prise en compte du SCOT Sud Pays d'Auge et de la DTA de l'Estuaire de la Seine).</p> <p>Une partie du projet de la commune consiste à améliorer l'identité communale et organiser et valoriser des pôles d'attractivités.</p> <p>Aussi, la complémentarité des divers pôles existants est mise en avant afin de rééquilibrer les fonctionnements et les usages quotidiens du territoire. Par conséquent, un pôle touristique s'affirme sur le secteur du Billot où des aménagements récents ont eu lieu.</p> <p>Saint Martin de Fresnay est identifié comme le « pôle » d'activités économique communal et bénéficie d'une position centrale sur le territoire. Des « pôles urbains » sont localisés principalement au nord -ouest du territoire, à proximité de la commune de Saint Pierre sur Dives. C'est sur ces secteurs qu'interviendront les principales extensions de l'urbanisation.</p> <p>Valoriser l'organisation des multiples centralités est un atout majeur du développement de L'Oudon permettant la complémentarité, la mixité et les échanges au sein de son territoire.</p> <p>Pour compléter et marquer l'identité communale, peu lisible aujourd'hui, la municipalité souhaite mettre en place une signalétique commune sur l'ensemble du territoire communal (entrée de bourg, de hameaux, ...).</p>	<p><b>Mixité des fonctions du territoire</b></p>







<p>Par ailleurs, la loi paysage (8 janvier 1993) permet de protéger des éléments ou des secteurs paysagers particuliers dans le P.L.U. en les repérant sur le plan de zonage (cf. article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme). Ainsi, certaines haies structurantes de qualité seront protégées dans le P.L.U. Un figuré particulier permet de les repérer sur le règlement graphique.</p> <p>Enfin, de nombreux espaces naturels mais aussi urbanisés présentent des risques (zone inondable, remontées de nappes). La commune a souhaité, autant que faire se peut, limiter l'urbanisation dans ces espaces.</p> <p>Les espaces naturels sensibles et les espaces agricoles se verront préservés au travers d'un classement en zone A (agricole) et N (naturel) dans le P.L.U.</p> <p>Le projet des élus prévoit que quelques hameaux implantés en dehors des espaces urbanisés structurés et identifiés comme tels dans le document d'urbanisme puissent accueillir de nouvelles constructions.</p> <p>Ces secteurs plus moins construits pourront accueillir quelques constructions supplémentaires au sein des « dents creuses ».</p> <p>Les secteurs identifiés sont les suivants : Le Grand Parc (entre Berville et Ecots), Le Rocreux (Berville), Grandmesnil, Tôtes et Ammeville.</p> <p>Les autres secteurs de la commune pourront néanmoins connaître une évolution du bâti existant : extensions mesurées, changement de destination, etc.</p>	<p><b>Assurer la prévention des risques naturels prévisibles</b></p>
---	--

### 1.3- LA COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

#### 1.3.1- La Directive Territoriale d'Aménagement d'Estuaire de la Seine

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Baie de Seine a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006.

La DTA est issue de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire n°95-115 du 04 février 1995, modifiée par la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire n°99-533 du 25 juin 1999 et la loi relative à la solidarité et renouvellement urbains n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

Conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, la DTA est élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'Etat.

Pour information – extrait de l'article L.111-1-1 la DTA « fixe les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur du territoire ; les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation de grandes infrastructures de transport et des grands équipements, et en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ; et précise les modalités d'application de la loi littoral adaptées aux particularités géographiques locales ».

La DTA s'organise autour de 3 volets :

- développer les avantages comparatifs dont jouit le territoire interrégional : portuaire, industriel, logistique et maritime ;

- garantir le maintien du patrimoine naturel et du potentiel agricole pour les générations futures et mieux prévenir les risques de toutes natures ;
- renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

La Directive d'Aménagement du Territoire dans son objectif 2 « **mettre en valeur les grands ensembles naturels et paysagers caractéristiques de la Normandie** » précise que « *les caractéristiques paysagères bien typées tant du Pays d'Auge, du Lieuvin que des boucles de Seine et du Pays de Caux participent de la notoriété et de l'attractivité du secteur. Elles sont l'un des atouts importants du développement économique et urbain ainsi que de l'économie touristique de l'arrière pays. Elles dépendent pour une large part de l'activité agricole qui occupe le territoire.*

*Par ailleurs, la préservation des paysages contribuera fortement à mieux prévenir les phénomènes d'inondations et d'érosion des sols, ainsi qu'à préserver la ressource en eau et plus globalement la richesse écologique du territoire.*

*La préservation voire la restauration de ces éléments caractéristiques du paysage – patrimoines végétal (haies, bosquets, prairies, pommiers) et bâtis – constitue donc une dimension importante des objectifs de la DTA.*

*A sa réalisation devront concourir :*

- *le maintien d'une activité agricole viable qui participe très largement au maintien et à l'entretien des paysages,*
- *la prise en compte de l'intégration paysagère dans les politiques de développement urbain et économique.*

*La stratégie à mettre en œuvre comprend :*

- *des mesures prescriptives pour ce qui concerne les paysages et les espaces naturels majeurs des boucles de la Seine et pour ce qui concerne le Pays d'Auge, le Lieuvin et le Pays de Caux,*
- *des mesures permettant de participer à l'entretien et à la gestion du patrimoine végétal. »*

La commune de L'Oudon a été identifiée comme appartenant à l'«**espace naturel et paysager significatif à protéger**». Ce qui signifie que ces espaces naturels majeurs font l'objet d'une protection forte garantissant leurs fonctions écologiques et leurs qualités paysagères.

La DTA reconnaît que le Pays d'Auge est caractérisé par un **paysage fermé** au relief prononcé et par un **maillage de prairies permanentes ceinturées de haies**. Ce secteur connaît une forte pression de l'urbanisation qui se confronte à une agriculture en mutation et ce dans un contexte d'urbanisation traditionnellement éparse. Le phénomène de mitage tend en conséquence à s'accroître.

La DTA affirme, d'une part, donc la nécessité de **sauvegarder les éléments paysagers caractéristiques** et notamment la **trame bocagère du Pays d'Auge**. Pour la maintenir, en cas d'urbanisation nouvelle, le projet d'aménagement tirera le meilleur parti des éléments à conserver et proposera les compléments nécessaires à une bonne intégration paysagère. D'autre part, **le développement** tant économique que résidentiel devra se faire **autour des pôles urbains et des bourgs**, et sauvegardera le patrimoine immobilier traditionnel en permettant la transformation de son usage. Enfin, **le maintien** dans des conditions acceptables **d'une activité agricole durable** sera également visé.

Le projet de développement de la commune de L'Oudon respecte les lignes directrices de la Directive Territoriale d'Aménagement concernant le Pays d'Auge par une forte volonté de protéger les caractéristiques bocagères (*maintien de haies et des boisements*) et architecturales (*restauration et transformation des usages*), par un développement de l'urbanisation dans la continuité des espaces urbanisés existants (*recherche architecturale, insertion paysagère, gestion des eaux pluviales*), la reconnaissance et le développement de l'activité agricole (*classement, prolongement de l'activité...*).

En outre, de nombreuses réflexions et décisions prises par la commune permettent de maintenir sur le territoire une agriculture pérenne. Le document d'urbanisme se veut être un outil au service de la viabilité d'un maximum d'exploitations agricoles (repérage des sièges d'exploitations, plan d'épandage,

terres fondamentales, contrainte parcellaires, ...). A travers son règlement graphique et écrit, la commune œuvre dans le sens d'un juste équilibre entre les différentes fonctions de son territoire.

Enfin il convient de préciser que les objectifs ainsi que les orientations de la DTA sont intégrés dans le SCOT. Ce dernier prend le pas que la DTA, excepté lorsqu'il s'agit d'une commune littorale.

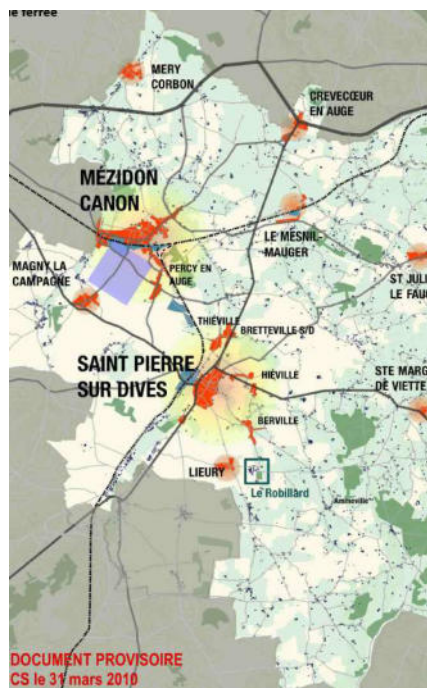
### 1.3.2- Le SCOT Sud Pays d'Auge

En application de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de L'Oudon doit être compatible avec les orientations du S.C.O.T. Sud Pays d'Auge.

La commune de L'Oudon est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) pour le Sud Pays d'Auge par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 2002.

Le SCOT est aujourd'hui en cours d'élaboration et est entré dans sa phase de définitions des orientations générales : le DOG (Document d'Orientations Générales de l'organisation de l'espace, les sites naturels ou urbains à protéger, ...).

Le plan local d'urbanisme de L'Oudon au regard des objectifs affichés dans le SCOT S.P.A. répond aux orientations énoncées dans le DOG. Le PLU présente un développement de l'urbanisation dans la continuité ou dans les interstices du tissu existant, protège les éléments patrimoniaux bâtis ou naturels, reconnaît l'activité agricole et cherche à promouvoir son territoire par la valorisation des chemins creux et des sentiers de randonnées pédestres.



Ainsi, le P.L.U. conforte la vocation résidentielle et le caractère patrimonial de commune rurale par l'ouverture raisonnée et raisonnable de nouveaux secteurs à urbaniser.

Le SCOT identifie les secteurs de Berville et Lieury comme de véritables pôles relais dans le cadre du développement communal et fait du lycée agricole un moteur de développement économique.

Dans le cadre du présent P.L.U., le projet de développement communal prévoit un développement communal s'appuyant sur les pôles relais/de proximité identifiés dans le cadre du SCOT Sud Pays d'Auge.

Cette orientation de développement traduit la volonté communale de favoriser les échanges avec le pôle de Saint Pierre sur Dives (politique de transport, économie, équipement, ...), minimiser la consommation d'espaces, optimiser les réseaux existants (AEP, assainissement) et enfin protéger les terres de meilleure valorisation agricole et son caractère de commune rurale (grand paysage, qualité de vie, ...)

La trame verte formée par le réseau des haies, bosquets ou boisements participe au maillage bocager nécessaire à l'activité agricole (*herbage*) mais aussi à la biodiversité et au paysage (corridors écologiques) ; elle est protégée au titre de la loi paysage (*article L.123.1-7 du code de l'urbanisme*). Quant aux espaces agricoles, ils sont reconnus par un zonage approprié (A) permettant aux exploitations de poursuivre leur évolution. Les périmètres de 100 mètres autour des installations classées sont respectés.

### 1.3.3- Le SDAGE seine Normandie

L'Oudon est inclus dans le SDAGE<sup>1</sup> du Bassin Seine Normandie.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les articles 3 et 5 de la Loi sur l'eau indiquent que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les orientations du SDAGE.

Le SDAGE 2010-2015 adopté fin 2009 propose huit défis à relever :

- prendre en compte le changement climatique
- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions micro-biologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondations.

L'ensemble de ces objectifs concernant la commune de L'Oudon a été respecté dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

De plus, la protection par le biais de son document d'urbanisme de plusieurs éléments paysagers tels que haies ou boisements va dans le sens d'une préservation des ressources.

Une réflexion toute particulière a été conduite par la commune pour limiter et prévenir les risques d'inondations. Les secteurs concernés apparaissent au plan de zonage et ne sont pas concernés par le développement de l'urbanisation.

---

<sup>1</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

## 2 - Explications des choix retenus pour la délimitation des zones

La commune traduit son projet d'aménagement et de développement durable dans le zonage en définissant plusieurs types de zones : les zones U (urbaines), les zones AU (à urbaniser), les zones A (agricoles), les zones N (naturelles).

### ❖ Les zones urbaines (U)

Ces zones concernent :

- les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- les secteurs constructibles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p align="center"><b>Conforter le développement urbain des secteurs bâtis</b></p>	<p>Création d'un <u>secteur U</u> (<i>relatif aux secteurs bâtis existants</i>)                      Le secteur U correspond aux espaces déjà urbanisés les plus denses de quelques secteurs de la commune : Berville ; Lieury le Billot et Saint Martin de Fresnay. La majeure partie des parcelles est construite. Il reste quelques parcelles libres qui peuvent permettre la réalisation d'une à trois nouvelles constructions.</p> <p>Sur l'ensemble du secteur U, les équipements existants (voirie, réseau AEP, électricité) sont suffisants pour desservir les éventuelles constructions existantes et à venir. Toutes ces entités bâties sont desservies par l'assainissement collectif partagées entre la station d'épuration du Billot et celle de Berville – Lieury.</p>
<p align="center"><b>Préserver le maintien des activités en place</b></p>	<p>Création d'un <i>secteur Ue</i> (<i>secteur urbain à vocation économique</i>)                      Ce secteur est situé à l'entrée du bourg de Saint Martin de Fresnay, au cœur du territoire communal. Il s'agit d'un secteur regroupant aujourd'hui quelques entreprises artisanales, notamment des activités de stockage et pour lequel une légère extension est permise (implantation d'une ou deux nouvelles entreprises).</p>
<p align="center"><b>Poursuivre l'amélioration du cadre de vie</b></p>	<p>Création d'un <i>secteur UI</i> (<i>secteur urbain à vocation de loisir</i>)                      Ce secteur situé proche du Billot a pour vocation de permettre l'installation future d'une salle communale polyvalente. Ce dernier, très proche de l'actuel terrain de loisir (terrain de pétanque, aire de jeux pour enfant) viendra compléter l'offre en équipement public communal. Le choix de ce secteur a été fait au regard d'un certain nombre de contraintes (distances, possibilités de stationnement, ...) et notamment celle de la topographie des lieux.</p>
<p align="center"><b>Améliorer l'accueil touristique</b></p>	<p>Création d'un <i>secteur Ut</i> (<i>secteur urbain à vocation touristique et de loisirs</i>)                      Situé au sein même de Berville, la création de ce secteur intégrant le complexe de « la Ferme de L'Oudon » permet de prendre en compte l'activité existante et les projets de développement, notamment la construction de nouveaux hébergements qualitatifs de tourisme rural (maisons d'hôtes, gîtes de charmes, espace détente,...).                      Ce secteur est facilement raccordable aux réseaux (AEP, électricité, eaux usées).</p>

❖ **Les zones à urbaniser (AU)**

Ces zones correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser à court terme :

Lorsque les réseaux existants en périphérie de la zone sont de capacité suffisante pour la desservir, la zone est classée en 1AU, zone constructible à court terme,

Le principe d'aménagement est de densifier préférentiellement les secteurs situés à proximité des espaces bâtis existants et de concentrer l'urbanisation nouvelle auprès de ces derniers dans un souci de gestion économe des ressources et de limitation de l'étalement urbain.

Les zones à urbaniser à long terme :

Lorsque les réseaux existants en périphérie de la zone ne sont pas de capacité suffisante pour la desservir, la zone est classée en « 2AU », zone constructible à long terme. Une modification du P.L.U. est alors nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Privilégier un développement de l'urbanisation en continuité des espaces bâtis</b></p>	<p>Création de cinq <u>secteurs 1AU</u> (à urbaniser à court terme)</p> <p>La municipalité définit un ensemble de zones à urbaniser situées en continuité immédiates des principales entités bâties. Au total, ce sont cinq sites distincts pour une superficie totale de 2,27 ha.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Une zone 1AU au Billot sur les parcelles n°21 et 22 de la section A pour une superficie totale de 6 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>2. Deux zones 1AU à Berville, village le plus proche de Saint Pierre sur Dives, sur les parcelles n°43 et n°210 pour partie, section OA et pour une superficie d'environ 9 500m<sup>2</sup>.</li> <li>3. Une zone 1AU à Saint Martin de Fresnay sur la parcelle n°50 pour partie de la section OB et pour une superficie de 2 760m<sup>2</sup>.</li> <li>4. Une zone 1AU à Lieury sur la parcelle n°7a pour partie de la section OA et pour une superficie de 4 200 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <p><u>Conditions de desserte en équipement des zones 1AU :</u></p> <p>La capacité du réseau d'alimentation en eau potable est suffisante pour desservir les futures zones à urbaniser.</p> <p>Les conditions de desserte en assainissement des eaux usées seront tout aussi aisées une fois les travaux sur la station d'épuration du Billot réalisés.</p> <p>Dans l'ensemble, la voirie (départementale et communale) permet un bon accès à ces secteurs de développement. Ponctuellement, des travaux de voirie sur voie existante seront nécessaires afin de renforcer l'accessibilité.</p>

<b>Prévoir des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat...</b>	<p>Création de trois secteurs 2AU (à urbaniser à court terme)</p> <p>Trois zones 2AU ont été définies au sein du territoire communal pour une superficie totale d'environ 4 hectares. Elles viendront, le moment venu, compléter l'offre existante en matière de disponibilités foncières sur les secteurs de développement urbain retenus dans le cadre de la présente élaboration de PLU.</p> <p>Ces secteurs ne font l'objet d'aucun projet à l'heure actuelle, il conviendra de réfléchir à la desserte de ces derniers avant de pouvoir envisager l'urbanisation de ces secteurs.</p>
---	--

#### ❖ Les zones agricoles (A)

L'Oudon est une commune rurale dont l'activité principale reste l'activité agricole même si le nombre de sièges diminue largement ces dernières années. Cette activité reste dynamique sur le territoire (environ 70% du territoire communal est strictement consacré à l'agriculture). Le parti d'aménagement est de préserver l'exercice de cette activité et de protéger les outils de production. Pour cela la commune a choisi de classer en zone A (agricole) une très large partie de son territoire ainsi que l'ensemble des sièges d'exploitation.

Afin d'éviter tout problème de cohabitation entre agriculteurs et non-agriculteurs, l'urbanisation reste concentrée dans des espaces de moindre enjeu agricole.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<b>Préserver et sauvegarder l'activité agricole</b>	<p>Création d'une <u>zone A</u> (agricole)</p> <p>La majeure partie du territoire communal est classée en zone A, ainsi que la plupart des sièges d'exploitations encore en activité, afin de traduire la volonté communale de sauvegarder son activité agricole.</p> <p>La zone A n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, de fait les non agriculteurs ne disposent d'aucune possibilité de construction dans cette zone ce qui permet d'éviter les conflits liés à la cohabitation avec les agriculteurs.</p> <p>Ainsi les constructions situées dans l'espace agricole mais n'ayant pas de lien avec cette activité ont été classées en zone naturelle (zone N) afin de ne pas compromettre leur évolution.</p>

#### ❖ Les zones naturelles (N)

Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels ou paysages,
- à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière,
- à protéger sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une qualité particulière, parce que la commune souhaite conserver le caractère naturel du site.

Le patrimoine naturel de la commune (espaces boisés, haies, cours d'eau, etc.) est relativement important et de qualité. C'est un atout pour la commune qui valorise ce potentiel afin de favoriser le tourisme vert sur son territoire.

Des zones naturelles ont été définies englobant ces espaces et montrant ainsi la volonté communale de protection de ces secteurs.



<p><b>Limiter les constructions dans les hameaux</b></p>	<p>Création de six <u>secteurs Nh</u> (secteur de hameaux de taille et de capacité d'accueil limitée)</p> <p>La commune a choisi de permettre la réalisation de quelques constructions dans des hameaux ou des secteurs d'urbanisation modeste sous réserve de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.</p> <p>Le choix des hameaux susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions s'est fait à partir de plusieurs critères :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- localisation,</li> <li>- nombre d'habitations,</li> <li>- présence d'un siège d'exploitation,</li> <li>- capacité des réseaux AEP,</li> <li>- aptitude des sols à l'assainissement,</li> <li>- valeur agricole – naturelle – existence de risques,</li> <li>- mesures de protection existantes,</li> <li>- aspect paysager.</li> </ul> <p>Au vu de ces critères, cinq hameaux ont été retenus par la collectivité pour accueillir de nouvelles constructions : Le Grand Parc entre Berville et Ecots, Le Rocreux, Grandmesnil, Ammeville, Ecots et Tôtes.</p> <p>Ces hameaux sont déjà bien constitués pour la plupart et présentent quelques espaces interstitiels non construits. Au total, ce sont une vingtaine de constructions qui pourront s'implanter sur l'ensemble de ces secteurs dont la superficie disponible à la construction représente environ 2,5 ha.</p> <p>Les réseaux ont la capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.</p>
<p><b>Préserver le maintien et la requalification des activités en place</b></p>	<p>Création d'un secteur Nha (secteur de hameaux destiné à la reconversion du site de l'ancienne maison de retraite de Garnetot)</p> <p>La maison de retraite est en cours de déménagement sur la commune de Morteaux Couliboeuf. Néanmoins, un projet de réhabilitation sur site pour une maison thérapeutique devrait voir le jour d'ici peu.</p> <p>La municipalité a souhaité permettre la mise en place de ce projet sur son territoire en l'encadrant réglementairement.</p>
<p><b>Renforcer la vocation touristique de la commune</b></p>	<p>Création d'un secteur NI (secteur dédié aux activités de loisirs de vol à voile sur le site du Billot)</p> <p>La commune permet au travers de ce classement graphique le développement de ses activités de tourisme et de loisirs. En effet, sur ce secteur est projeté l'aménagement d'un site dédié à la pratique du vol à voile. Aucun aménagement spécifique n'est requis. Seuls seront autorisés des aménagements légers en lien avec la pratique de cette activité.</p>

## **Les autres éléments (figurants au plan de zonage)**

### **❖ Les Emplacements Réservés (se reporter à la liste des emplacements réservés)**

La commune a créé quatorze emplacements réservés pour aménagement de voirie - sécurisation du carrefour, extension de cimetière, ...

Ces emplacements réservés s'inscrivent dans le cadre de l'adaptation des équipements publics aux besoins de la population et dans un souci d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.

### **❖ Le patrimoine végétal (haies bocagères sauf les accès existants ou à créer) et le patrimoine bâti de qualité (corps de ferme) protégés au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme)**

La commune a souhaité protéger les haies structurantes du territoire (pour des raisons paysagères ainsi que pour leur fonction anti-ruissellement) et certains éléments patrimoniaux (intéressant d'un point de vue architectural) au titre de la Loi Paysage (art. L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme). Ces éléments sont reportés sur le plan de zonage.

L'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme précise que « *les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable* ».

Ainsi, lorsqu'un pétitionnaire veut faire des travaux sur un élément du paysage protégé dans le P.L.U. (travaux de nature à affecter de façon notable l'élément), il doit demander une autorisation auprès de la collectivité. Tout élément du paysage protégé qui serait détruit devra être replanté ou reconstruit.

### **❖ La zone inondable**

Le projet de règlement graphique comprend un figuré particulier pour matérialiser la zone inondable :

La rivière de l'Oudon traverse la commune du nord au sud. Ce dernier présente localement un risque d'inondation par débordement.

D'autres risques d'inondation existent liés à des remontées d'eau de nappes. Ces secteurs couvrent une large partie du territoire communal.

**TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES**

<b>ZONES DU P.L.U.</b>	
<b>Nom de la zone</b>	<b>Superficie (en ha)</b>
U	54,72
Ue	2,70
UI	3,65
Ut	6,28
<b>Total zone urbaine</b>	<b>67,35 hectares</b>
1AU	2,27
2AU	4,04
<b>Total zone à urbaniser</b>	<b>6,31 hectares</b>
N	1550,06
Nh	17,92
Nha	6,50
NI	6,12
<b>Total zone naturelle</b>	<b>1580,60 hectares</b>
A	3797,09
Aep	32,64
<b>Total zone agricole</b>	<b>3829,73 hectares</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>5484 hectares</b>

### 3 - Choix retenus pour la limitation administrative à l'utilisation du sol (instaurée par le règlement écrit)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1.

#### 3.1. DISPOSITIONS GENERALES

##### CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de L'Oudon.

##### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (art. L.123-1<sup>er</sup>7 du Code de l'Urbanisme).

Il comprend 4 types de zones :

##### Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue trois sous-secteurs :

- Le secteur Ue relatif à la zone d'activité artisanale sur Saint Martin de Fresnay,
- le secteur Ul relatif au secteur de la salle des fêtes de L'Oudon.
- le secteur Ut relatif au secteur à vocation touristique et de loisirs à Berville.

##### Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les zones 1AU (à urbaniser à court terme), des zones 2AU (à urbaniser à long terme).

On distingue quatre secteurs 1AU situés en continuité des bourgs de Lieury, Berville, Le Billot et Saint Martin de Fresnay.

##### Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

##### Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des 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. Cette zone comprend également les zones bâties hors des bourgs.

On distingue 5 sous-secteurs :

- le secteur N : zone naturelle à protéger du fait de son caractère d'espace naturel,

- le secteur Ne : zone naturelle destinée à l'activité du Centre Equestre,
- le secteur Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.
- le secteur Nha : secteur relatif à la restructuration de la maison de retraite de Garnetot en Communauté thérapeutique,
- le secteur NI : secteur naturel de loisir destiné au périmètre de vol à voile.

#### PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- les zones d'aménagement différé, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, de la « Loi Paysage », de la « Loi Barnier », etc.
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

**Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).**

### 3.2. REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU

#### ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies au plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- des constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif (éoliennes comprise dans une Zone de Développement de l'Eolien ( ZDE,...),
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

#### PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, 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 14052 CAEN cedex), soit 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 un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques**. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

#### ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme.

Cela implique que :

- tout élément protégé qui serait détruit doit être remplacé ou reconstruit,
- une autorisation du maire est obligatoire pour tous travaux de nature à affecter de façon notable l'élément protégé,

## REGLES PARTICULIERES

### Bâtiments sinistrés

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement de la zone dans laquelle est elle implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée dans les volumes et emprises initiaux. Le respect des nouvelles règles d'implantation pourra cependant être imposé. Cette reconstruction devra intervenir dans les deux ans de la survenance du sinistre.

### 3.3. REGLES APPLICABLE POUR CHAQUE ZONE

Dans le règlement écrit, seuls deux articles sont obligatoires pour toutes les zones (U, AU, A, N) :

- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art.6)
- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art.7)

Deux autres articles sont obligatoires dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil définis dans le P.L.U. (le secteur Nh) :

- l'article relatif à l'emprise au sol des constructions (art.9)
- l'article relatif à la hauteur maximale des constructions (art.10)

Le règlement de la commune de Clarbec comporte 14 articles, dont certains ne sont pas règlementés mais pour plus de lisibilité, le choix a été fait par la commune de conserver le libellé des 14 points pouvant être règlementés.

### Les articles 1 et 2

Dans la zone U, les extensions des constructions et installations existantes sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas de nature à accroître les nuisances de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'instabilité du sol. Le risque de remontées de nappes étant très présent sur la commune, la commune a souhaité avertir le pétitionnaire d'un quelconque risque de remontées de nappes.

Dans les secteurs Ue, Ul et Ut, sont autorisées sous conditions que les constructions soient liées et nécessaires à la destination des lieux.

Dans la zone AU, la zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve que l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du secteur.

Les zones A (agricoles) sont exclusivement réservées à l'agriculture puisque dans ces zones, seules sont autorisées « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. »

En zone N (naturelle), plusieurs secteurs ont été définis en fonction des besoins de protection de ces espaces. Hormis dans les secteurs de hameaux (secteur Nh), aucune construction n'est autorisée pour conserver le caractère naturel et la richesse de ces milieux.

### Les articles 3 et 4

Le règlement de l'ensemble des zones (U, Au, A et N) préconise que les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

En outre, il est ajouté que « dans les opérations d'aménagement, des continuités piétonnières doivent toujours être assurées. Elles devront être dimensionnées et aménagées de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite, vélo, cheval, ...).

Dans les zones ou secteurs où la construction est autorisée, pour qu'un terrain soit constructible, il doit :

- être desservi et raccordable au réseau d'alimentation en eau potable
- disposer d'un accès sur la voie publique ou privée (sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil)
- être desservi et raccordable au réseau d'alimentation électrique
- être desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées en zone U et Au pour les secteurs de Berville, Lieury, le Billot ; ou mise en place d'un système d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur en zone N et A

**L'article 5** n'est pas renseigné pour les zones U, AU et A.

En zone N, pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

### **Les articles 6 et 7**

#### **A l'article 6 :**

En zone U, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit à l'alignement de fait<sup>2</sup> lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

En zone AU, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

En zone A, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

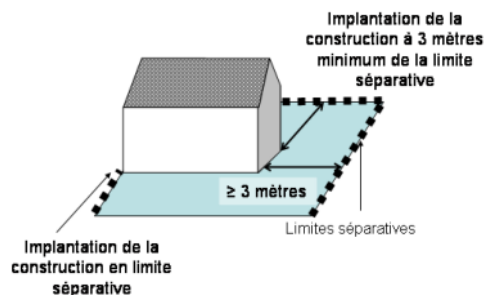
Dans la zone N, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des voies

**A l'article 7**, en zone U, les constructions seront implantées :

- soit de limite à limite,
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

En zone AU, les constructions s'implanteront :



<sup>2</sup> « L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie

- soit de limite à limite,
- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1 mètres des limites séparatives.

En zone A : les constructions à usage d'habitation seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

### **L'article 8**

En secteur A et N, la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (comptée au faîtage) du bâtiment existant.

### **L'article 9**

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 25% de la superficie totale du terrain. Cette mesure vise conserver une faible densité de construction en milieu rural pour minimiser l'atteinte portée à l'activité agricole et aux paysages.

### **L'article 10**

A l'article 10, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (mesurée au faîtage à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne peut pas excéder :

- R+1+C en zone U, AU, A et N

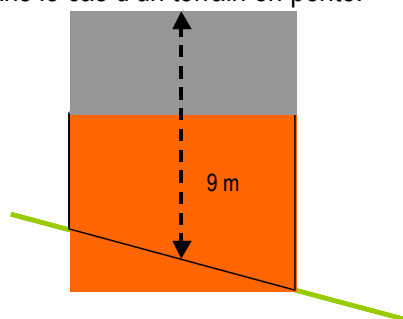
La hauteur limitée des futures constructions permet de favoriser leur intégration paysagère dans l'environnement et le paysage communal sans compromettre la réalisation de programme de logements diversifié (logement locatif par exemple).

La hauteur maximale des abris à animaux est de 4 m au faîtage.

La hauteur des bâtiments agricoles (zone A) n'est pas réglementée.

Un croquis a été réalisé pour simplifier la compréhension dans le cas d'un terrain en pente.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



## L'article 11

### MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

#### *a) Façades et pignons :*

En règle générale, les matériaux, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : matériaux traditionnellement utilisés dans le Pays d'Auge. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Pour l'ensemble des zones et en règle générale, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : enduits teinté de beige ocré à grès gris pour les secteurs apparentés au bâti type Pays d'Auge et beige clair au beige ocré pour les secteurs apparentés au bâti type Plaine de Caen (Nord ouest de la commune). L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Au travers ce règlement, la commune a souhaité garder un peu de souplesse quant à l'emploi de certains matériaux tout en préservant les caractéristiques principales des constructions traditionnelles.

### De plus en zone A, pour les constructions à usage agricole :

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris sera privilégiée. L'emploi du bois est également recommandé.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou aggloméré de ciment est interdit.

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé. L'emploi du blanc est interdit.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).

#### *b) Toiture et matériaux de couverture*

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates naturelles ou vieilles, tuile plate sans gabarit, tuiles mécaniques, ardoise ou matériaux d'aspect et/ou de couleur similaires).

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Sont de plus autorisés dans l'ensemble de la zone :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas

- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble.
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction.
- Les toits terrasses végétalisés

#### CLOTURES SUR RUE :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit,
- Les clôtures avec lisses, les grilles en fer, d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées éventuellement doublées d'un grillage.

#### VERANDAS :

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. En zone A et N, le volume de l'extension ne pourra excéder 25% du volume initial de la construction.

En zone U et AU, la pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

En zone A et N, la pente de couverture de cette extension devra être égale à la pente de la toiture existante du volume principal.

#### EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

#### PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycostera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rhododendron, frêne, érable...		

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité <sup>3</sup> pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

**Les articles 12, 13 et 14**

Le règlement de l'article 12 pour toutes les zones U, AU, A et N reprend les dispositions du R.N.U. en matière de stationnement des véhicules qui devra être assuré en dehors du domaine public et dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Dans l'ensemble des zones :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera demandé deux places de stationnement minimum par logement.

A l'article 13 de l'ensemble des zones U, AU, A et N,

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

<sup>3</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

De plus, en zone AU et dans le cadre d'une opération d'ensemble, les noues pourront être comprises dans les espaces verts. Les espaces réservés aux circulations douces seront sécurisés et notamment isolés des voies ouvertes aux véhicules au moyen de plantations d'essences locales.

La commune souhaite permettre la création d'espaces communs (aération du tissu urbain – fonction d'espaces publics) dans les opérations d'aménagement.

En zone A, il est précisé que :

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les aires de stockages extérieurs et les aires de stationnement de camions, véhicules utilitaires et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences régionales.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les éléments naturels existants (fossés, talus) doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur marchande, écologique et paysagère.

De plus en zone N, les talus plantés seront impérativement conservés.

Les haies de conifères et autres feuillus à feuille persistantes sont interdits. Seuls sont autorisés les thuyas servant à masquer des aires de stockage

Les abris à animaux autorisés pourront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies bocagères).

**L'article 14** (coefficient d'occupation des sols) n'est pas réglementé.

## 4 - Incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

### Incidences et mesures sur le milieu naturel

La commune présente sur son territoire une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel.

Les secteurs présentant un intérêt et une qualité écologique ont été préservés de l'urbanisation par un classement en secteur N, secteur naturel à protéger en raison de la richesse des milieux, dans lequel toute construction est interdite (sauf si elle est nécessaire à l'entretien du site).

Quelques boisements ont été repérés sur le plan de zonage et classés Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du CU. Le classement de ces éléments interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

D'autres espaces boisés ont également été recensés et protégés au titre de la loi Paysage.

En outre, un linéaire de haies jouant un rôle fort d'intégration paysagère a été protégé sur l'ensemble du territoire communal et notamment sur la cuesta. Le plan de règlement graphique figure ces haies.

Au travers de l'ensemble de ces protections, les corridors écologiques sont ainsi préservés à l'échelle de la commune.

### Incidences et mesures sur la ressource en eau

#### Consommation d'eau potable

L'extension de l'urbanisation va entraîner une augmentation des besoins en terme de distribution de l'eau potable.

La commune est alimentée en eau potable par le Syndicat Intercommunal d'Eau du Pays d'Auge (9 sections de communes) et le Syndicat de Morteaux-Couliboeuf (1 section de commune). A ce jour, la commune dispose de ressources suffisantes pour permettre la mise en œuvre du projet de développement de l'urbanisation défini dans le P.L.U.

#### Écoulement des eaux superficielles

Les sols de la commune à certains endroits sont peu perméables et plutôt sujets au ruissellement. Les réseaux de fossés et localement de buses pluviales permettent d'évacuer les eaux issues de ruissellement. La protection des haies va favoriser la lutte contre le ruissellement.

L'augmentation de l'imperméabilisation des sols, engendrée par l'implantation des voiries et habitations, donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés.

Les projets d'urbanisation devront privilégier l'infiltration à la parcelle et prendre des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des écoulements des débits.

#### Qualité des eaux

L'eau distribuée est de bonne qualité.

La qualité de la ressource en eau peut être perturbée notamment par les rejets des eaux usées et les rejets des eaux pluviales dans le milieu naturel. Le développement de l'urbanisation, engendre une augmentation du volume d'eaux usées.

Une large partie du territoire communal est en assainissement non collectif.

Peu de constructions nouvelles seront réalisées hors des parties agglomérées des secteurs urbanisés les plus denses et des six hameaux identifiés comme pouvant recevoir un développement modéré de l'urbanisation. Tout ceci à pour objectif de limiter les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

#### Risques naturels

La commune est soumise à plusieurs risques naturels. En effet, une zone inondable traverse la commune (nord-sud). Il existe donc un risque avéré d'inondation par débordement du cours d'eau de l'Oudon. A ce jour, aucun débordement des nappes phréatiques n'a été constaté sur le territoire communal. Néanmoins, il convient de prendre en compte ces informations et ainsi prévenir tout risque. La zone inondable est reportée au règlement graphique.

L'est du territoire est exposé aux risques de mouvement de terrain de par la nature du sous-sol et la topographie. Ce secteur est classé en zone naturelle (secteur N). Les constructions de toutes natures sont interdites, la municipalité concoure ainsi au maintien en l'état naturel de ces secteurs.

### **Incidences et mesures sur le milieu agricole**

Le territoire communal a largement conservé sa vocation agricole. Bien que le nombre d'exploitations soit en baisse, cette activité reste l'activité principale de L'Oudon.

Un des objectifs du projet de développement est de conserver le caractère rural de la commune et de valoriser la filière agricole à travers la reconnaissance de cette activité diversifiée (pluriactivité, filière équine, ...). Pour ce faire, le P.L.U. met en œuvre plusieurs actions :

- développement de l'urbanisation dans des secteurs de moindre enjeu agricole (secteurs autour des entités bâties existantes et secteurs en continuité ou en dents creuses de quelques hameaux structurés).
- classement des sièges d'exploitations pérennes et de la majeure partie du territoire en zone A (agricole) dans laquelle seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics.

Les nouvelles zones agricoles définies par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain permettent une meilleure protection des outils de production de l'activité agricole. Les orientations du projet de la commune concourent ainsi à une bonne valorisation de cette activité.

### **Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine**

L'ensemble du règlement définit pour chaque zone des dispositions réglementaires pour la protection et la mise en valeur des haies bocagères.

Les constructions nouvelles en milieu rural sont extrêmement limitées et réalisées le plus souvent dans les espaces interstitiels et intégrés dans un environnement déjà bâti. En outre, les prescriptions réglementaires pour l'ensemble des zones prennent en compte les caractéristiques du bâti traditionnel et permettent une bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant.

### **Incidences et mesures sur le développement de l'urbanisation et sur le cadre de vie**

La présente élaboration de PLU a permis de repérer et protéger un linéaire de haies relativement important. Outre l'aspect touristique, c'est l'aspect préservation du caractère bocager de la commune et l'aspect amélioration du cadre de vie qui ont été pris en compte.

Le développement de l'urbanisation s'organise autour du/des tissu(s) urbain(s) actuel(s).

L'aménagement d'espaces généreux en faveur d'équipement touristique et de loisir permettra de répondre à une réelle demande de tourisme de proximité et de mise en valeur (promotion) du territoire communal.

La commune va également procéder à la requalification de certains axes de transport favorisant ainsi les déplacements doux.

Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sont aujourd'hui des espaces naturels. Leur situation, en limite d'espaces actuellement urbanisés, en fait des espaces en mutation.

Le cadre de vie de qualité dont dispose la commune est conservé : les espaces naturels et à risques sont préservés de l'urbanisation, l'espace rural conserve sa vocation agricole, les principaux éléments du paysage sont protégés et les nouveaux secteurs urbains disposent de projets d'aménagements globaux de qualité et de prescriptions réglementaires particulières destinés à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans les tissus urbains respectifs

