PLU DE VIEUX PONT EN AUGE

RAPPORTS DE PRESENTATION

INDEX

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

AUTRE PDF :

- Rapport de présentation du **PLU de Vieux Pont en Auge**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20230406-2023-038-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/04/2023

Plan Local d'Urbanisme de Vieux-Pont-en-Auge

Commune nouvelle de Saint-Pierre-en-Auge, Commune déléguée de Vieux-Pont-en-Auge

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Procédure de modification simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du : 06 avril 2023



Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Vieux-Pont-en-Auge, appartenant à la commune nouvelle de Saint-Pierre-en-Auge, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 09 mai 2011. Les évolutions législatives intervenues depuis (notamment la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron - et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové -dite loi ALUR) offrent de nouvelles possibilités dont la commune souhaite se saisir ou apportent de nouvelles exigences que les élus communaux souhaitent intégrer.

La procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme porte sur deux points :
1 - Permettre les extensions et les annexes en zones A et N
2 - Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation en zones A et N

Cependant, concernant le deuxième point, à la suite de l'analyse menée au cours de la phase d'études, il est apparu qu'aucun nouveau bâtiment n'est éligible au changement de destination. Il n'est donc pas donné suite à ce point de la procédure.

En effet, deux étapes ont remis en question l'objectif initial de la procédure concernant le changement de destination :

- L'étude menée spécifiquement sur le terrain le 28 mai 2019 (cf. méthodologie exposée ci-après) et la réunion de restitution réalisée le 29 mai avec les élus de la commune historique de Vieux-Pont-en-Auge et de la commune nouvelle de Saint-Pierre-en-Auge ont mis en avant qu'une quinzaine de bâtiment pourraient être éligibles au changement de destination. Cependant, vu leur situation géographique sur la commune (des bâtiments de fait isolés), les élus ont souhaité étudier la faisabilité financière de chaque changement de destination. Selon le contexte, la commune peut en effet devoir apporter les réseaux au droit de la parcelle en cas de demande du pétitionnaire.

- Les gestionnaires de réseaux ont donc été interrogés afin que la création de logement ne représente pas un coût disproportionné à l'enjeu. À la suite de cette concertation avec les gestionnaires de réseaux (Groupe SAUR [Société d'aménagement urbain et rurale] concernant l'eau et SDEC Energie concernant l'électricité), il s'avère qu'aucun nouveau bâtiment n'a été retenu par les élus comme potentiel de changement de destination, au regard des coûts qui seraient induits.

L'étude menée dans le cadre de la procédure et exposée pages 10 à 16 de la présente notice a donc permis aux élus d'interroger l'opportunité de repérer de nouveaux potentiels de changement de destination sur la commune de Vieux-Pont-en-Auge. Ils ont décidé, en connaissance de l'ensemble des enjeux, qu'aucun nouveau potentiel ne serait identifié dans le cadre de cette procédure. Dans le même temps, les potentiels existants dans le PLU en vigueur ont été conservés. Aucune modification n'est donc apportée concernant le potentiel de changement de destination du PLU de Vieux-Pont-en-Auge.

Le présent document expose ainsi les modalités d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Vieux-Pont-en-Auge sous la forme d'une modification simplifiée au titre de l'article L.153-40, L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, concernant les extensions et les annexes en zones A et N.

Sommaire

1. LA JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE 4

2. CONTEXTE DU PROJET 6

2.1. Une commune rurale préservée 6

2.2. Un PADD dans une démarche de préservation du village, de ses paysages et de son architecture 8

3. PROJET DE MODIFICATION 8

3.1. Les extensions et les annexes en zone A et N 8

3.1. 1. Exposé des faits 8

3.1. 2. Méthodologie employée et scénario envisagé 8

3.2. Le changement de destination en zone A et N 16

3.2. 1. Exposé des faits 16

3. 2.2. Méthodologie employée et scénario envisagé 16

4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 23

4.1. Les incidences sur la consommation d'espace 23

4.2. Les incidences sur les milieux naturels 23

4.3. Les incidences sur les paysages 23

4.4. Les incidences sur les risques 23

5. EN CONCLUSION 24

1. Justification de la procédure de modification simplifiée

L'évolution des besoins du territoire de la commune déléguée de Vieux-Pont-en-Auge en termes d'aménagement et d'urbanisme doit être pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme afin d'accompagner et soutenir un développement adapté et durable.

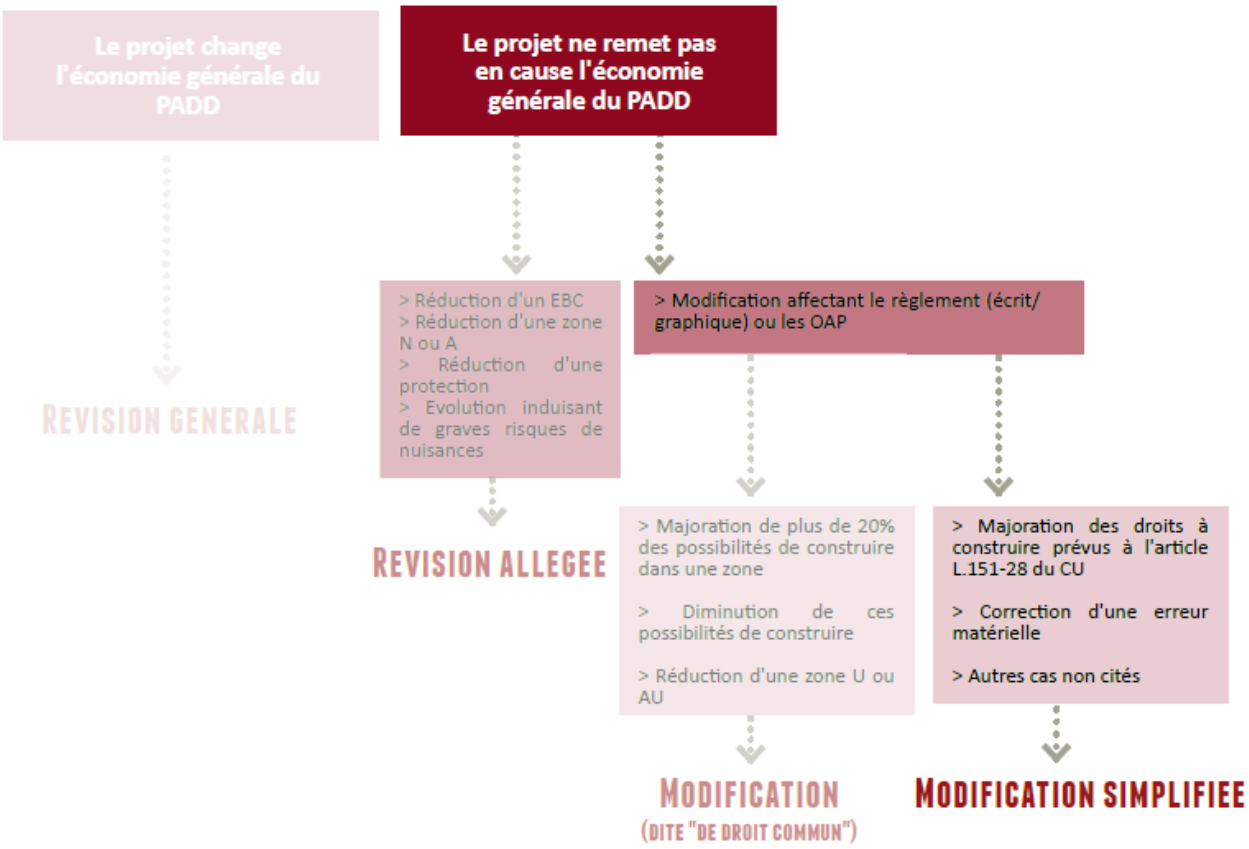
Par l'arrêté n°2019.220 du 21 janvier 2019, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie décide de procéder à une modification simplifiée du document d'urbanisme au regard de deux éléments :

1. Permettre les extensions et les annexes en zones A et N
La législation ayant évolué à la suite de la publication de la loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06 août 2015 (dite loi Macron) et notamment son article 80, de nouvelles possibilités d'évolution du bâti existant en zones Agricole (A) et Naturelle (N) sont désormais possibles. Il faut toutefois que soient prévues, par le règlement d'urbanisme, la zone d'implantation ainsi que les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Or, dans sa version actuellement en vigueur, le règlement écrit du PLU de Vieux-Pont-en-Auge ne renseigne pas la totalité des règles permettant d'autoriser la réalisation d'extensions et d'annexes en zones A et N. Aussi, des demandes de pétitionnaires aujourd'hui recevables au regard de la loi sont actuellement refusées du fait du règlement du PLU en vigueur.
Il convient donc de définir ou redéfinir les règles de la zone Agricole (A) et de la zone Naturelle (N) qui concernent la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants dans la zone.

2. Permettre le changement de destination des bâtiments en zones A et N
Le changement de destination en zones Agricole et Naturelle est actuellement impossible, car les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un tel changement n'ont pas fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme Il convient donc de désigner au titre de l'article L 151-11 les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N.
N.B : point de la procédure annulé à la suite de la présente étude.

Compte tenu de l'objet des évolutions apportées au document d'urbanisme, la procédure peut être conduite selon une procédure de modification simplifiée au titre des articles L.153-40, L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme puisqu'elle :
Ne modifie pas les orientations du PADD ni n'impacte l'économie générale
• Ne réduit pas de surface EBC (Espace Boisé Classé), N (naturelle), A (agricole) ou une protection environnementale
• N'induit pas de risque ni de nuisance
• N'entraîne pas de diminution des possibilités de construire
• N'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
• Ne réduit pas la surface U ou AU

La procédure de modification simplifiée



2. Contexte du projet

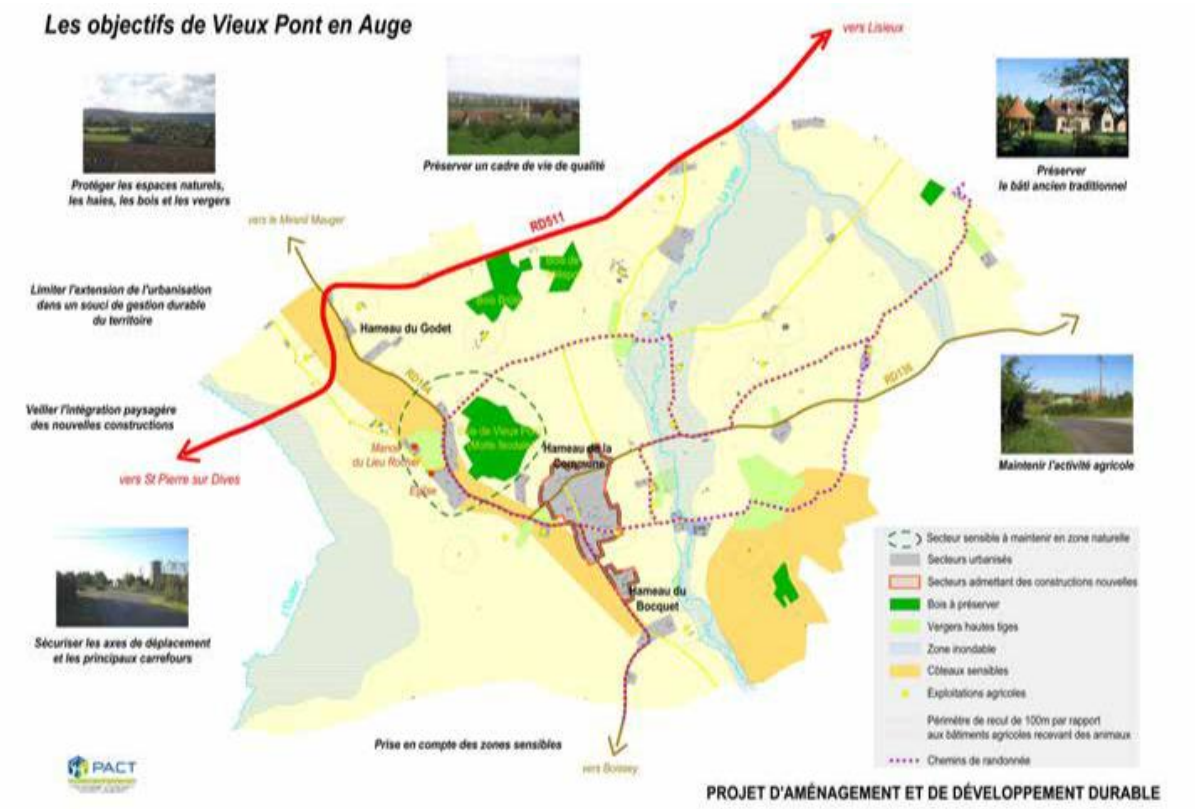
2.1. Une commune rurale préservée entre Plaine de Caen et Pays d'Auge

La commune déléguée de Vieux-Pont-en-Auge est située entre la Plaine de Caen à l'Ouest et le bocage du Pays d'Auge à l'Est. Elle se trouve à une distance d'une quarantaine de kilomètres de Caen et une vingtaine de kilomètres de Lisieux et de Falaise.
Elle fait partie de la commune nouvelle de Saint-Pierre-en-Auge dénombrant 7 835 habitants en 2015 et composée des communes de Boissey, Bretteville-sur-Dives, Hiéville, Mittois, Montviette, L'Oudon, Ouville-la-Bien-Tournée, Sainte-Marguerite-de-Viette, Saint-Georges-en-Auge, Thiéville, Vaudeloges et Vieux-Pont-en-Auge. Cette commune nouvelle est intégrée à la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, née le 1 janvier 2017 et composée de 53 communes au total. Cette structure exerce 42 compétences, dont l'élaboration et le suivi des Plans Locaux d'Urbanisme. Elle a également à charge le SCoT Sud Pays d'Auge qui couvre l'ensemble de son territoire. Le SCoT Sud Pays d'Auge a pour objectif d'inscrire le Sud Pays d'Auge au sein de l'essor normand et mettre en œuvre un nouvel équilibre territorial fondé sur la valorisation des atouts locaux.

Ainsi le projet de la commune et les intentions d'aménagement qu'il comporte, inscrits dans le Projet d'aménagement et de développement durables du Plan local d'urbanisme de Vieux-Pont-en-Auge comporte trois axes qui ont tous en commun une démarche globale de préservation du village et notamment de ses caractéristiques paysagères et architecturales :

1. **Préserver un cadre de vie de qualité**
2. **Valoriser l'image rurale augeronne de la commune**
3. **Préserver les paysages agricoles et les sites naturels**

Extrait de la cartographie du PADD du PLU de Vieux-Pont-en-Auge



2.2. Un PADD dans une démarche de préservation du village, de ses paysages et de son architecture

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Vieux-Pont-en-Auge a pour ambition la préservation du village.
Il repose sur trois éléments principaux :

- La préservation d'un cadre de vie de qualité qui repose sur un développement adapté de l'offre de logement en matière de nombre, de localisation et d'intégration paysagère mais aussi sur une bonne gestion de l'eau, des déplacements et des stationnements.
- La valorisation de l'image rurale augeronne en protégeant le bâti ancien traditionnel, respectant l'organisation traditionnelle du bâti et promouvant le tourisme rural.
- La préservation des paysages agricoles et des sites naturels en préservant les espaces, les éléments végétaux identitaires (vergers, bocages, bois), et en préservant les zones soumises aux risques (notamment inondation).

Concernant plus spécifiquement les extensions et annexes en zones A et N, le PADD du PLU affiche sa volonté de :

- « Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions en :

- *Veillant à la qualité architecturale du bâti (bâtiments principaux et annexes)*
- *Imposant des aménagements paysagers*
- *Intégrant des réflexions sur l'implantation des habitations et leurs annexes sur la parcelle afin de préserver les cônes de vue » [Axe 1]*

- « Veiller à l'équilibre entre la protection des espaces agricoles et le développement urbain » [Axe 3]

Concernant plus spécifiquement le changement de destination en zones A et N, le PADD du PLU traduit sa volonté de :

- « Assurer un développement adapté à l'échelle communale pour une gestion durable et équilibrée du territoire en :
• limitant l'urbanisation à la possibilité de 10 à 15 logements neufs à 10 ans
*• favorisant la **réhabilitation du bâti ancien** en intégrant une possibilité d'offre de logements diversifiée (ex : réhabilitation ou transformation de bâtiments en logements à loyer modéré) [Axe 1]*
- « Protéger le bâti ancien traditionnel du Pays d'Auge en :

- ***Favorisant** la réhabilitation des logements vacants et **la transformation d'usage des anciens bâtiments agricoles***
- *Assurant des opérations de qualité sur le bâti ancien par la définition d'un cadre règlementaire spécifique inspiré des techniques de restauration traditionnelles (ex : constructions en pans de bois…) » [Axe 2]*

3. Projet de modification

3.1. Nouvelles dispositions pour autoriser les extensions et les annexes en zone A et N

3.1.1. Exposé des faits

La Loi ALUR de 2014 permet une évolution des habitations existantes (sans lien avec l'activité agricole) en zone A et N (extensions mesurées et annexes).
Dans le règlement écrit du PLU avant la présente évolution, la totalité des règles permettant d'autoriser la réalisation d'extensions et d'annexes en zones Agricoles et Naturelles n'était pas renseignée. Cette modification simplifiée a notamment pour objet de définir ou redéfinir les règles de la zone Agricole (A) et de la zone Naturelle (N) qui concernent la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants dans la zone.
L'objectif était donc d'harmoniser les règles au sein de la commune nouvelle afin de permettre d'assurer une homogénéité des prescriptions permettant l'insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Zone d'implantation : la règle de 40m à partir du bâtiment d'habitation permet d'encadrer et de limiter la dispersion des constructions sur les unités foncières.
Conditions de hauteur : la règle de hauteur maximale a été édictée dans le but de respecter l'architecture présente sur la commune et limiter l'impact visuel des nouvelles constructions. En lien avec la règle générale pour les bâtiments d'habitation.
Emprise : La règle d'emprise a été calculée pour équilibrer entre valorisation des constructions existantes et imperméabilisation des sols.
Densité : La règle de pleine terre a été calculé pour préserver le caractère naturel et agricole des zones concernées et favoriser la biodiversité et la gestion des eaux pluviales.

3.1.2. La méthodologie employée et le scénario envisagé

Afin de **définir les prescriptions réglementaires manquantes** concernant les extensions et les annexes, la méthodologie suivante a été adoptée pour travailler avec les élus de la commune nouvelle et de la commune déléguée :

- Analyse comparée des règlements écrits des documents d'urbanisme en vigueur sur la Communauté d'agglomération Lisieux Normandie, notamment les documents d'urbanisme de Saint-Pierre-sur-Dives, de Vieux-Pont-en-Auge et du PLUi de la Vallée d'Auge.
- Analyse jurisprudentielle (notamment la notion d'extension mesurée) et locale (avis de l'Etat, avis CAUE 14) de la réglementation des extensions et des annexes en zones A et N.

Cette analyse a été davantage ciblée sur les règles de densité, de hauteur et d'implantation des annexes et extensions. Elle s'est également intéressée aux bonnes pratiques et aux exceptions déjà pensées dans ces documents d'urbanisme et avis locaux (réglementation des piscine, surface de pleine terre, relation à la construction principales et aux fonds voisins, etc.).

3.1.3. Exposé des modifications

Il est présenté les évolutions du règlement écrit du PLU comme suit (seuls les articles 2, 7, 10 et 11 des zones A et N sont modifiés) : ~~***supprimé***~~ ***nouveau***

1. Mise à jour du glossaire

Annexe :
Sont considérés comme annexes, les ~~***locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages…***~~ ***constructions sans lien fonctionnel avec la construction existante dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :***

- ***dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage (tel que cave, abri de jardin), les piscines (couvertes ou non couvertes ; enterrées, semi-enterrées ou hors-sol) ainsi que les locaux techniques nécessaires aux piscines, etc. Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions ;***
- ***dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc. ;***
- ***etc.***

Densité : La densité telle qu'entendue à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, est définie comme le cumul des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteurs) et d'implantation des constructions.

Superstructure : ouvrage de plus de 1,80 mètre de hauteur au-dessus du sol pouvant couvrir une piscine.

2. Modification du règlement de la zone A

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités directement liées à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'habitation lorsque la présence de l'agriculteur est strictement indispensable au fonctionnement de l'exploitation
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural et identifiés sur le document graphique et leur extension mesurée sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les extensions des constructions à usage d'habitation :
Pour les constructions à usage d'habitation, il est autorisé une augmentation d'emprise au sol de 50m² pour réaliser des extensions, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Vieux-Pont-en-Auge, sous réserve :

- ***Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;***
- ***Que cette extension se fasse en lien fonctionnel avec le bâtiment existant, sans création de logement nouveau ;***
- ***Qu'au moins 40% de la surface de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre.***

- Les annexes des constructions à usage d'habitation :
Pour les constructions à usage d'habitation existantes, il est autorisé une création ou une augmentation d'emprise au sol de 50m² pour réaliser des annexes, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Vieux-Pont-en-Auge, sous réserve :

- ***Qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres en tous points du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Pour les annexes créées avant la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Vieux-Pont-en-Auge, il est possible d'agrandir l'annexe au-delà du périmètre des 40m.***
- ***Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;***
- ***Qu'elle n'équivaille pas à la création de logement nouveau et qu'elle soit réalisée dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime si elle nécessite un permis de construire ;***
- ***Qu'au moins 40% de la surface de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre.***

La superficie des piscines (enterrées ou semi-enterrées) n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, sauf lorsqu'elles sont couvertes par une superstructure telle que définie dans le glossaire. Les locaux techniques sont décomptés du total autorisé à partir de 5 m² d'emprise au sol.

En secteur Ai, sont uniquement autorisées :
- Les constructions et extensions liées aux activités agricoles existantes

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies ;
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres.

Une implantation différente est autorisée pour les extensions et les annexes accolées. Elles pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, sans réduire le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

- Pour les extensions et les annexes, une implantation différente est autorisée :
- Les extensions et les annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, sans réduire le recul existant par rapport aux limites séparatives.
- Les extensions et les annexes pourront être admises en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être sous réserve de ne pas excéder un niveau en limite (Rdc).

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : 9 mètres au faîtage.

- Pour les extensions et les annexes :
- La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation existantes est limitée à 8 mètres au point le plus haut et à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;

- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existantes est limitée à 6 mètres au point le plus haut et à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasse ;

- Afin de préserver l'harmonie générale du bâtiment, la hauteur des annexes accolées et des extensions créées à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 de Vieux-Pont-en-Auge pourra exceptionnellement être égale à celle de la construction principale ;

- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres…), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :
- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit en tuile plate naturelle, vieillie ou en ardoise dans le cas d'une restauration.
- Pour les extensions de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Menuiseries :
- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.
- Le matériau de référence est le bois.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :
Façade :
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.
- Les extension et les annexes devront être en harmonie avec la construction d'origine. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, elles seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures...), soit dans un style résolument contemporain.

Toiture :
- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les toitures seront composées de 2 versants à pente symétrique. L'usage de la tôle ondulée et des plaques fibrociment est interdit.
- Les extensions ***et les annexes*** pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.
Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :
- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine ;
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, l'habitat écologique et les dispositifs de récupération des eaux de pluies.

Les clôtures :
- Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales.
- Les murets qui devront répondre aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisés sur une hauteur maximale de 1.20 mètres à la condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- La partie pleine des portails ne devra excéder 1.20m de hauteur.

Les autres bâtiments :
- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

3. Modification du règlement de la zone N

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sauf en secteur Ni et Ns, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'aménagement~~***, les extensions mesurées***~~ et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;
- ~~***Les annexes de taille mesurée contiguës ou non des habitations existantes ;***~~
- Les équipements publics d'intérêt général ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre ;
- ***Les extensions des constructions à usage d'habitation :***

Pour les constructions à usage d'habitation, il est autorisé une augmentation d'emprise au sol de 50m² pour réaliser des extensions, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Vieux-Pont-en-Auge, sous réserve :

- ***Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;***
- ***Que cette extension se fasse en lien fonctionnel avec le bâtiment existant, sans création de logement nouveau ;***
- ***Qu'au moins 40% de la surface de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre.***

- ***Les annexes des constructions à usage d'habitation :***

Pour les constructions à usage d'habitation, il est autorisé une création ou une augmentation d'emprise au sol de 50m² pour réaliser des annexes, utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Vieux-Pont-en-Auge, sous réserve :

- ***Qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres en tous points du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Pour les annexes créées avant la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Vieux-Pont-en-Auge, il est possible d'agrandir l'annexe au-delà du périmètre des 40m.***

- ***Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.***
- ***Qu'elle n'équivaille pas à la création de logement nouveau et qu'elle soit réalisée dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime si elle nécessite un permis de construire.***
- ***Qu'au moins 40% de la surface de l'unité foncière soit traitée en espace vert de pleine terre.***

La superficie des piscines (enterrées ou semi-enterrées) n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, sauf lorsqu'elles sont couvertes par une superstructure telle que définie dans le glossaire. Les locaux techniques sont décomptés du total autorisé à partir de 5 m² d'emprise au sol.

En secteur Ni, sont uniquement admises :

- L'aménagement et les extensions limitées des constructions existantes

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.

- Une implantation différente est autorisée pour les extensions et les annexes accolées. Elles pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, sans réduire le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. ***La distance minimale est rapportée à 3 mètres pour les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants.***

- Pour les extensions et les annexes, une implantation différente est autorisée :

- Les extensions et les annexes accolées pourront être admises dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, sans réduire le recul existant par rapport aux limites séparatives.

- Les extensions et les annexes pourront être admises en limite séparative avec une propriété bâtie ou destinée à l'être sous réserve de ne pas excéder un niveau en limite (Rdc).

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne pourront dépasser 9 mètres au faîtage

~~***- Les extensions pourront atteindre la hauteur des bâtiments principaux sans jamais pourvoir les dépasser***~~

- Pour les extensions et les annexes :

- La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation existantes est limitée à 8 mètres au point le plus haut et à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;

- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation existantes est limitée à 6 mètres au point le plus haut et à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasse ;

- Afin de préserver l'harmonie générale du bâtiment, la hauteur des annexes accolées et des extensions créées à partir de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 de Vieux-Pont-en-Auge pourra exceptionnellement être égale à celle de la construction principale ;

- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres…), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les

climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 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, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :
- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit en tuile plate naturelle, vieillie ou en ardoise dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Menuiseries :
- Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.
- Le matériau de référence est le bois

Toiture :
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.
Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.

Les autres constructions :

Façade :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Les extension et les annexes devront être en harmonie avec la construction d'origine. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, elles seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures...), soit dans un style résolument contemporain.

Toiture :
- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- L'usage de la tôle ondulée et des plaques fibrociment est interdit.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Les clôtures :
- Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les murets qui devront répondre aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisés sur une hauteur maximale de 1.20 mètres à la condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- La partie pleine des portails ne devra excéder 1.20m de hauteur

3.2. Le changement de destination en zone A et N

N.B : point de la procédure annulé à la suite de la présente étude

3.2.1. Exposé des faits

Lors de l'élaboration du PLU de Vieux-Pont-en-Auge, le cadre législatif et réglementaire permettait au règlement de désigner, dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettait pas l'exploitation agricole. Ainsi, le règlement actuel du PLU de Vieux-Pont-en-Auge prévoit :
- En zone A : Est autorisé « le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural et identifiés sur le document graphique et leur extension mesurée sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole ». 5 potentiels sont ainsi concernés.
- En zone N : Dans l'ensemble de la zone N, sauf en secteur Ni et Ns, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site : « l'aménagement, les extensions mesurées et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant. »
Cette disposition est aujourd'hui illégale en l'absence de repérage sur le document graphique.

Depuis la loi ALUR, l'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit que :
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».



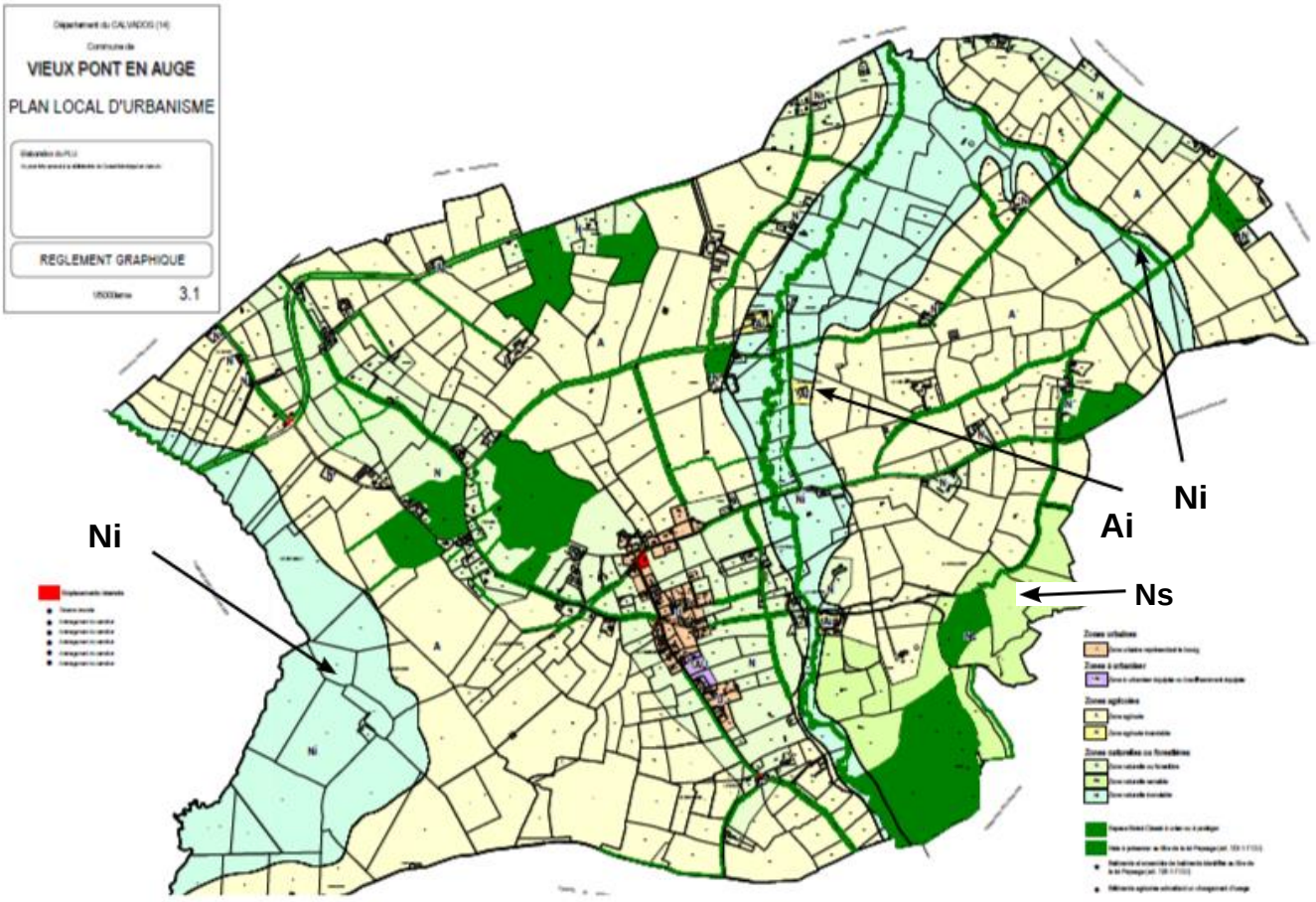
Inventaire terrain Cittànova 2019

Sur la base de ce constat, les enjeux de la modification étaient de :

Disposer d'un repérage exhaustif en zone A et en zone N ...
... compatible avec le cadre législatif et réglementaire national ....
.... compatible avec les doctrines locales (CDPENAF) ....
.... en cohérence avec les règlements des documents d'urbanisme en vigueur sur la CALN...
... et répondant aux souhaits et aux critères de la commune.

Focus sur le règlement graphique en vigueur :

N.B : Le changement de destination n'est pas autorisé en zone inondable (Ai, Ni) ni en zone Naturelle remarquable (Ns)



3.2.2. La méthodologie employée et le scénario envisagé

La méthode de définition du potentiel de changement de destination sur la commune de Vieux-Pont-en-Auge a suivi 4 étapes :
1 • Une analyse comparée des règlements des documents d'urbanisme de la CALN sur le changement de destination ;
2 • Un repérage de l'ensemble du bâti pouvant constituer un potentiel de changement de destination avec les seuls filtres réglementaires (cf. détail ci-après). Pour ce faire, le bureau d'étude Cittànova a effectué un travail de terrain sur l'ensemble du territoire communal le 28 mai 2019 ;
3 • Une restitution de ce repérage auprès des élus de la commune nouvelle et de la commune déléguée en réunion le 29 mai 2019. Cette réunion a permis d'affiner les critères pour retenir le bâti pouvant potentiellement être concerné ;
4 • Un sondage des gestionnaires de réseaux afin de confronter le potentiel au coût de la création d'un nouveau logement par changement de destination ;
5 • La définition du potentiel de changement de destination pouvant être inscrit au règlement graphique modifié, correspondant aux souhaits des élus (critères communaux) et à une faisabilité technique et financière vérifiées (sondage des gestionnaires de réseaux).

N.B : A l'issue de l'étape 4, les élus n'ont retenu aucun potentiel de changement de destination au regard des coûts qui seraient induits.
Ils ont décidé, en connaissance de l'ensemble des enjeux, qu'aucun nouveau potentiel ne serait identifié dans le cadre de cette procédure. Dans le même temps, les potentiels existants dans le PLU en vigueur ont été conservés. **Aucune modification n'est donc apportée concernant le potentiel de changement de destination du PLU de Vieux-Pont-en-Auge.**

ETAPE 1 : UNE ANALYSE COMPARÉE DES RÈGLEMENT DES DOCUMENTS D'URBANISME DE LA CALN SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les dispositions relatives aux changements de destination issus des règlements écrits des documents d'urbanisme suivants ont été analysés et comparés :

- PLUi de Lintercom Lisieux Normandie
- PLUi du Pays de l'Orbiquet
- PLUi du Pays de Livarot
- PLU de Saint-Pierre-sur-Dives
- PLUi de la Vallée d'Auge
- PLU de Cambremer

Cf. tableau ci-après.

	PLUi de Lintercom Lisieux Normandie	PLUi du Pays de l'Orbiquet	PLUi du Pays de Livarot	Trois Rivières PLU de SPSD	PLU de VPEA	PLUi de la Vallée d'Auge	PLU de Cambremer
Ne pas compromettre l'activité agricole, et plus précisément :	X	X	X			X	
La parcelle n'est pas utilisée à des fins agricoles		X					
Le bâtiment n'est plus utile à l'exploitation agricole						X	
Pas à proximité de parcelles potentiellement épandables		X					
Absence d'activité agricole à proximité immédiate			X				
Ne génère pas de gêne pour l'activité agricole existante						X	
Taille des îlots		X					
Forme des parcelles		X					
Pente		X					
Distance des îlots aux sièges d'exploitation		X					
Ne pas compromettre la qualité paysagère du site	X					X	
Absence d'impact majeur sur l'environnement			X			X	
Intérêt patrimonial du bâti, et plus précisément :	X	X	X	X	X	X	X
Patrimoine matériel (matériaux de construction, ...)		X	X			X	
Patrimoine immatériel (formes traditionnelles)	X		X		X	X	
Respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant					X	X	
Structure en état, et plus précisément :	X	X				X	X
Murs porteurs	X	X					
Charpente	X						
Toiture		X					
Ouverture		X					
Surface du bâti, et plus précisément :	X	X					
Surface minimale	> 50m²	> 40m²					
Habitabilité, et plus précisément :	X	X	X				
Présence de réseaux	X	X	X				
Présence de réseaux (et voies) de capacité suffisante			X	X			X
Coût à minima des extensions	X						
Absence de risques naturels ou technologiques importants			X				
Compatibilité de la nouvelle destination avec le voisinage						X	X
Respect de la programmation en matière de logement			X			X	
Doit participer à la mise en valeur touristique de la zone							X

ETAPE 2 : UN REPERAGE DE L'ENSEMBLE DU BATI POUVANT CONSTITUER UN POTENTIEL DE CHANGEMENT DE DESTINATION AVEC LES SEULS FILTRES REGLEMENTAIRES

Le terrain réalisé le 28 mai 2019 a porté sur l'ensemble du bâti de la commune de Vieux pont-en-Auge, hormis :

- Les bâtiments situés en zone U *(Les bâtiments situés en zone U peuvent de fait devenir du logement s'ils n'en sont pas.)*

- **Les bâtiments qui sont déjà du logement** *(Présence de souches de cheminée, de modénatures, etc.)*

- **Les bâtiments ayant une destination agricole**

La destination d'un bâtiment agricole est comprise comme :

• Tout bâtiment servant à une activité correspondant à la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal est réputé d'une destination agricole ;

• La situation d'un bien n'est pas lié à la situation de l'exploitant. Un bâtiment agricole conserve donc sa vocation agricole même s'il n'est plus exploité ;

• Pour les bâtiments antérieurs à 1970, l'usage actuel définit la destination du bien. Exemple : Un ancien logis paysan mêlant habitation et bâtiment d'exploitation n'étant plus habité depuis longtemps devient souvent à part entière un bâtiment agricole.

- Les bâtiments en état de ruine *(L'état de ruine caractérise un bâtiment présentant moins de 3 murs porteurs entiers.)*

N.B : La Loi interdit de rénover un bâtiment ne pouvant être caractérisé de « construction existante ».
Un bâtiment peut être caractérisé de « construction existante » dès lors qu'il conserve « l'essentiel des murs porteurs » (L111-23 du CU). La jurisprudence tend à considérer « l'essentiel des murs porteurs » comme la présence d'au moins trois murs intacts.

- **Ont donc été relevés lors de ce terrain : les bâtiments situés en zones Agricole et Naturelle du PLU qui ne sont pas du logement et qui ont perdu leur vocation agricole première.**

- **Ont ensuite été filtrés les bâtiments qui ne correspondaient pas aux critères déjà mis en place par la commune et ceux qui sont inscrits dans le code de l'urbanisme :**

- **Les bâtiments situés en zone de risque**

Situés en zone Inondable (Ai, Ni du PLU)

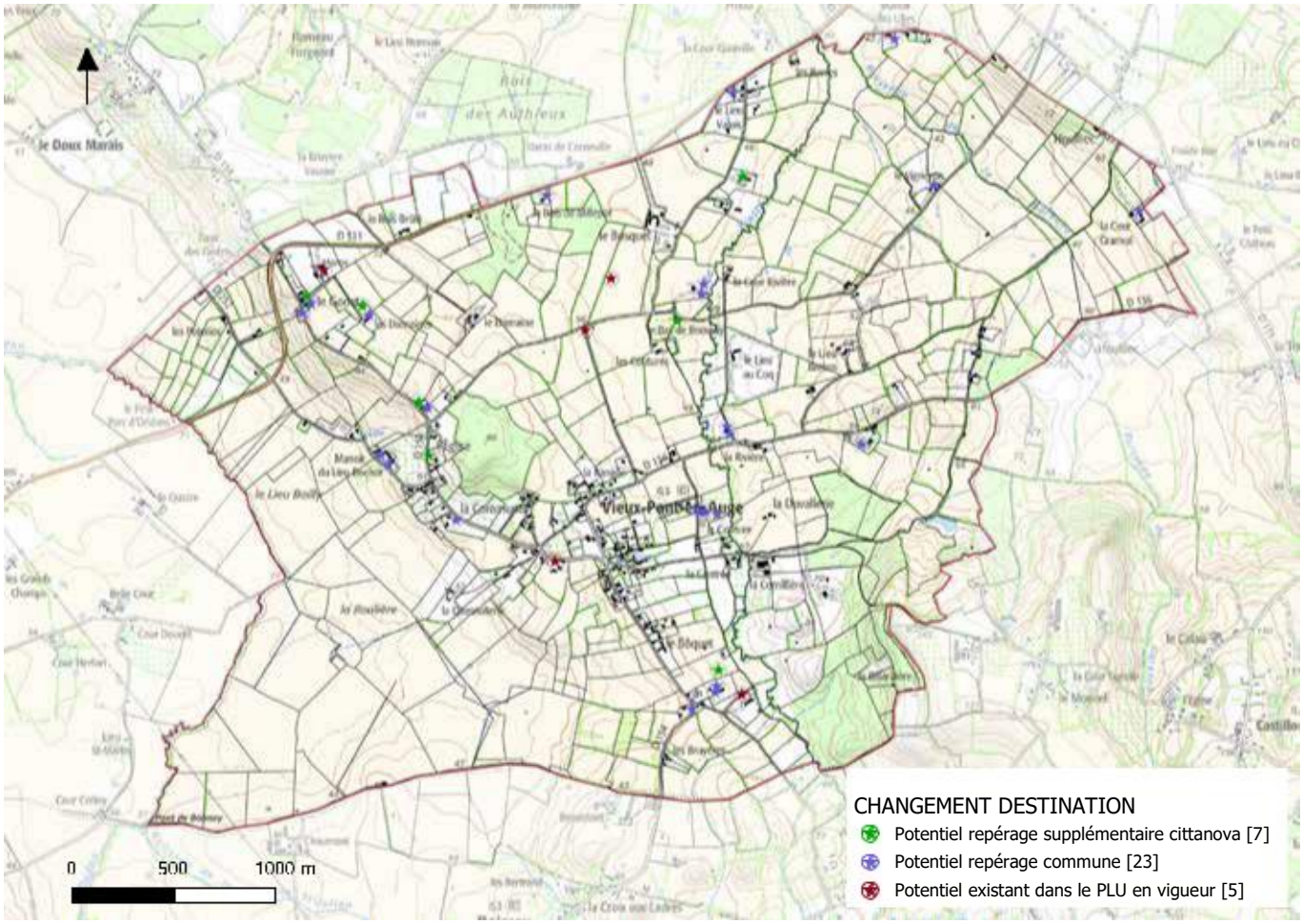
- **Les bâtiments situés en zone Ns du PLU**

- **Les bâtiments pouvant compromettre l'activité agricole**

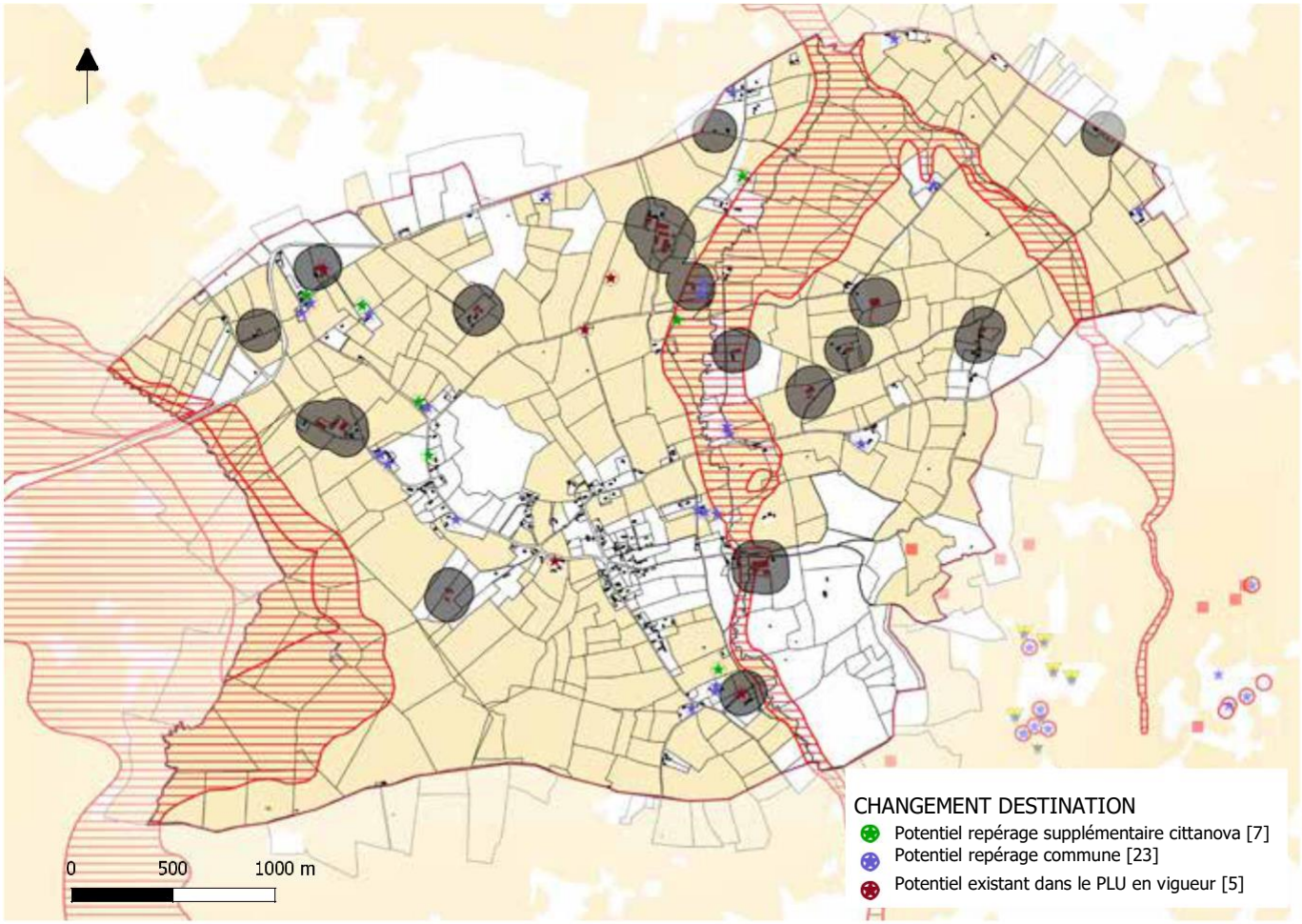
La notion de « non-nuisance à l'activité agricole » : les contraintes physiques à l'encontre d'une exploitation (remise en question de la viabilité d'une exploitation, problème de fonctionnalité de l'exploitation, difficulté d'extension ou d'installation du fait des distances de réciprocité)
La distance aux zones d'épandage de lisier (règlement sanitaire départemental)
Les distances de réciprocité (règlement sanitaire départemental et ICPE)
La situation sur une parcelle agricole exploitée

Cf. résultats page suivante

Le résultat théorique avant l'application de filtres : 35 bâtiments



Le résultat théorique après l'application de filtres « minimum » : 26 bâtiments



ETAPE 3 : LA RESTITUTION DU REPÉRAGE ET DES PREMIERS RÉSULTATS AUPRÈS DES ÉLUS DE LA COMMUNE POUR AFFINER LES CRITÈRES (RÉUNION DU 29 MAI 2019).

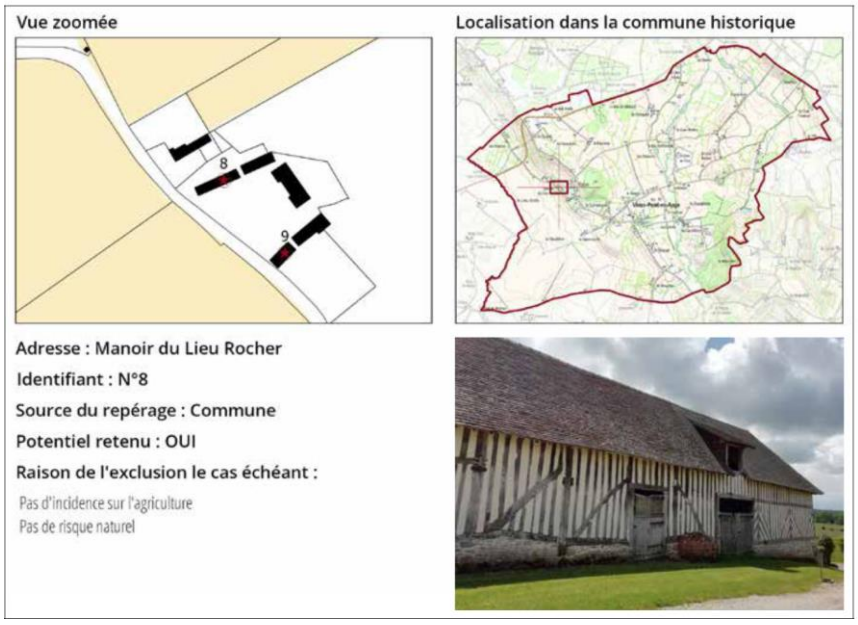
Au vu de la présentation générale des critères développés dans les documents d'urbanisme voisins et du nombre de potentiels sur la commune, les élus de la commune ont décidé d'appliquer **quatre critères** pour retenir ou non les potentiels de changement de destination :

- **Le bâti ne doit pas représenter une nuisance pour l'activité agricole ;**
- **Le bâti doit faire une taille supérieure à 50m² ;**
- **Le bâti ne doit pas être situé dans un secteur soumis à risque ;**
- **Le bâti doit avoir un intérêt patrimonial.**

Après avoir passé en revue chaque potentiel relevé, les élus de la commune de Saint-Pierre-en-Auge ont retenu une quinzaine de potentiels. Pour chacun, la faisabilité financière d'un changement de destination a été étudiée en interrogeant les gestionnaires de réseaux (cf. page 2).

L'étude comparée a montré que la création de logement représenterait un coût disproportionné à l'enjeu.

Exemple de planche de repérage ayant servi à l'examen du potentiel de changement de destination en réunion.



4. Analyse des incidences du projet sur l'environnement

4.1. Les incidences sur la consommation d'espaces

La présente procédure de modification simplifiée n'engendre **pas une nouvelle consommation d'espaces**.

Le périmètre des zones urbaines reste inchangé et la procédure n'a aucun impact en matière d'artificialisation des zones agricoles et naturelles.

L'évolution du règlement écrit concernant l'implantation d'annexes et d'extension aux habitions existantes permet de garantir leur **caractère mesuré** (surface, emprise, etc.) et **leur insertion dans l'environnement**.

4.2. Les incidences sur les milieux naturels

Le périmètre des zones naturelles et agricoles reste inchangé dans le projet de modification. Aucun élément identifié (EBC, arbres, haies, etc.) ne se voit déclassé.
Aucun nouveau droit à construire n'est induit par la présente modification simplifiée.

4.3. Les incidences sur les paysages

Aucun nouveau droit à construire n'est induit par cette modification simplifiée.

Cette procédure permettra de préciser le règlement écrit relatif aux extensions et annexes en zone A et N. Leur caractère mesuré (surface, implantation, hauteur, etc.) sera précisé dans le but d'assurer leur intégration paysagère.

4.4. Les incidences sur les risques

Aucune aggravation des risques naturels ou technologiques ne sera induite par cette procédure.

5. Conclusion

La procédure de modification simplifiée engendre des évolutions modérées du PLU en vigueur et a donc peu de nouvelles incidences sur l'environnement.

Cette modification a pour objectif de :

- Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation en zone A et N ;

N.B : point de la procédure annulé à la suite de la présente étude.

- Préciser les dispositions relatives aux extensions et annexes en zones A et N.

Le premier point était déjà prévu par le document d'urbanisme en vigueur mais les bâtiments concernés n'étaient pas localisés, comme le veut la législation actuelle. L'analyse fine, suivant la méthodologie exposée ci-avant, a conduit à l'annulation de ce point de la procédure.

Le deuxième point n'introduit pas un nouveau principe dans le PLU mais vient préciser des dispositions existantes qui garantissent la création d'extensions et d'annexes mesurées et intégrées à l'environnement et aux paysages.

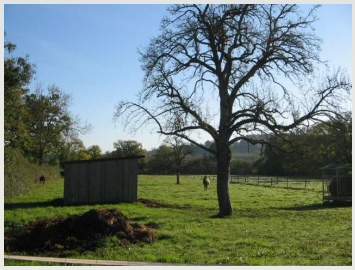
Ainsi, par cette modification simplifiée, la collectivité souhaite conforter les principes du PLU de Vieux-Pont-en-Auge en mettant en place les outils adaptés et en facilitant leur instruction.



Commune de VIEUX PONT EN AUGE

PLAN LOCAL D'URBANISME











RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

PACT
ARIM des Pays Normands

Sommaire

1 – Méthode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 4

1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 4
1.1 Phase 1 : Le diagnostic 4
1.2 Phase 2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 5
1.3 Phase 3 : Mise en forme du PLU 6
1.4 Phase 4 : Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU 6
1.5 Phase 5 : Mise au point du dossier définitif 6
1.6 La concertation auprès des habitants 6
2 – Contenu du Plan Local d'Urbanisme 7
3 – Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de Vieux Pont en Auge 8

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 10

2 – Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles 11

1 – Topographie 12
2 – Géologie 13
3 – Hydrologie 14
3.1 Les aquifères 14
3.2 Les eaux de surface 15
4 – Gestion de l'eau potable 16
5 – Gestion de l'assainissement 17
5.1 Gestion des eaux usées 17
5.2 Gestion des eaux pluviales 19

3 – Analyse paysagère et développement durable 21

1 – Les grands principes d'organisation spatiale 21
1.1 Les entités paysagères sur le territoire 21
1.2 Les paysages naturels 24
1.3 La perception du site 26
2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection 30
2.1 Les zones inondables 31
2.2 La préservation de la ressource en eau 33
2.3 Les boisements et le rôle des haies 34
2.4 Les mouvements de terrains 36
2.5 Le risque de gonflement des argiles 37

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis 39

1 – Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine 39
2 – Morphologie urbaine 41
3 – Patrimoine bâti et culturel 42
3.1 Le patrimoine classé 42
3.2 Une commune identifiée par son architecture traditionnelle du Pays d'Auge 45
3.3 Typologie du bâti 47
4 – Voirie et déplacements 48

DIAGNOSTIC 52

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal 53

1 – Population 54
1.1 Démographie 54
1.2 Une classe d'âge dominante : les 30 – 44 ans 56
1.3 Les ménages 57
2 – Logements 60
2.1 Evolution du parc existant 60
2.2 La construction neuve 64
2.3 L'offre et la demande en logements 65
3 – Activités 67
3.1 Emploi – Population active – chômage 67
3.2 Répartition par secteur d'activité 71
3.3 Equipements et services 75
4 – Prévisions de développement 77

LES CHOIX D'AMENAGEMENT ET LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 80

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus 81

1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune 81
2 – Les choix d'aménagement de la commune 82
3 – La définition du zonage et du règlement 85

7 – Incidences du PLU sur l'environnement 89
1 – Incidences du PLU 89
2 – Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et sa mise en valeur 90

Avant propos

L'élaboration d'un document d'urbanisme, appelé Plan Local d'Urbanisme, a pour objet de définir l'évolution du cadre de vie des habitants de la commune au cours des prochaines années, par un document réglementaire unique qui précise les règles d'occupation du sol et de constructibilité sur le territoire communal ainsi que les projets d'aménagement à venir : implantation d'équipements publics, développement des secteurs urbanisés création ou aménagement de voies…. La mixité des fonctions urbaines, la préservation de l'environnement et la gestion économe de l'espace constituent les lignes de force de cet outil d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme est donc la conjugaison d'un territoire et d'un projet. Grâce à la concertation avec la population, et la prise en compte des dispositions supra communales, ce document d'urbanisme sera l'expression du projet de territoire que les élus locaux prévoient de mettre en œuvre dans les dix prochaines années, aussi bien dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels.

En données de cadrage :

La commune de Vieux Pont en Auge est située à 8km de St Pierre sur Dives. Elle fait partie de la Communauté de Communes des Trois Rivières et le SCOT du Sud Pays d'Auge. Sa superficie est de 1249 hectares pour une population de 292 habitants (INSEE 2006). La population est estimée à 305 habitants en 2007 par la municipalité.

1 - Méthode d'élaboration du PLU

1. Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

1.1 Phase 1 : le Diagnostic

Recueil des données existantes

Cette phase s'appuie notamment sur :

- l'analyse du « porter à connaissance » venant des Services de l'Etat au fur et à mesure de sa transmission.
- L'analyse des autres documents d'urbanisme existants concernant la commune et son aire d'implantation (Plan d'Occupation des Sols, Schéma Directeur, Programme Local de l'Habitat, protection des espaces naturels, Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, Schéma de Cohérence Territoriale,…).
- L'état initial de l'environnement et sa situation spatiale :
  - Espaces naturels et agricoles,
  - Espaces urbanisés, formes urbaines, patrimoine architectural, localisation des activités et des services, …
  - Études paysagères et conservation du patrimoine...

Le fonctionnement socio-économique

Le fonctionnement économique est abordé tant sur le plan quantitatif avec l'analyse de l'ensemble des données statistiques existantes que sur le plan qualitatif avec l'analyse du cadre de vie des habitants par rapport à l'aire d'attraction :

- Relations domicile/travail,
- Déplacements,
- Attractions des équipements, commerces et services,
- Zones de chalandise et d'emploi,
- Contexte immobilier…

L'énoncé du diagnostic

C'est à partir de l'ensemble du recueil et de l'analyse de ces données économiques et démographiques qu'est réalisé le diagnostic, soumis à la Municipalité.

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,
- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

Cette première phase analyse l'ensemble des critères spatiaux, socio-économiques et environnementaux énoncés comme autant d'interrogations sur lesquelles les Elus locaux doivent se prononcer avant de pouvoir définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de leur commune.

Les documents fournis se doivent :

- D'être directement utilisables pour le rapport de présentation et d'illustration du PADD.
- De servir de supports pour la concertation du public tout au long de l'élaboration du PLU.

1 - Méthode d'élaboration du PLU

1.2 Phase 2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD doit exposer les intentions du Conseil Municipal pour les années à venir. Il doit ainsi permettre de définir une politique d'ensemble, à laquelle se réfèrera la commune pour toutes les initiatives particulières à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens et il convient en conséquence qu'il soit clair et lisible.

Définition d'une politique d'ensemble

La loi *« Urbanisme et Habitat »* du 2 juillet 2003 précise que ce document, non opposable aux tiers permet de passer d'une approche purement technique à une approche plus politique de l'urbanisme.

Le PADD apporte les réponses possibles aux enjeux mis en avant dans le diagnostic.

Scénarios d'aménagement

Il indique les choix possibles, illustre les scénarios d'aménagement envisagés en référence aux besoins et aux contraintes techniques et environnementales.

L'élaboration du PADD est une étape indispensable et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Cette phase présentera de façon claire :

- Les projets d'aménagement des secteurs d'urbanisation nouvelle et les projets de renouvellement urbain éventuels.
- Les dessertes par les réseaux et les équipements publics.
- Les voiries, les cheminements, les espaces verts, …
- Les formes urbaines et les conditions d'aménagement des entrées de ville.
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et des sites.
- La prise en compte des contraintes environnementales (zones inondables notamment) et les choix stratégiques de la commune.
- La maîtrise de l'étalement urbain et la mixité sociale.
- Les mesures foncières et économiques envisageables.
- Les emplacements réservés, les projets de ZAD et de ZAC éventuels et de préservation de sites remarquables.

Projet urbain

Cette seconde phase vise à la définition de propositions d'aménagement et d'urbanisme cohérentes pour un projet d'aménagement à long terme de la commune. Il doit donc prendre en compte les pistes de réflexion et celles qui se seraient faites lors de l'élaboration du diagnostic.

Il en émane un projet urbain qui précise les actions et les opérations retenues prioritairement, les principes d'urbanisme qui en découlent et s'y appliquent (formes urbaines, aménagements paysagers, renforcement des réseaux,…).

1.3 Phase 3 – Mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

Le contenu du règlement du PLU diffère notablement de celui des anciens POS :

- La délimitation des zones est modifiée. Les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières U, AU, A et N se substituent aux zones U, NA, NB, NC et ND.
- Le règlement du PLU peut comprendre tout ou partie des 14 premiers articles du règlement du POS antérieur.

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la commune, est élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme. Il est précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou pré-contentieux éventuels intervenus précédemment lors de dépôts de permis de lotir et de construire….

Cette phase de mise en forme du PLU prend fin avec le vote du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU.

1.4 Phase 4 – Prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

- Examen des observations des personnes publiques consultées et les requêtes formulées lors de l'enquête publique.
- Préparation en conséquence des évolutions à faire figurer dans le PLU.

1.5 Phase 5 – Mise au point du dossier définitif

Cette phase se conclut avec l'approbation du dossier définitif par le Conseil Municipal.

1.6 La concertation auprès des habitants

Les documents nécessaires au bon accomplissement de la concertation sont à disposition tout du long de l'élaboration :

- Jusqu'à l'approbation du projet de PLU par le Conseil Municipal, les documents constitutifs du « dossier de concertation » exposant l'état d'avancement de la réflexion et le contenu de celle-ci.
- Les documents d'exposition et de publication (presse locale, bulletin municipal, …) permettant une bonne compréhension de la réflexion par le public.
- La participation et l'animation des débats concernant le PLU auprès du Conseil Municipal et des réunions d'information du public organisées par la commune.

2. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Son contenu est défini par le Code de l'Urbanisme. Il se compose des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation :
  - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
  - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
  - Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

PLU composé de cinq pièces :
- Rapport de présentation,
- PADD,
- Règlement,
- Documents graphiques,
- Annexes.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :
  - Définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
  - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.110 et L121-1.

- Le règlement :
  - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
  - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.

- Les documents graphiques :
  - Délimite les zones :
    - U : zones urbaines
    - AU : zones à urbaniser
    - A : zones agricoles
    - N : zones naturelles et forestières
  - Font apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques,….

- Les annexes :
  - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement,…

3. Principes et orientations de nature supracommunale et le Plan Local d'Urbanisme de Vieux Pont en Auge

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supracommunaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune. Le périmètre du SCOT du Sud Pays D'Auge a été fixé par arrêté préfectoral en date du 1 juillet 2002. Il regroupe 6 communautés de communes : de la Vallée d'Auge, des trois Rivières, de Lisieux pays d'Auge, de Moyaux Pays d'Auge, du Pays de Livarot et de l'Orbiquet soit 110 communes et 78145 habitants.

Le diagnostic a été validé par le Comité Syndical en novembre 2007, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été réalisé en décembre 2008. La dernière étape que constitue la réalisation du Document d'Orientations Générales est en cours .

Le PLU doit être également compatible avec les orientations définies par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) en l'absence de SCOT et de Programme de l'Habitat, en l'occurrence la DTA de l'estuaire de la Seine. Document d'urbanisme opposable, celle-ci est entrée en application après approbation par décret du Conseil d'Etat le 10 juillet 2006. Elle fixe les orientations fondamentales en matière d'aménagement et d'équilibre entre développement économique et préservation des espaces naturels, des paysages et des milieux estuariens. Il pourra ainsi être évoqué :

- La protection forte des espaces naturels majeurs sur le plan écologique et paysager dans les documents d'urbanisme
- La préservation des éléments paysagers caractéristiques
- Définition de pôles urbains prioritaires
- Identification d'espaces stratégiques à préserver du fait de leurs potentialités en terme d'accueil d'activités logistiques
- Identification de projets structurants en terme d'infrastructures de transport
- Principes de réduction des risques notamment industriels
- Organisation spatiale de l'arrière littoral du Calvados

Le PLU doit être également compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie, en application de l'Article L212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orne Aval-Seulles en application de l'Article L212-3 du même code (c.f. Art L123-1 du Code de l'Urbanisme).

1 - Méthode d'élaboration du PLU

La mise en œuvre du SAGE s'appuie sur la notion de gestion intégrée de l'eau par bassin versant, sur laquelle se fonde la politique de l'eau française. Le SDAGE est un document de planification de l'utilisation de la ressource en eau, ainsi qu'un document d'aménagement du territoire. Il établit également les objectifs de qualité des cours d'eau pour le long terme. Son domaine de planification englobe l'ensemble du bassin. En conséquence, cette forme de gestion prend en compte les enjeux locaux, régionaux, nationaux et européens et elle a pour fondement une approche globale et écosystémique de gestion des eaux. Ainsi une gestion équilibrée de la ressource en eau se caractérise notamment par :

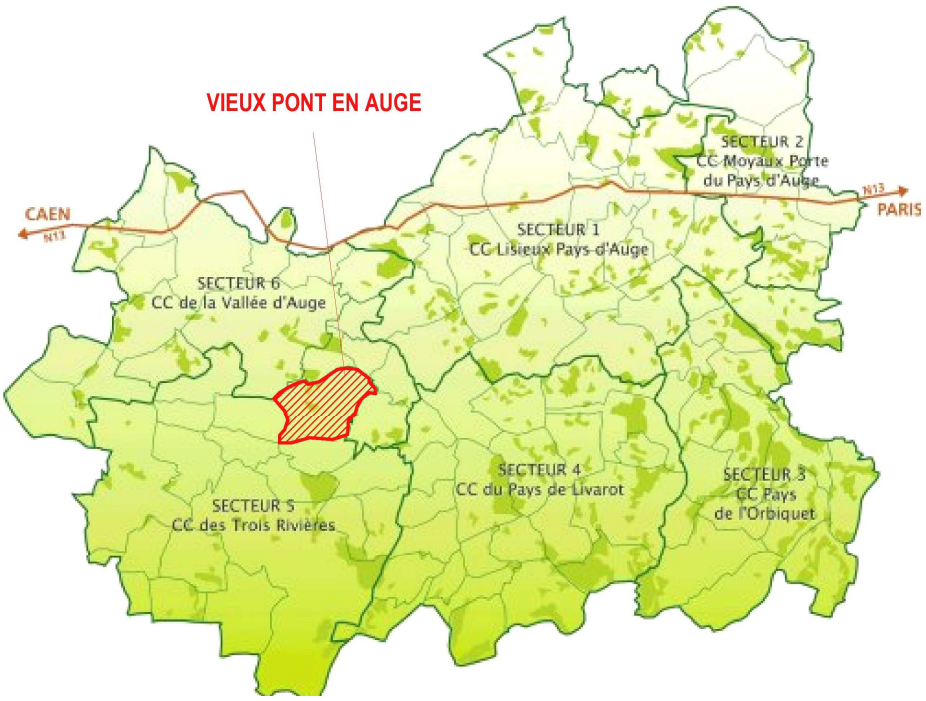
- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, faisant partie de la Communauté de Communes des Trois Rivières, la commune de Vieux Pont en Auge doit tenir compte des compétences intercommunales :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Voirie
- Environnement
- Equipements et services scolaires, sportifs et culturels.

SCOT du Pays d'Auge – Communauté de Communes des 3 rivières



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Etat initial de l'environnement

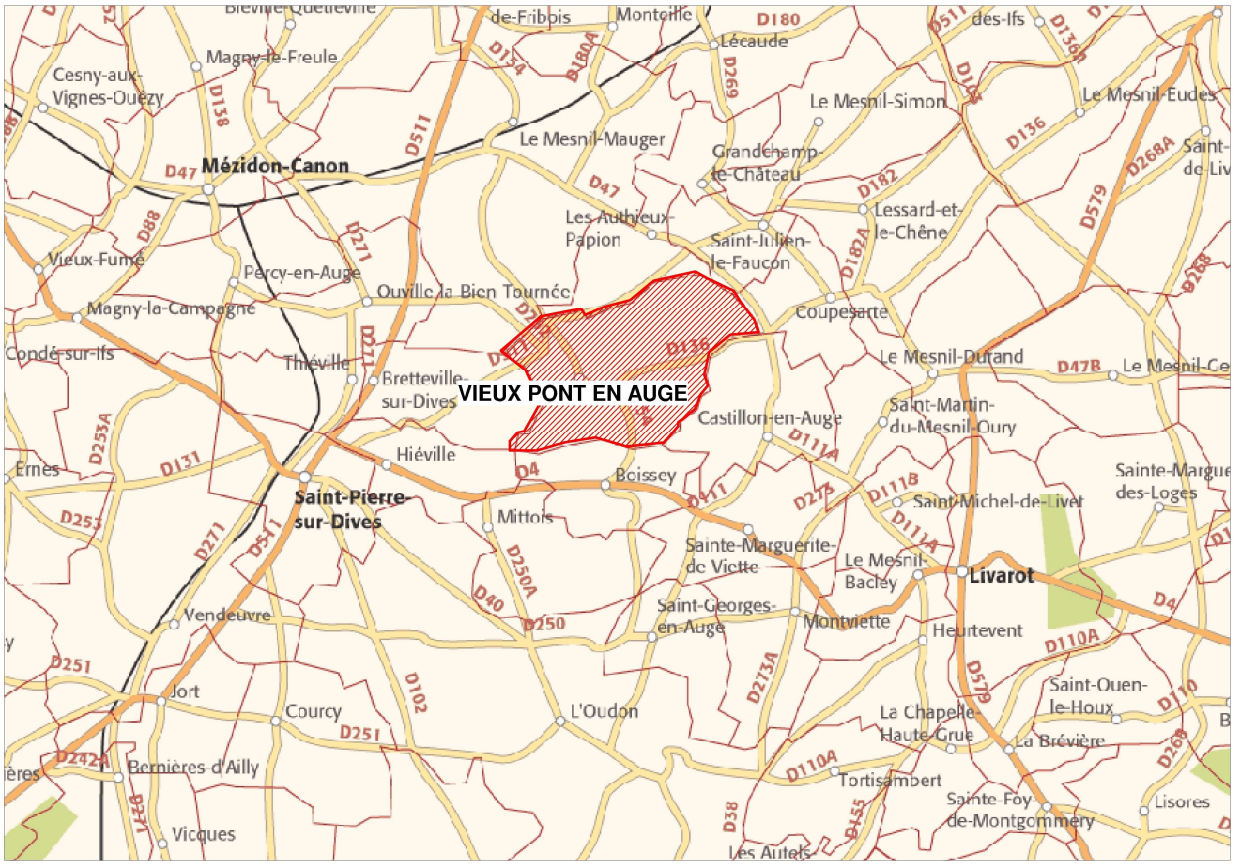
2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Vieux Pont en Auge, commune du Sud Pays d'Auge, s'inscrit à la charnière de 2 entités paysagères, la Plaine de Caen à l'Ouest et le Pays d'Auge à l'Est. La commune se situe dans un paysage vallonné et verdoyant qui s'est façonné au gré des cours d'eau.

Appartenant à la Communauté de Communes des 3 rivières, Vieux Pont en Auge est située à 8km de St Pierre sur Dives, 41 km de Caen, 21km de Lisieux et 21 km de Falaise. Limitée par les communes de Bretteville sur Dives, Boissey, Castillon en Auge, Coupesarte, les Authieux Papion, le Mesnil Mauger, St Julien le Faucon, Hieville, elle est bordée au Nord par la RD511.

VIEUX PONT EN AUGE

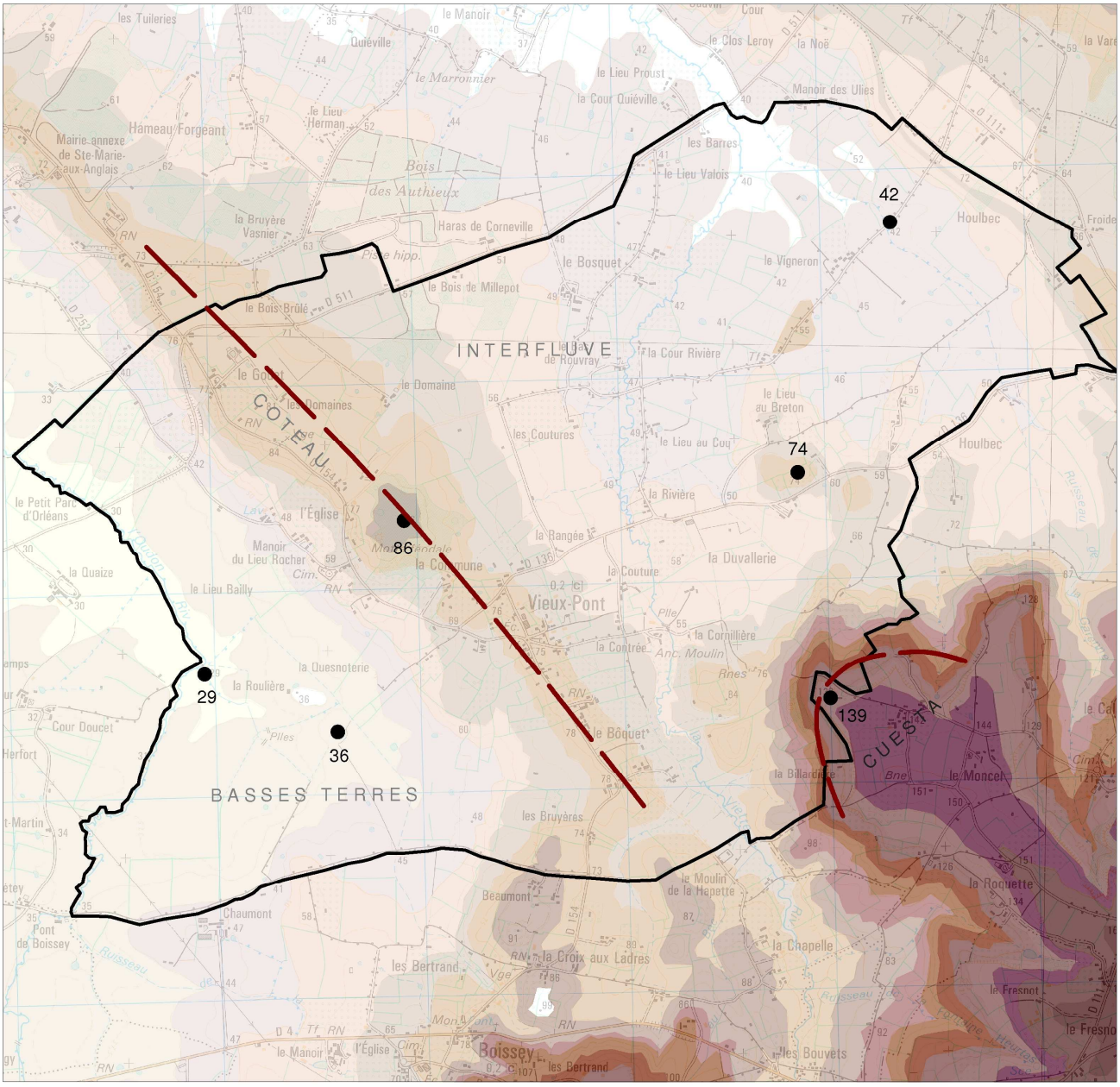




2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1. Topographie

Le territoire communal de Vieux Pont en Auge, d'une superficie de 1249 hectares se situe sur l'escarpement occidental du Pays d'Auge, territoire vallonné marqué par de fortes pentes émanant d'un réseau hydrographique développé.



Topographie

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Le territoire scindé par des les vallées de l'Oudon et la Viette orientées Nord-Sud présente, d'Est en Ouest, une succession de paysages aux caractéristiques topographiques particulières :

A l'Ouest, la vallée de l'Oudon marque la limite communale. Vaste espace ouvert dans le prolongement du marais de la Dives., elle représente les basses terres de la commune avec une altitude moyenne de 30 mètres.

Le versant de la vallée de l'Odon marque une rupture de pente dans le paysage avec des altitudes qui passent rapidement de 40 à 86 mètres (motte féodale). Le relief s'affirme subitement dans un environnement de champs ouverts. Ce coteau sensible accueille un bâti ancien et notamment un bâti remarquable avec l'église et le Manoir du Lieu Rocher.

L'interfluve entre les rivières se caractérise par un relief plus doux entre 80 et 50 mètres où s'est développé le bourg de Vieux Pont.

La vallée de la Viette avec un tracé sinueux s'inscrit dans une large cuvette (40 mètres en moyenne) notamment au nord où la prédominance des prairies favorise l'installation des haras. Vers le sud, se retrouve un paysage plus vallonné avec la présence, en limite de commune, de la cuesta dont l'altitude peut atteindre 150 mètres.

2. Géologie

Les relations pouvant exister entre le substrat géologique, les sols et la végétation permettent de mieux apprécier le profil de la commune de Vieux Pont en Auge. L'extrémité orientale du Pays d'Auge est constituée de terrains du Jurassique transgressifs sur la bordure orientale du massif armoricain.

Après le Bathonien, la bordure armoricaine a été très largement recouverte par les dépôts du jurassique moyen (callovien) et supérieur (oxfordien). Au dessus des carbonates, des sédiments formés d'argiles et de marnes se sont déposés. Ces dépôts calloviens ont été mis en relief du fait de l'érosion par les anciens cours d'eau de la Dives, constituant ainsi les avant-buttes de la vallée d'Auge.

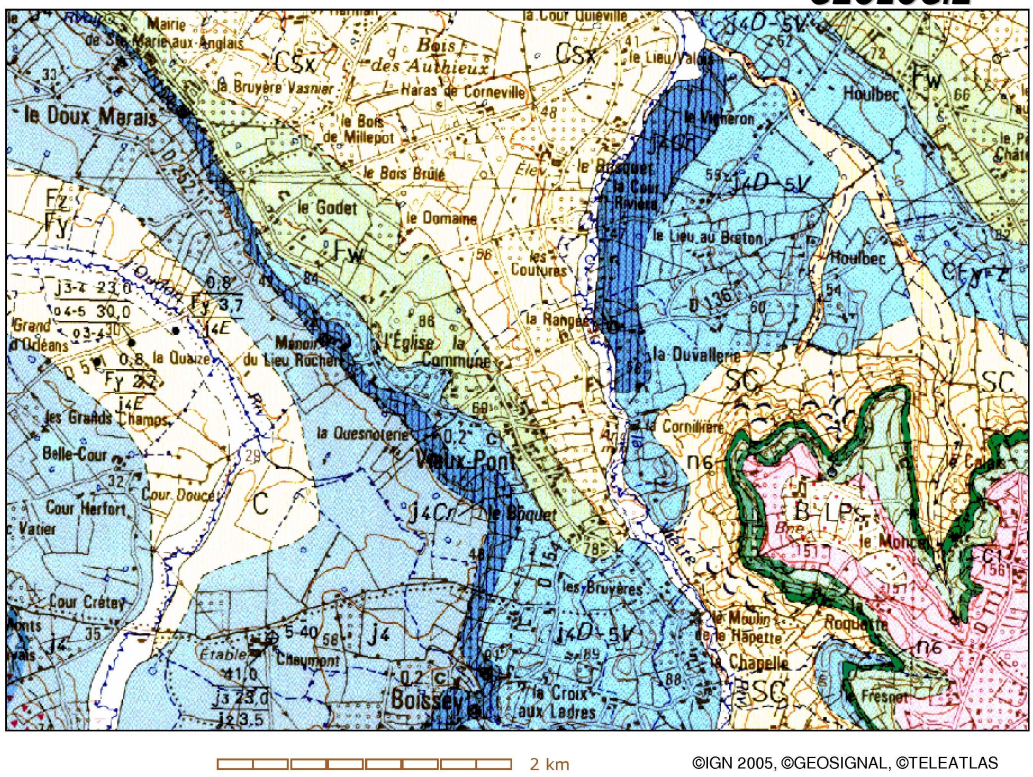
La géologie de Vieux Pont en Auge est marquée par la présence des principaux types de substrats suivants :

- Les marnes du callovien inférieur et moyen (J4) sont les plus présentes sur la commune. Elles sont composées essentiellement d'argiles bleues et d'argiles jaunes et d'alternance d'argiles et de calcaires marneux dans une moindre mesure. Les Marnes de la Dives (Callovien supérieur), à prédominance argileuse, caractérisent le fond de vallée de la Viette. Ces formations du callovien constituent un ensemble à argiles dominantes formant le groupe des « marnes de la vallée d'Auge ».
- Les craies (CSx) affleurent dans les interfluves. Leur altération conduit à la formation de limons plus ou moins sableux et argileux, une fois décalcifiée. Elles favorisant des sols favorables à l'agriculture.
- Les formations fluviatiles du Pleistocène moyen (Fw) se retrouvent au niveau du bourg.

Ainsi, le contexte géologique de la commune indique des zones argileuses très peu perméables et des zones caillouteuses à galets par

conséquent peu favorables à l'assainissement autonome puisque engendrant des sols gorgés d'eau.

GEOLOGIE



3 – Hydrologie

3.1 Les aquifères

Les ressources en eaux souterraines, alimentées par l'infiltration, sont inégalement réparties selon une hydrogéologie complexe et contrastée entre le bassin parisien et le massif armoricain. Elles jouent un rôle prépondérant dans les écoulements des rivières. Dans le Bassin Parisien, la craie cénomanienne affleure du Pays d'Auge au Perche et constitue un aquifère discontinu, où la vitesse de circulation de l'eau varie très fortement dans l'espace. Elle stocke toutefois des volumes d'eau considérables garantissant aux rivières un soutien d'étiage (niveau annuel le plus bas atteint par un cours d'eau) remarquable. Le secteur de Vieux Pont en Auge enregistre la proximité de trois aquifères :

- L'aquifère de la craie du Cénomanien constitué par quelques dizaines de mètres de formations crayeuses se caractérise par une porosité mixte (fissure et intragranulaire). Au gré du relief, de nombreuses sources naissent le long des pentes et alimentent de très courts ruisseaux. La nappe alimente ainsi la rivière par déversement et engendre des secteurs tels la vallée de la Viette très sensible aux aléas inondation.
- L'aquifère des calcaires oxfordiens, de taille limitée, comporte une série de calcaire de plusieurs dizaines de mètres de puissance qui constitue un réservoir important.

- L'aquifère captif du Dogger est constitué par les différentes assises calcaires du bathonien. A l'est d'une ligne Argences, Mézidon, St Pierre sur Dives, il devient captif sous les formations argileuses du Callovien.

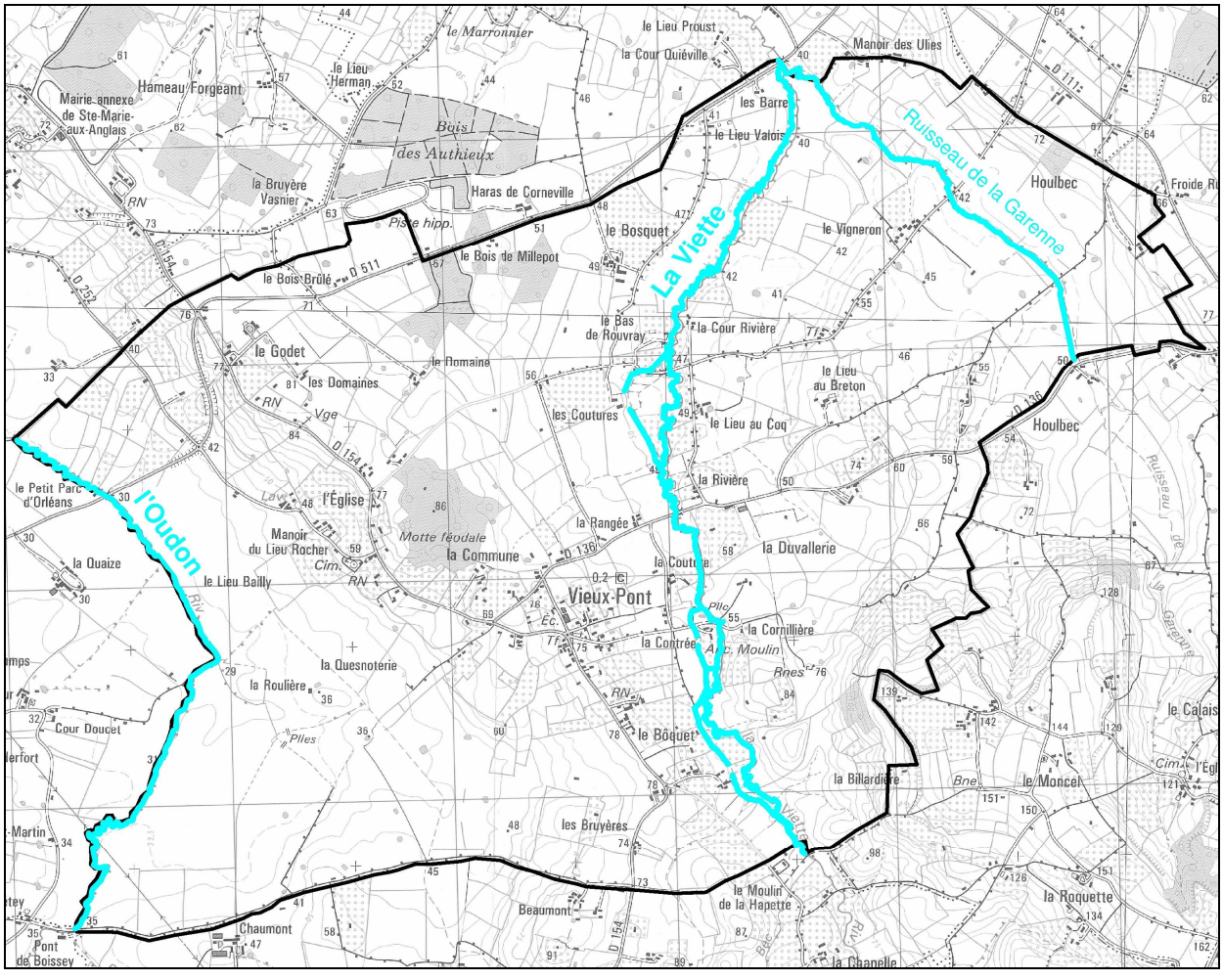
3.2 Les eaux de surface

Réseau hydrographique rattaché au bassin versant de la Dives

Le réseau hydrographique de la Commune de Vieux Pont en Auge appartient au bassin versant de la Dives (rive gauche du bassin). D'une surface de 1700 km², ce bassin est essentiellement composé de formations argilo marneuses et crayeuses à l'est, et de terrains calcaires du bajocien et du bathonien à l'ouest. La pluviométrie y est faible, proche de 650 mm par an en rive gauche.

Le territoire de Vieux Pont en Auge est traversé par deux affluents de la Dives, l'Oudon et la Viette qui façonnent largement la physionomie de la commune. Orientés Nord Sud, ces cours d'eaux scindent le paysage se traduisant par une alternance de vallées inondables, de terres cultivables en pentes douces et de reliefs accidentés créant de véritables ruptures.

HYDROLOGIE



2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Les débits interannuels démontrent le lien étroit entre les fluctuations des deux cours d'eau et le régime pluviométrique. Il se retrouve ainsi un étiage marqué en été et des débits plus importants en hiver.

Les rivières fluctuent également en fonction des apports en eau provoqués par les ruissellements dont l'importance est accentuée par la topographie, la nature des sols et leur utilisation (les champs ouverts et l'absence de haies ne favorisent pas l'absorption des excès en eau). La Viette s'accompagne ainsi d'un chevelu de petits rus temporaires assez dense se traduisant par une vallée très humide à l'Est du bourg. A noter également la présence d'un de ses affluents en limite Nord-Est de la commune, le ruisseau de la Garenne.

4. Gestion de l'eau potable

L'eau potable, sur la commune de Vieux Pont en Auge est gérée par le Syndicat du Mesnil Mauger regroupant 14 communes et 1930 abonnés. Le service est exploité en affermage, le délégataire étant la SAUR France depuis le 14 octobre 1998 et pour une période de 12 ans.

Le Syndicat du Mesnil Mauger compte en ressources propres un nombre important de captages en nappe souterraine bien qu'il n'en existe pas sur le territoire communal de Vieux Pont en Auge.

- Les ressources propres :

Rapport annuel du Syndicat de la région du Mesnil Mauger

Nature	Localisation	Désignation	Capacité de production (m^3/j)	Production 2006 (m^3)	Production 2005 (m^3)
Captage en nappe souterraine	LE MESNIL SIMON	Captage du Mesnil Simon	60	20293	
Captage en nappe souterraine	ST MARTIN DU MESNIL OURY	Prélèvement de St Martin du Mesnil Oury	450	64442	70118
Ouvrage de prélèvement en nappe souterraine	LECAUDE	Prélèvement de Lécaude « Béru	135	61809	74853
Captage en nappe souterraine	LECAUDE	Prélèvement d'eau des domaines	135		
Forage en nappe souterraine	CESNY AUX VIGNES	Prélèvement de Ouézy	1400	286133	271467
Ouvrage de prélèvement en nappe souterraine	BIEVILLE QUETIEVILLE	Prélèvement de Quetieville	Ressource abandonnée		

- Les importations d'eau :

Exportateur	Importé en 2006 (m^3)	Importé en 2005 (m^3)
Syndicat du pays d'Auge	347	232
Syndicat du plateau Ouest de Lisieux	63109	

Total des ressources en m^3			
	2006	2005	variation
Ressources propres	432677	416438	+3.90%
Importations	63456	232	+27251.72%
TOTAL général	496133	416670	+19.07%

La rapport annuel 2006 du Syndicat d'eau révèle une augmentation importante des volumes d'eau consommés (+44%) dont une part importante provient des ressources propres au syndicat. En effet, 87% des volumes mis en distribution émanent des ressources propres. Si le volume produit a légèrement augmenté, la diminution des volumes exportés permet de limiter les besoins d'importations d'autres syndicats bien que ce dernier volume ait également augmenté. Par ailleurs et malgré un indice de perte en diminution, le réseau peut encore être amélioré afin de limiter les nécessités d'import, la production étant théoriquement adaptée à la consommation actuelle.

Selon les dernières données, le résultat des analyses révèle une eau de très bonne qualité bactériologique malgré un taux de conformité de 93% pour les analyses bactériologiques officielles.

En 2006, la commune comptait 155 abonnés.

5. Gestion de l'assainissement

5.1 Gestion des eaux usées

L'assainissement constitue un des enjeux majeurs de l'aménagement territorial d'une commune. Il est ainsi prévu par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et l'article L.372-3 du code des communes :

« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

Enjeu de l'aménagement communal

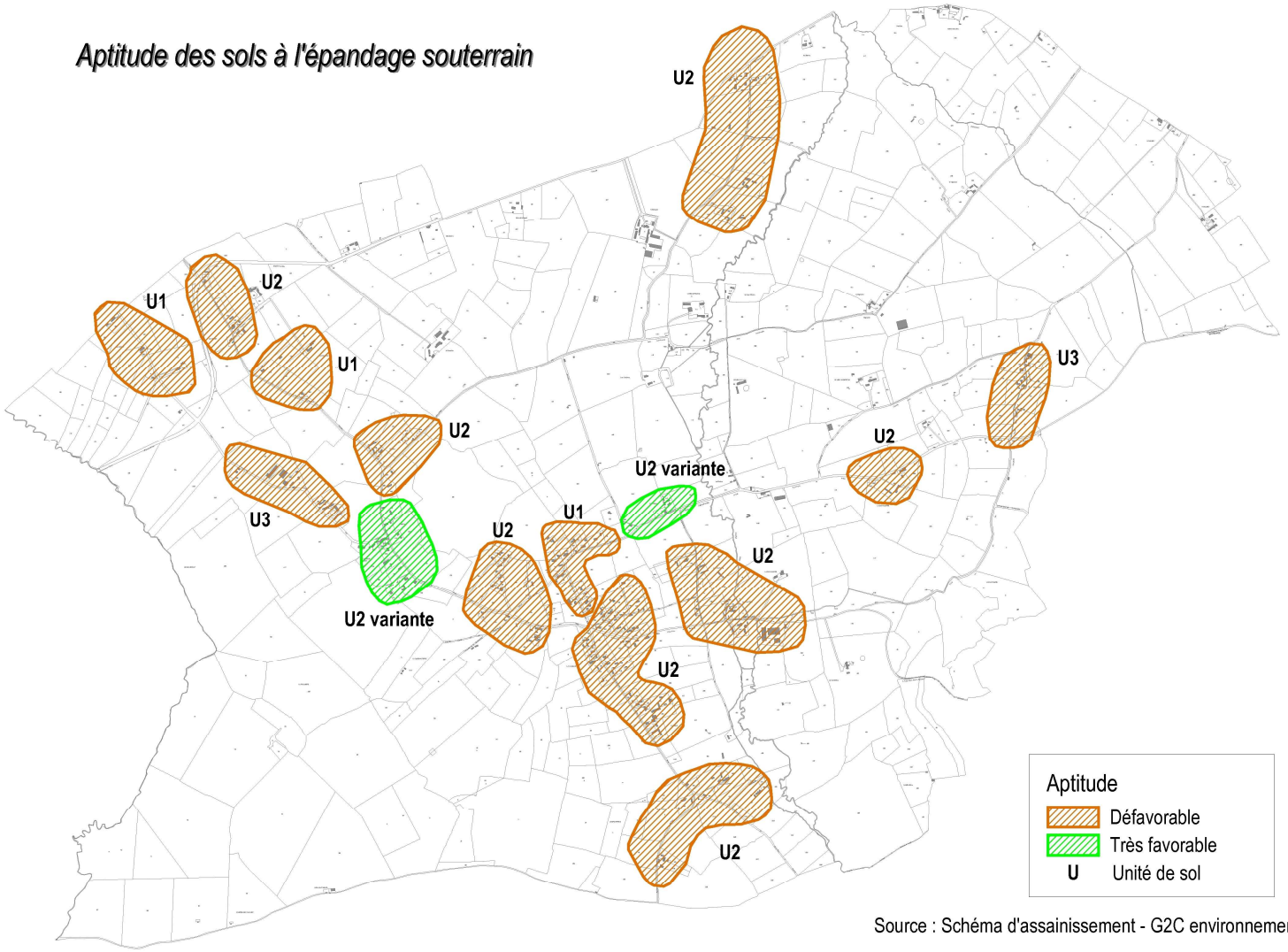
- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretiens.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilité des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en terme de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ».

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Afin de se conformer aux textes, la commune de Vieux Pont en Auge s'est dotée d'un schéma d'assainissement approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 novembre 2004.

La commune dispose d'un habitat dispersé avec 66% des terrains d'une superficie supérieure à 1000m2 autrement favorables à l'assainissement non collectif puisqu'elle permet d'avoir suffisamment de place pour l'implantation de filières de traitement adaptées.

Aptitude des sols à l'épandage souterrain



Source : Schéma d'assainissement - G2C environnement

Les sondages ont permis de définir 3 unités pédologiques :

Il apparaît que, globalement, les sols, à teneur argileuse, sont défavorables à l'épandage souterrain et implique des systèmes de lit filtrant drainé. Deux secteurs semblent plus favorables : l'Eglise et le lieu dit « la Rangée » sur la RD136 au nord du bourg.

Unité	Type de sol	Contraintes	Aptitude à l'épandage souterrain	Filière d'assainissement
1	Sol peu épais limono-argileux à argileux, à silex	Argileux	Défavorable	Lit filtrant drainé à flux vertical
2	Sol peu épais sur formation résiduelle à silex : argile brun ocre	Argileux	Défavorable ou favorable sous réserve	Lit filtrant drainé à flux vertical ou localement, lit d'épandage reconstitué à la surface du sol
3	Sol épais argileux beige-gris, cailloutis de calcaire	Argileux	Défavorable	Lit filtrant drainé à flux vertical

Source : schéma d'assainissement – G2C environnement

La commune s'étant prononcée pour un assainissement individuel dans une délibération du 23 novembre 2004, il sera nécessaire de maintenir des parcelles suffisamment grandes pour accueillir des systèmes d'assainissement conformes aux normes en vigueur.

5.2 Gestion des eaux pluviales



Selon l'article 641 du Code Civil, « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.». Chaque commune est tenue de posséder et d'entretenir un système d'approvisionnement en eau indépendant du réseau d'adduction pour lutter contre les incendies.

La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales ainsi que celle de leur qualité est fondée sur « le droit à rejeter » en fonction de l'apport des surfaces actives des zones urbanisées.

Pour la collecte en réseau des eaux de pluie, il est à noter qu'aucun traitement n'est imposé et que celle-ci n'est pas obligatoire si son intérêt général n'est pas démontré.

Les eaux sont ainsi collectées dans les caniveaux (bourg) puis dirigés vers un système de fossés favorisé par les pentes naturelles aboutissant aux cours d'eau.

2 - Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

ENJEUX ET PROPOSITION D'OBJECTIFS :

-Définition des zones à urbaniser en fonction des possibilités d'assainissement

La commune présente des caractéristiques pédologiques globalement inadaptées à l'épandage souterrain. Le choix des zones à urbaniser devra se réaliser en fonction des capacités réelles des terrains suite à des sondages complémentaires si nécessaires. Par ailleurs, les parcelles à construire devront présenter des critères adaptés aux filières choisies en terme notamment de taille ou de pente.

- Prise en compte de la topographie de la commune dans tout nouvel aménagement

Le relief de la commune rend particulièrement visible les nouvelles constructions. Il sera ainsi nécessaire de traiter avec soin les abords des zones d'urbanisation future afin de favoriser leur intégration paysagère et éviter ainsi par exemple une urbanisation nouvelle sur les lignes de crêtes.

- Préservation des sols et des ressources en eau

La préservation des ressources en eau implique un contrôle de pollution notamment anthropique et agricole. Il est donc nécessaire de favoriser la circulation des eaux (entretien des fossés…) et conserver les barrières naturelles (haies, bosquets) afin de fixer les sols et protéger les zones bâties.

3 – Analyse paysagère et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale

1.1 Les entités paysagères sur le territoire

L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir celui-ci en cinq grandes catégories selon l'occupation de l'espace qui le caractérise. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche de développement durable, la gestion équilibrée du territoire se doit d'associer la préservation des espaces naturels et la maîtrise de l'évolution de l'habitat et des activités économiques.





- Les espaces agricoles

- La commune de Vieux Pont se situe dans le Pays d'Auge caractérisé par un bocage dense voué essentiellement à l'élevage et la production cidricole. Les pratiques ont néanmoins modelé le paysage qui présente aujourd'hui un maillage parcellaire lâche et irrégulier sur un faciès vallonné. Celui-ci concerne les ¾ du territoire notamment de part et d'autre de la Vallée de la Viette. Le contact avec la Plaine de Caen – Falaise se retrouve à l'Ouest de la commune avec, sur les basses terres, le retour à la culture et les paysages de grands champs ouverts.



- Les espaces naturels

- Au-delà des espaces bocagers identitaires du Pays d'Auge qu'il est nécessaire de préserver, les espaces naturels particulièrement sensibles regroupent essentiellement les cours d'eau et leurs abords. Il s'agit d'éléments importants en terme de ressource et d'équilibre naturel. Les vallées de la Viette et de l'Oudon scindent le territoire communal du Nord au Sud. Dans un paysage environnant vallonné, les vallées constituent des cuvettes où convergent les ruissellements pour former des zones inondables par ailleurs alimentées par les nappes d'eau souterraines. Ces milieux avérés sensibles devront faire l'objet d'une attention particulière dans le zonage du Plan Local d'Urbanisme.

3 – Analyse paysagère et développement durable



- Les espaces habités

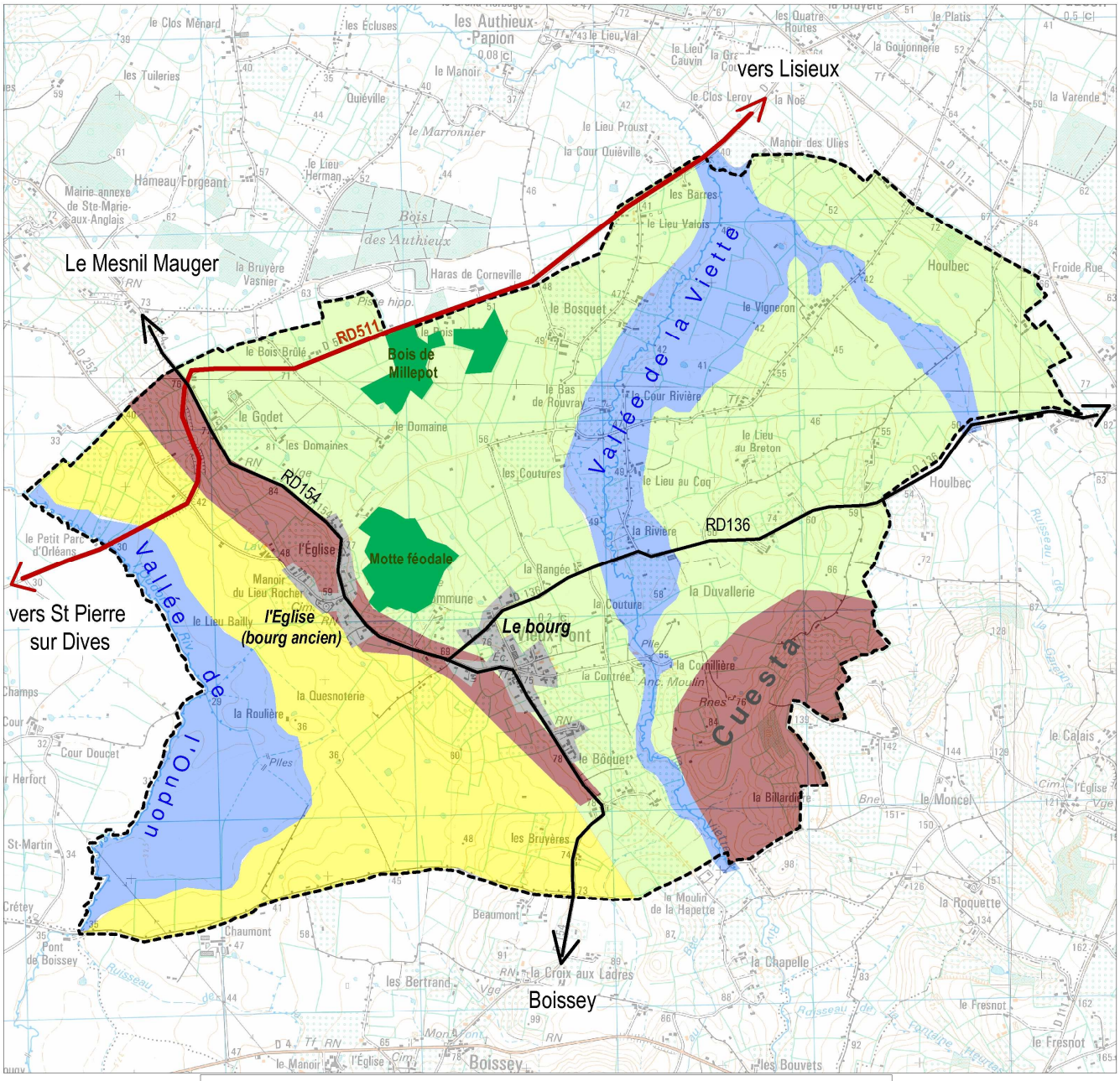
La caractéristique première des villages du Pays d'Auge est la dispersion de son habitat. Vieux Pont s'inscrit dans ce contexte où un centre bourg est difficile à distinguer.

- Le bourg de la commune forme en fait le centre administratif puisque l'on y trouve la mairie, l'ancienne école et des équipements collectifs. Néanmoins, il ne constitue pas de bourg en tant que tel tant son habitat y est étalé. Il s'organise néanmoins autour d'un triangle formé par les RD154 et 136 et regroupe à peine 20% des habitations.
- En contrebas, sur le coteau, se trouve le centre ancien marqué par l'église puis le Manoir du Lieu Rocher où un regroupement néanmoins lâche forme une seconde entité avec environ 12% des habitations.
- Les hameaux : très nombreux (une petite trentaine), ils se localisent de façon éparse sur l'ensemble du territoire communal. Ce sont de petites unités rurales composées de 3 à 6 logements pour les plus importants. Il peut être cité cependant quelques hameaux tels le Bosquet au Nord de la commune qui s'est développé récemment à proximité de la RD511. Cela reste néanmoins un habitat très diffus.
- Hors de ces hameaux, un bâti isolé ponctue également ce paysage de bocage Il s'agit principalement d'exploitations agricoles ou de haras dont l'architecture typique du Pays d'Auge constitue toute l'identité et la richesse architecturale de la commune.

- Les espaces d'organisation et de transition

- Les infrastructures routières : la commune est traversée par les RD 154 et 136 qui en assurent la desserte principale et qui forment les axes privilégiés d'urbanisation. Au nord, la commune est bordée par la RD 511 qui relie St Pierre sur Dives et Lisieux.
- Les entrées de village ou carrefours principaux : de par sa situation en retrait de la RD511 et dans un contexte topographique accidenté, le bourg est très peu perceptible. La première découverte du village se fait avec l'église et le manoir qui surplombent la vallée de l'Oudon. En raison d'un habitat dispersé, les entrées de bourgs demeurent floues et méritent dans ce sens d'être mises en valeur. Cette réflexion s'applique également aux principaux carrefours notamment à l'Eglise et au bourg dont la sécurisation doit être envisagée.
- Les chemins : nombreux, ils symbolisent un autre mode de déplacement au sein de la commune. Aménagés pour la randonnée ou simples accès aux parcelles agricoles, ils permettrent de découvrir la patrimoine naturel et bâti remarquable de la commune.

3 – Analyse paysagère et développement durable



Vieux Pont en Auge bénéficie d'espaces bien identifiés qui doivent faire l'objet d'une analyse plus fine pour en déterminer les enjeux et perspectives. Néanmoins, dans un souci de gestion économe de l'espace et d'un aménagement du territoire cohérent, des premières réflexions peuvent être énoncées :

- La commune est un village à identité rurale dont les paysages naturels et bâtis de grande valeur doivent être préservés.
- Les espaces bâtis se caractérisent par une présence éparse sur le territoire. Plutôt que de poursuivre un mitage des constructions, il est préférable d'envisager un développement maîtrisé et ciblé sur le bourg qui permettra également d'affirmer sa fonction.

1.2 Les paysages naturels



La loi relative à la protection et la valeur des paysages du 08 janvier 1993 affirme la nécessité de prendre en compte les paysages dans les documents d'urbanisme et permet notamment de protéger les éléments constitutifs des paysages jugés de qualité.

La commune de Vieux Pont en Auge se situe sur l'escarpement occidental du Pays d'Auge où les cours d'eau ont contribué à façonner un paysage de buttes. L'aspect général de cette région paysagère prend la forme d'un bocage serré aux nombreux vergers de pommiers. Les plateaux fertiles recouverts de limon ont contribué à la spécialisation bocagère du Pays d'Auge ; les herbages destinés à l'élevage ainsi que les vergers y sont entourés de haies vives.

Alors que les fonds de vallées sont tapissés de prairies verdoyantes, les sommets des versants demeurent fréquemment couverts par des boisements de hêtres et de chênes.

Les espaces naturels restent ainsi très présents dans le paysage communal puisqu'ils représentent 83% du territoire dont la superficie est de 1249 hectares.

Dans un paysage globalement homogène, quatre entités peuvent néanmoins être identifiées :

- Les vallées de la Viette et de l'Oudon

Tandis que la première scinde la commune du Nord au Sud, la seconde constitue la frange Ouest du territoire. Au sein d'une topographie particulièrement vallonnée, elles se dessinent dans les parties basses de Vieux Pont. Créant de véritables réceptacles pour les eaux de ruissellements où bien souvent la nappe d'eau souterraine est déjà affleurante, les vallées s'accompagnent de zones inondables.

Dans ce contexte, s'y développe une végétation dense notamment en bord de rive constituée de haies à multiples strates qui se prolongent dans une alternance de prairies grasses et de champs cultivés. Il se retrouve ici une distinction entre les deux vallées où la vallée de l'Oudon s'inscrit au sein de parcelles cultivées dominantes tandis que la vallée de la Viette accueille davantage de surfaces toujours en herbes et pommiers où se retrouvent par ailleurs bon nombre de haras.

3 – Analyse paysagère et développement durable



- Le bocage

Malgré l'avancée des surfaces cultivées, le bocage caractéristique du Pays d'Auge reste prégnant sur la commune. Il concerne ainsi les ¾ du territoire et s'organise de part et d'autre de la Vallée de la Viette. Vieux Pont se caractérise ainsi par un bocage relativement préservé avec un maillage de haies serré visible sous différents aspects avec des haies de haute strate souvent accompagnées d'un étage inférieur en bord de cours d'eau, de haies arbustives délimitant les parcelles et de haies élaguées bordant les fossés le long des routes. Ces prairies qui s'inscrivent sur une topographie vallonnée justifient l'activité équestre observée sur le territoire avec la présence de nombreux haras où d'élevages loisirs constitués de quelques chevaux.

Ce secteur se distingue également par la présence de nombreux vergers dont la qualité cidricole est reconnue au titre des Appelations d'Origine Contrôlée et qu'il sera nécessaire de préserver également au titre paysager.

- Les basses terres

Celles-ci s'inscrivent à l'Ouest de la commune dans le prolongement de la vallée de l'Oudon. Elles constituent de grands espaces légèrement pentus d'Est en Ouest occupés par des champs cultivés ouverts où la présence de la haie s'amenuise. Il se retrouve ici les prémices de la Plaine de Caen, Vieux Pont se situant à l'extrémité Occidentale du Pays d'Auge.





- Les coteaux sensibles

La commune se caractérise également par la présence de deux coteaux sensibles aux pentes abruptes. Il s'agit en premier lieu du coteau dominant la Vallée de l'Oudon. Orienté NO-SE, il constitue le site de l'ancien village avec l'église, le Manoir du Lieu Rocher et sur les hauteurs, l'ancien château fort où demeure aujourd'hui la motte féodale. Au Sud – Est de la commune, se distingue la cuesta dont les altitudes élevées (139m) et le profil caractéristique marquent singulièrement le paysage. Ces coteaux sensibles visuellement mais également physiquement au regard des risques de mouvements de terrains répertoriés sont occupés de prés parfois complantés mais également de petits massifs boisés tel le bois de Millepot au Nord.

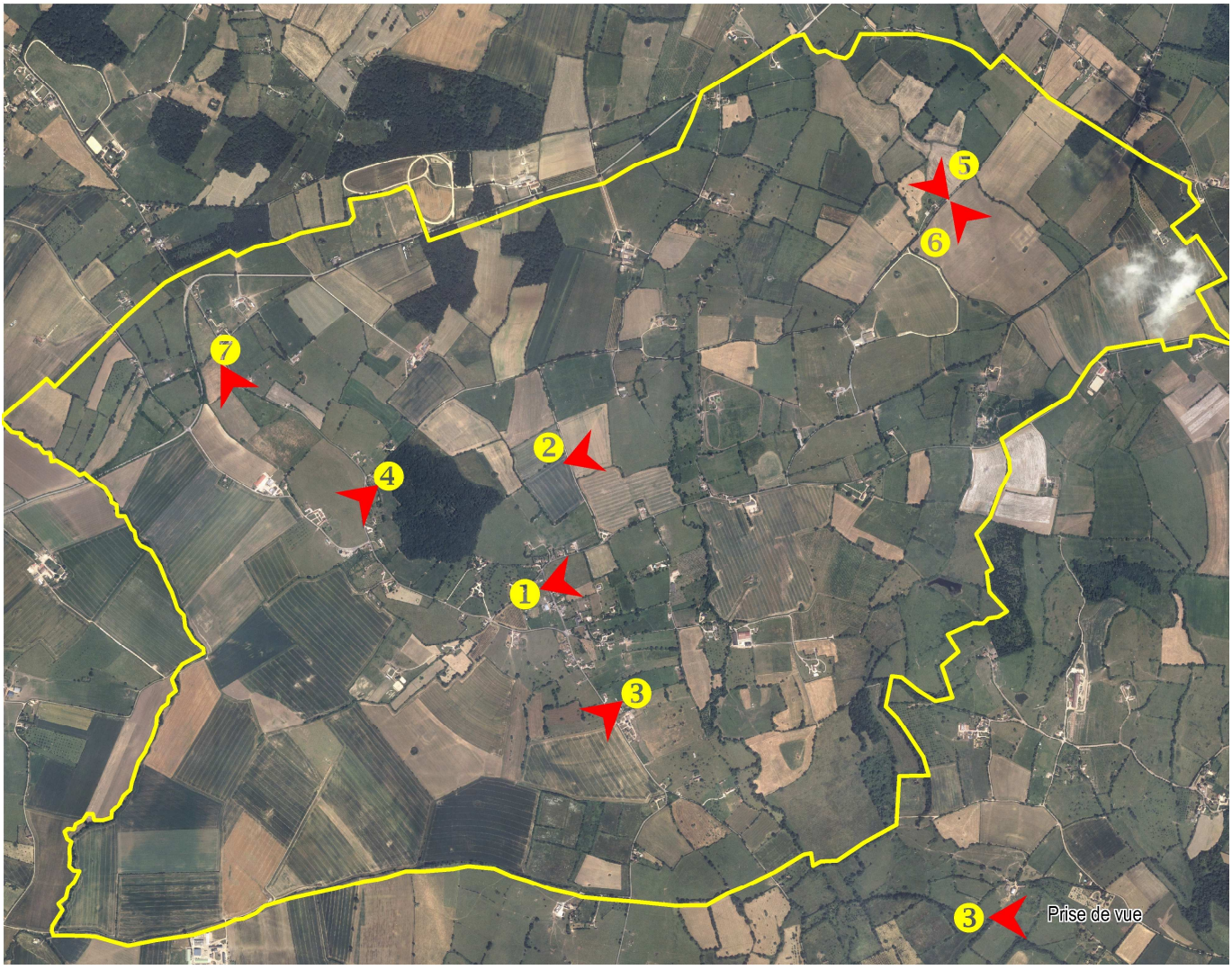


3 – Analyse paysagère et développement durable

1.3 La perception du site

La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement. La configuration de la commune de Vieux Pont en Auge au sein d'un paysage de bocage dense sur une topographie vallonnée ouvre parfois de profondes perceptions visuelles dans lesquelles le bâti imprime sa silhouette. Si le bâti traditionnel à pan de bois contribue largement à l'image du Pays d'Auge, l'intégration paysagère des constructions neuves présente parfois plus de difficultés.

Perceptions



Selon la topographie et bien qu'elle soit faiblement ondulée, certains secteurs sont parfois plus ou moins sensibles visuellement. Les abords des zones bâties en marge du bourg constituent des secteurs à traiter systématiquement d'un point de vue architectural et /ou paysager. Dans cette optique, il est nécessaire d'analyser la perception de la commune selon différents axes afin d'identifier la qualité du site et de définir ainsi le degré de sensibilité visuelle de chaque secteur.

3 – Analyse paysagère et développement durable

- La perception depuis le bourg (VC n°9)



Vue depuis le bourg (VC n°9)

La configuration du bâti sur la commune est typique du Pays d'Auge à savoir un bâti dispersé avec de nombreux hameaux de quelques unités. Le bourg actuel se distingue par la présence des entités administratives telles la mairie et l'ancienne école. Il conserve néanmoins un caractère diffus où demeurent de grandes parcelles non urbanisées. Cette vue prise dans le bourg montre une urbanisation qui s'est développée de façon linéaire le long des axes de communication avec des possibilités de développement permettant d'envisager la création d'un véritable centre bourg identifiable.

- La perception depuis la VC n°8



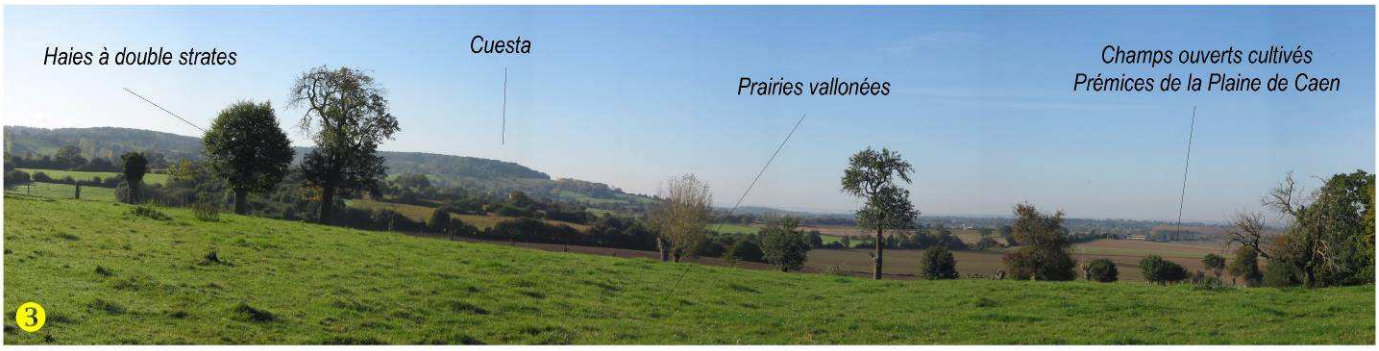
Vue depuis la VC n°8

La perception depuis la VC n°8 approximativement au centre la commune vers la vallée de la Viette montre l'alternance paysagère, surface toujours en herbe / champs cultivés, observée dans les interfluves. La topographie plus régulière facilite ici le travail agricole dans un paysage de bocage dense et vallonné. Si cette occupation du sol se traduit par un recul du maillage bocager, très vite des linéaires de haies mixtes marquent la proximité de la rivière et de la zone inondable. Se distinguent également quelques habitats traditionnels isolés dont les caractéristiques architecturales à pans de bois favorisent une bonne intégration paysagère.

3 – Analyse paysagère et développement durable

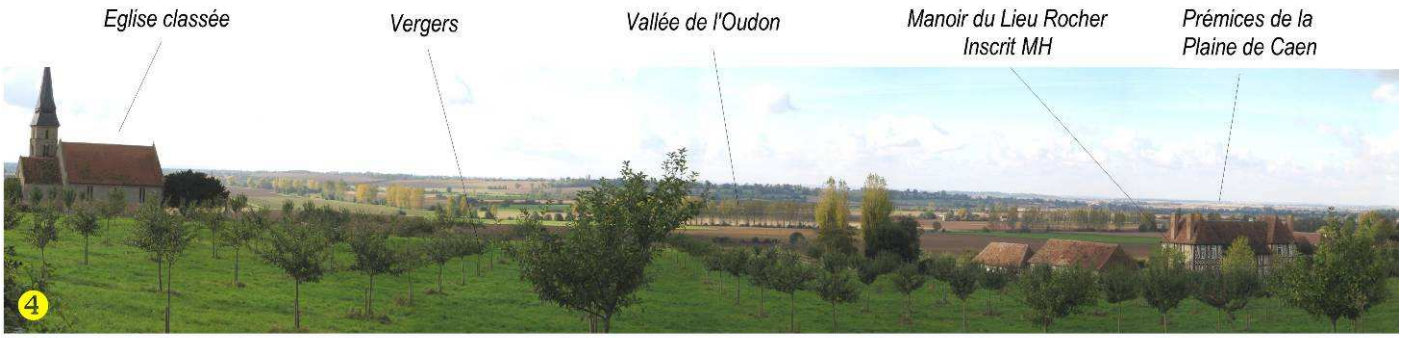
- La perception depuis la RD154

La RD154 qui traverse le territoire du Nord au Sud le long de la ligne de crête permet d'appréhender plusieurs éléments paysagers de la commune.



Vue depuis la RD154

Au sud du bourg, la topographie et les grandes prairies permettent de découvrir la cuesta, coteau identifiable par ses pentes abruptes et ses massifs boisés qui soulignent son profil. Les prairies vallonnées laissent peu à peu la place aux champs cultivés des basses terres se traduisant également par un maillage de haies plus lâche et moins dense. Il se retrouve ainsi de plus en plus fréquemment des haies à strate unique voire des arbres isolés comme il est visible au premier plan de cette photo.



Vue depuis la RD154

La même voie au Nord du bourg permet de découvrir au premier plan le village ancien notamment l'église et le manoir du Lieu Rocher tous deux identifiés au titre des Monuments Historiques, qui s'est développé sur le flanc du coteau. Il se retrouve un paysage typique du Pays d'Auge avec un bâti traditionnel à pan de bois et des vergers de pommiers sur les pentes. Au second plan, les basses terres cultivées annoncent les prémices de la Plaine de Caen tandis qu'un rideau de haies souligne le passage de l'Oudon.

3 – Analyse paysagère et développement durable

- La perception depuis la VC n°2

La VC n°2 permet de découvrir l'Est de la commune et notamment un relief vallonné.



Vue depuis la VC n°2 vers le nord

La perception vers le Nord est rapidement limitée par des rideaux de haies plus denses. Les grandes prairies du premier plan favorisant l'étalement de la zone inondable laissent la place à un maillage bocager plus dense au fur et a mesure qu'on se rapproche de la Viette. A l'opposé de la Plaine de Caen qui s'annonce à l'Ouest de la commune, les perceptions vers l'Est se distinguent par les vallonnements du Pays d'Auge. Il est à noter que le relief est souligné par une végétation plus drue, souvent des bosquets.

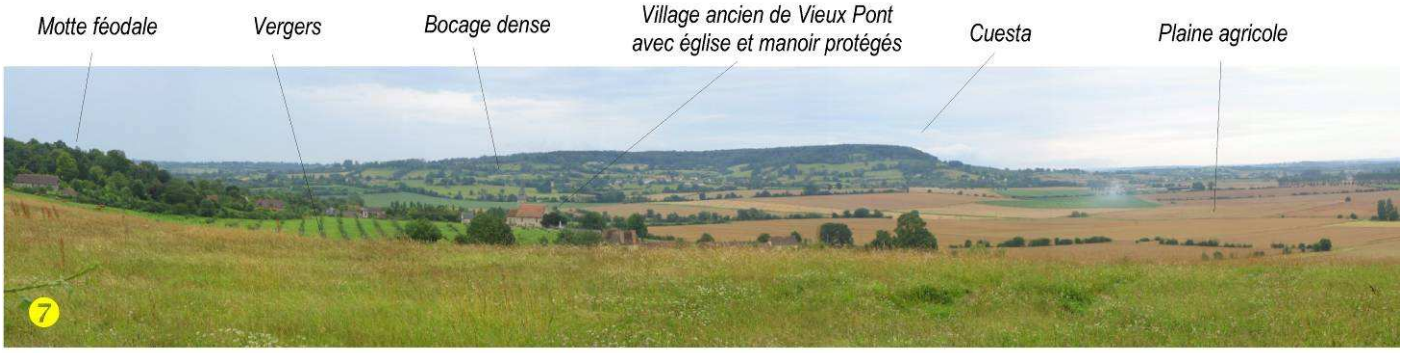


Vue depuis la VC n°2 vers le sud

La perception vers le Sud depuis cette même voie est sensiblement identique. Néanmoins, il apparaît nettement que les fonds plats de la vallée de la Viette, dès qu'on s'éloigne du cours d'eau, sont rapidement occupés par les cultures qui se matérialisent par des ouvertures visuelles plus importantes. Au second plan, il se retrouve la cuesta sur laquelle se dessine un maillage bocager plus dense avec de nombreux bosquets et quelques prés complantés.

3 – Analyse paysagère et développement durable

- La perception depuis le NO de la commune (RD154)



Vue depuis la RD154

La perception depuis le NO de la commune offre une vue privilégiée de différentes entités paysagères caractéristiques de la commune et notamment une vision de l'extrémité de l'escarpement occidental du Pays d'auge créant la transition avec la Plaine de Caen. Il se retrouve ainsi l'opposition entre des reliefs marqués au premier plan ou la cuesta en arrière plan qui dominent les champs cultivés de la vallée de l'Oudon annonçant la Plaine. Les versants sont occupés par un bocage dense et des vergers de pommiers tandis que les reliefs sont soulignés par des massifs boisés (motte féodale). Il est à noter que le village ancien situé sur le flanc de coteau bénéficie de points de vue privilégiés vers la Vallée de la Dives à l'Ouest.

2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection

Vieux Pont en Auge s'inscrit dans un contexte écologique régional complexe et varié où s'opposent des potentialités naturelles prégnantes et de fortes implications anthropiques (agriculture…).. La qualité de l'environnement, la préservation des paysages et la mise en valeur des sites naturels de la commune est à intégrer dans un cadre qui dépasse largement les limites communales. En effet, le projet de territoire du pays d'Auge incluant la commune dans son périmètre, prévoit la mise en place d'un schéma « architecturo-paysager » du Pays d'Auge et notamment l'élaboration d'une Charte Paysagère dont un des objectifs serait la création d'un inventaire des paysages comme référent, entre autre, à l'élaboration des documents d'urbanisme. Ainsi la commune se caractérise par des zones sensibles qu'il est nécessaire de préserver et/ou les mettre en valeur. Ces secteurs et les mesures de protection qui les accompagnent doivent faire l'objet d'une prise en compte dans tout document d'urbanisme.

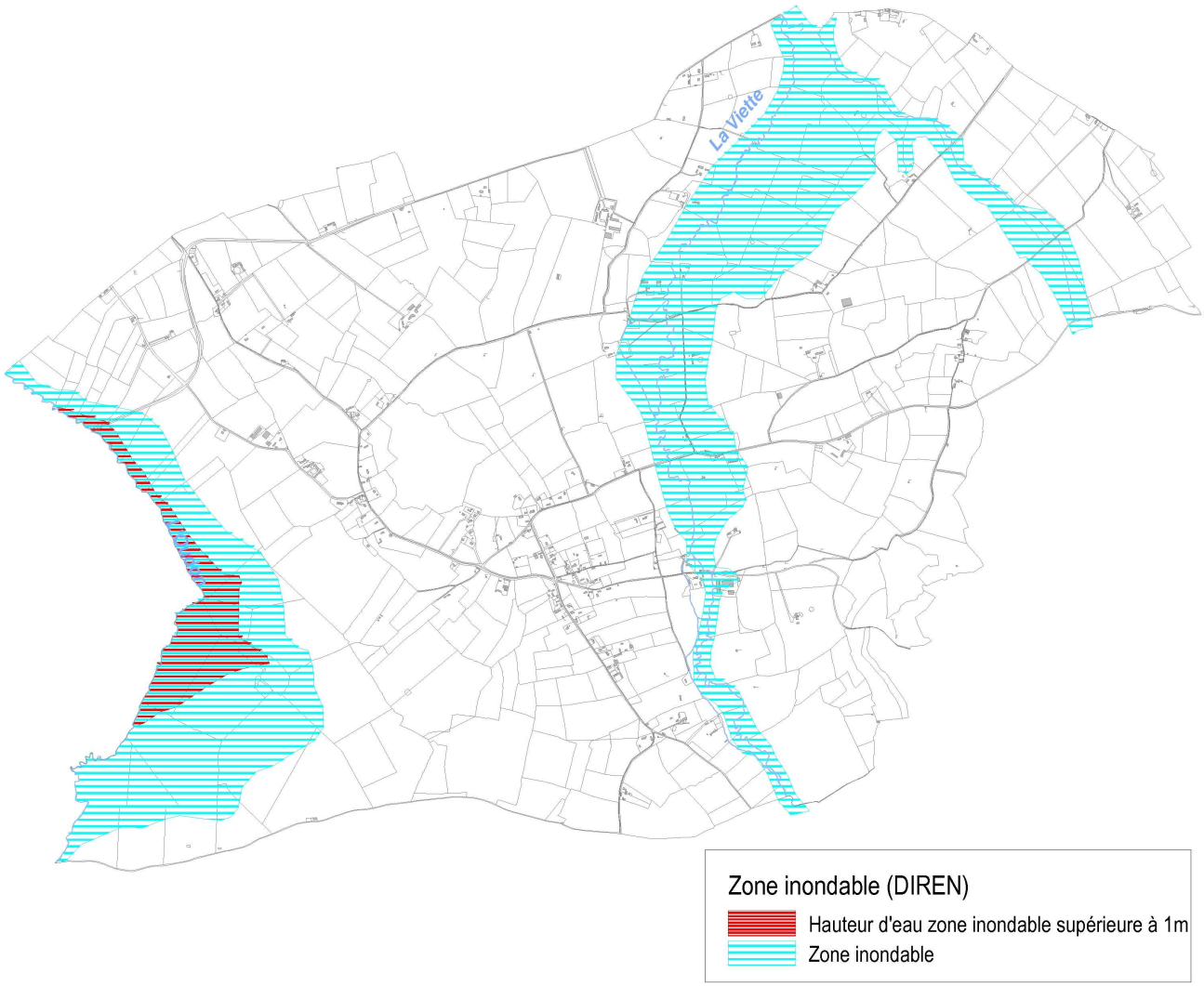
3 – Analyse paysagère et développement durable

2.1 Les zones inondables



zone inondable – vallée de la Viette

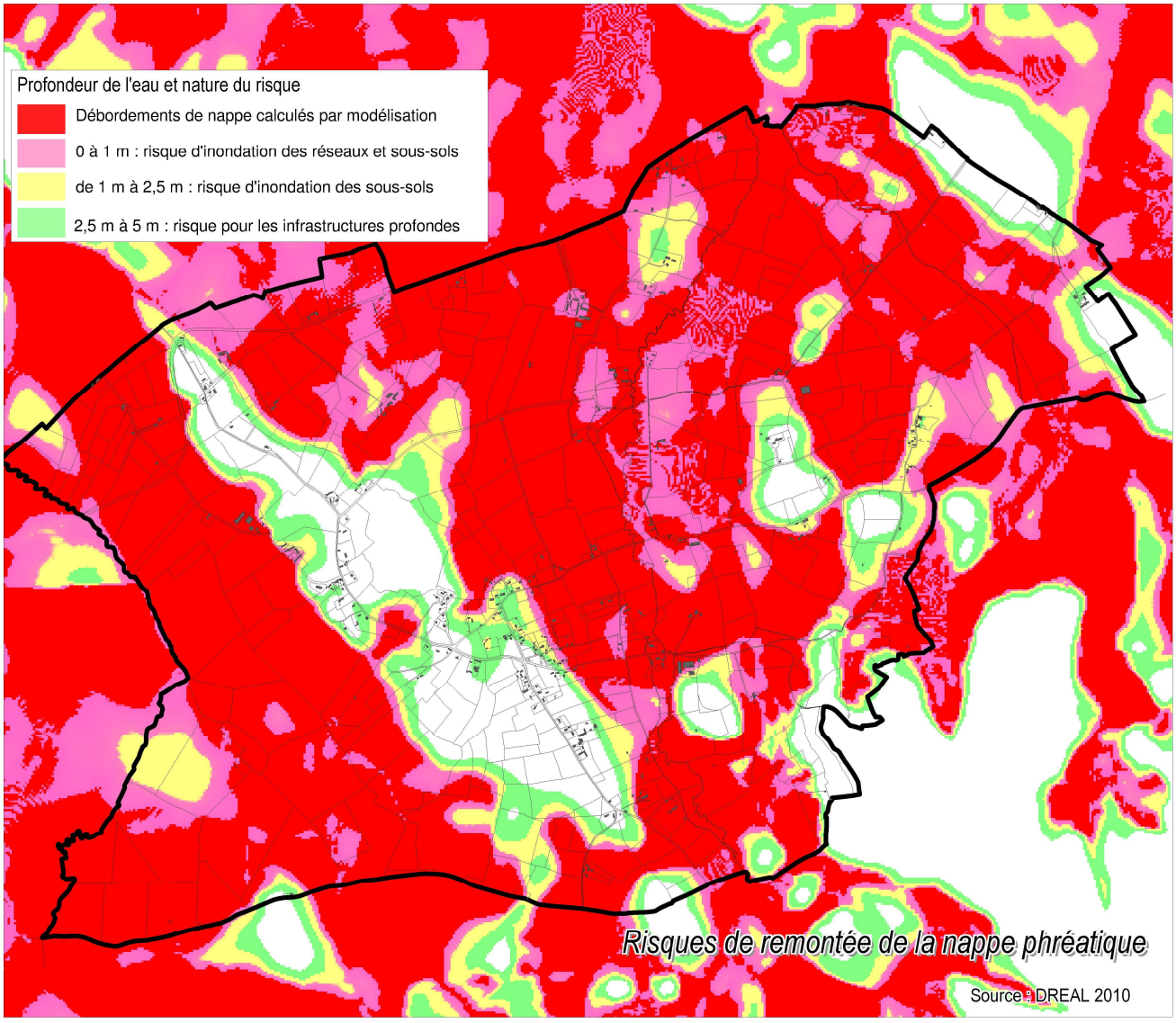
L'atlas des zones inondables de la DIREN fait apparaître deux zones soumises au risque d'inondation par débordement de cours d'eau sur le territoire communal. En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues). Il convient, dans ce sens, en présence de zones inondables, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. De même en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), tout mesure devra être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.



Dans la zone d'aléa fort (limite Ouest de la commune) dans laquelle la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre, le principe est d'interdire les constructions.

Dans la zone d'aléa moyen à faible pour laquelle la hauteur de submersion est inférieure à 1 mètre et qui concerne les deux vallées de l'Oudon et la Viette, il y a lieu d'interdire l'urbanisation nouvelle en dehors des secteurs déjà urbanisés, d'interdire les établissements recevant des personnes à mobilité réduite ainsi que les sous-sols et de soumettre les constructions autorisées au respect des prescriptions pour réduire la vulnérabilité.

Si cette deuxième zone occupe un territoire important sur la commune, elle ne présente néanmoins que peu de contraintes, celle-ci caractérisant des espaces naturels où seules quelques habitations isolées existent (la cour rivière, le lieu au coq).



Risques de remontée de la nappe phréatique

L'atlas des zones inondables de la DREAL fait par ailleurs apparaître un risque de remontée de la nappe phréatique couvrant la quasi-totalité du territoire communal.

En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues).

L'identification d'un aléa fort met l'accent sur le risque d'inondation des infrastructures enterrées et des sous sols en situation de très hautes eaux. Il convient, dans ce sens, en présence de zones inondables ou à caractère humide, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. De même en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), toute mesure devra être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.

De façon générale et au delà des zones identifiées inondables, il convient de limiter les constructions en bordure des cours d'eau et de favoriser les écoulements par la préservation des haies, l'entretien des fossés.

2.2 La préservation de la ressource en eau

Concernant la préservation de la ressource en eau, la commune est classée selon deux zones :

- Zone sensible aux eaux résiduaires urbaines (arrêté ministériel du 23/11/94) au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires. Ce classement vise à protéger l'environnement contre toute détérioration due au rejet de ces eaux.
- Zone de répartition des eaux (ZRE) par arrêté du Préfet du Calvados en date du 04/02/2004. Le SDAGE Seine Normandie recommande la mise en œuvre d'un contrôle plus rigoureux des prélèvements et l'application de prescriptions adaptées au partage équilibré de la ressource sur le bassin de la Dives. En effet, les prélèvements sur ce bassin versant sont importants.

  Ils sont essentiellement d'origine AEP (Alimentation Eau Potable) et agricoles. Afin de pouvoir accompagner la gestion de la situation existante et de son évolution par une maîtrise des nouveaux prélèvements, une Zone de Répartition des Eaux a été instaurée conjointement sur la Dives et ses principaux affluents et sur la nappe du bathonien avec laquelle il est en relation. Ainsi, la Dives est classée depuis sa confluence avec « la barges » en amont de Chambois (61) où elle commence à drainer la nappe des terrains bajociens et bathoniens, de même que ses trois principaux affluents de rive gauche qui drainent également cette nappe, dont le Laizon sur l'intégralité de son parcours.

3 – Analyse paysagère et développement durable

2.3 Les boisements et le rôle des haies



Les paysages de la commune de Vieux Pont en Auge sont caractéristiques de la région naturelle du Pays d'Auge où la trame arborée est un identifiant fort.

Malgré la modification des pratiques et des remembrements passés favorisant l'agrandissement de la taille des parcellaires, le manque d'entretien, l'exploitation des arbres mûrs sans renouvellement, les maladies diverses qui ont amoindri la qualité des haies, la commune se caractérise par un bocage dense. Les herbages au parcellaire délimité par des linéaires de haies plus ou moins denses et le complantage restent prégnants dans un paysage où la plaine agricole avance.

Outre leur rôle paysager, les haies assurent une régulation du système hydraulique des cours d'eau et favorisent l'épuration de l'eau. Elles améliorent l'infiltration et le stockage de l'eau dans les nappes souterraines et à la surface des sols. Elles jouent un rôle de régulateur au niveau des eaux de ruissellements de par leur positionnement transversal par rapport aux pentes notamment au niveau des vallons. De même, elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Dans les vallées humides, il est à signaler que la présence de cette végétation permet également de limiter l'intensité des crues, de freiner le ruissellement et le lessivage des sols, facteur aggravé dans les secteurs de campagne découverte. Enfin, elles ont également une fonction biologique importante due à leur situation transitoire entre plusieurs milieux.



Deux types de haies se retrouvent essentiellement sur la commune :

- Des haies à plusieurs strates où les arbres de haute futaie (chênes, hêtres, frênes…), alternent avec des arbustes buissonnants (noisetiers, cytises, prunelliers…). Celles-ci souvent denses se retrouvent au sein des parcelles ou en bordure des cours d'eau
- des haies arbustives, plus basses composées essentiellement d'arbustes soulignent les bords de routes et les abords des espaces bâtis.

L'évolution du bocage se traduit par des haies moins denses et discontinues. Quelques espaces boisés soulignent les reliefs (cuesta, motte féodale).



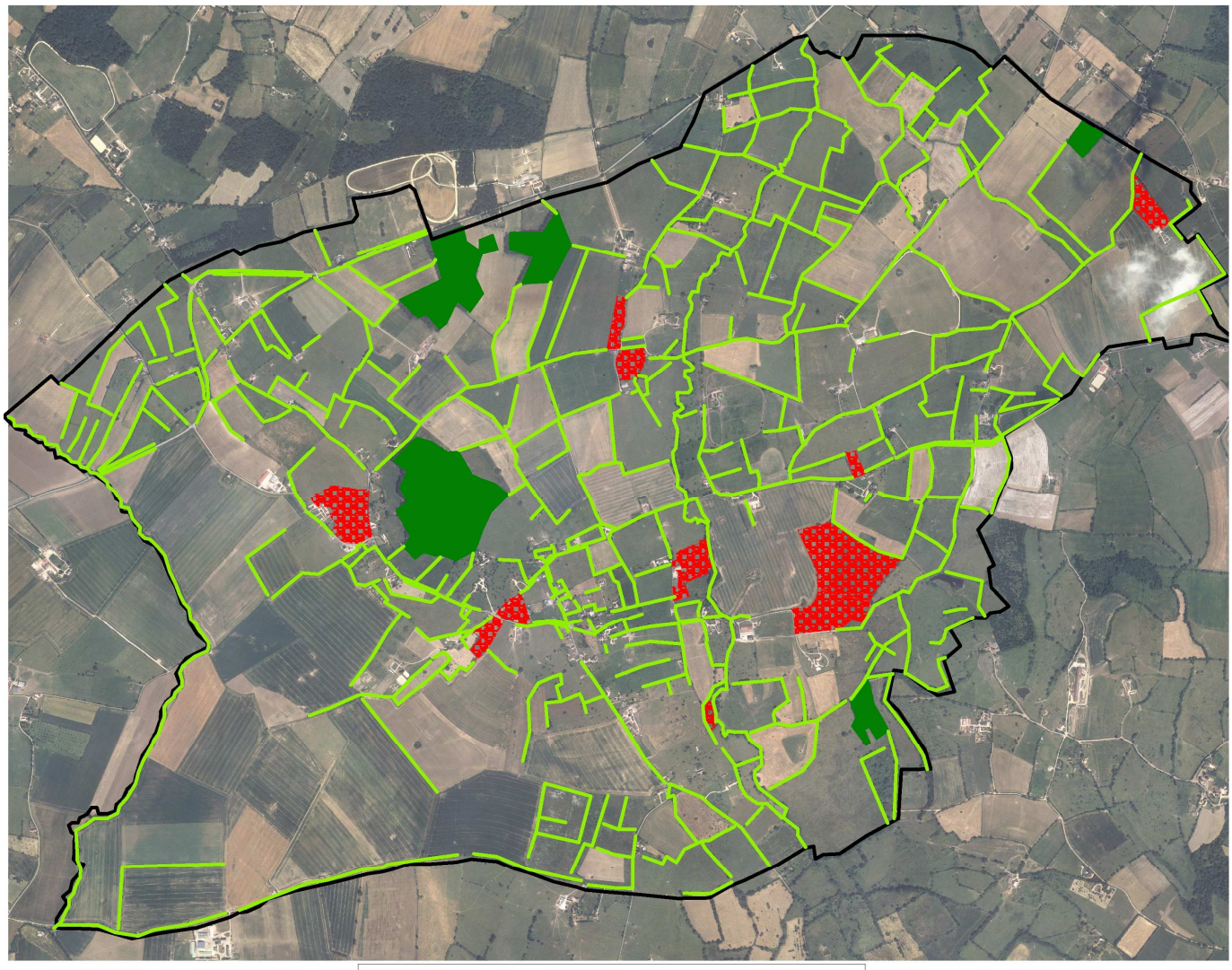
Motte féodale

3 – Analyse paysagère et développement durable

Il est par conséquent nécessaire de maintenir les haies et les espaces boisés qui permettent ainsi d'absorber les excès d'eau et maintenir les sols. Après des années durant lesquelles les boisements étaient perçus comme des obstacles au travail de la terre, le rôle des haies brise-vent est aujourd'hui reconnu et leur réintroduction dans le paysage est préconisée.

Conscient des risques occasionnés par le recul du bocage qui se caractérise aujourd'hui par l'uniformisation du paysage et un maillage discontinu et irrégulier, le département a mis en place des aides afin de favoriser la création ou de la reconstitution des éléments fixes du paysage (haies, talus, mares). 31 hectares de plantations ont d'ores et déjà été subventionnés.

Haies et boisements



3 – Analyse paysagère et développement durable

L'autre élément paysager identitaire du pays d'auge est le complantage et plus particulièrement les vergers. La commune est dans ce sens concernée par les Appellations d'Origine Contrôlée Calvados et Pays d'Auge pour son terroir cidricole. Plusieurs vergers sont identifiés notamment au Sud Est du territoire. Ils représentent environ 25 hectares.



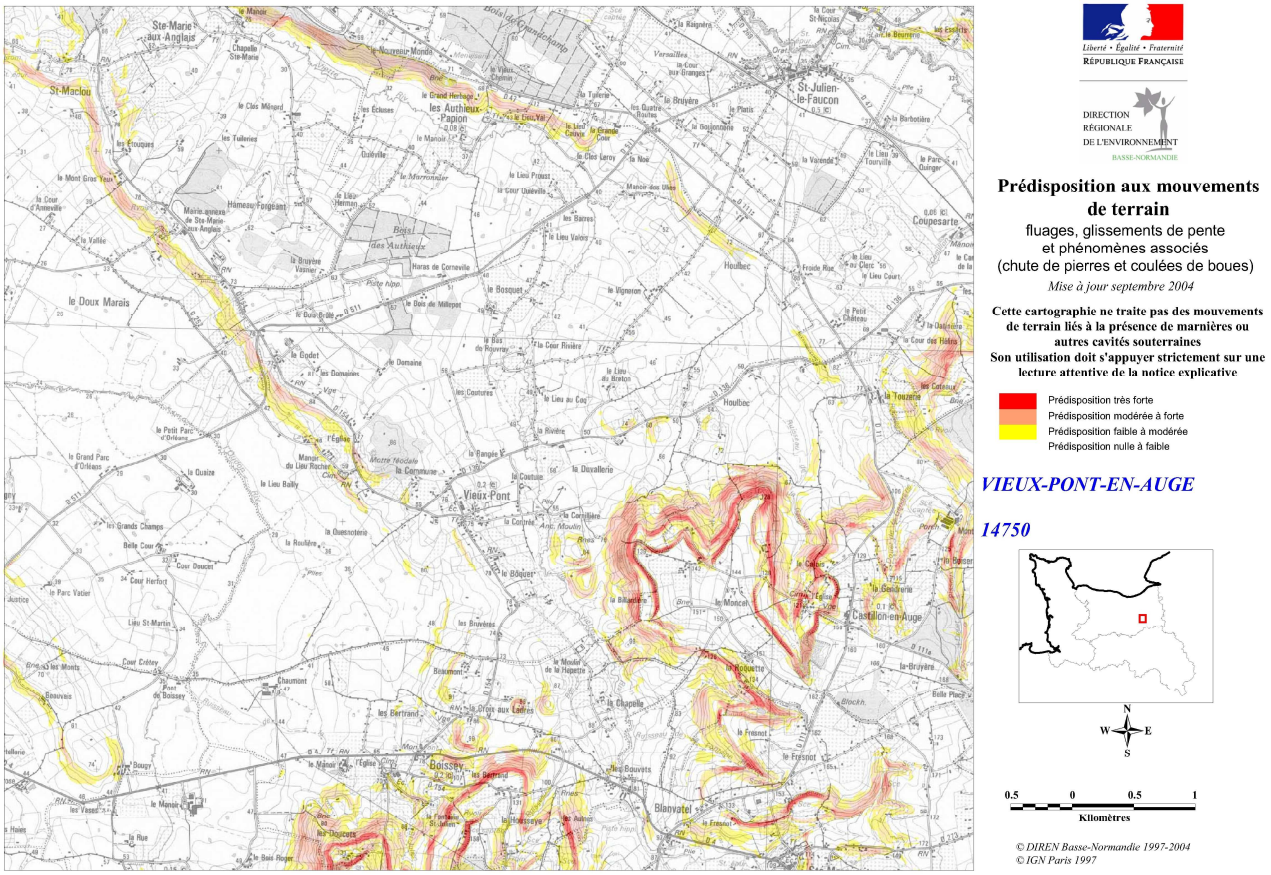
Complantage



Production cidricole basse tige

2.4 Les mouvements de terrains

La commune fait l'objet de prédispositions aux mouvements de terrains. Ces secteurs sont identifiés au niveau des secteurs les plus pentus du territoire : le coteau au NO de la commune, la cuesta au SE.



Plusieurs catégories sont mises en évidence selon la sensibilité des terrains (du jaune au rouge) émanant notamment de la topographie mais également du contexte hydrogéologique favorisant une instabilité du sol.

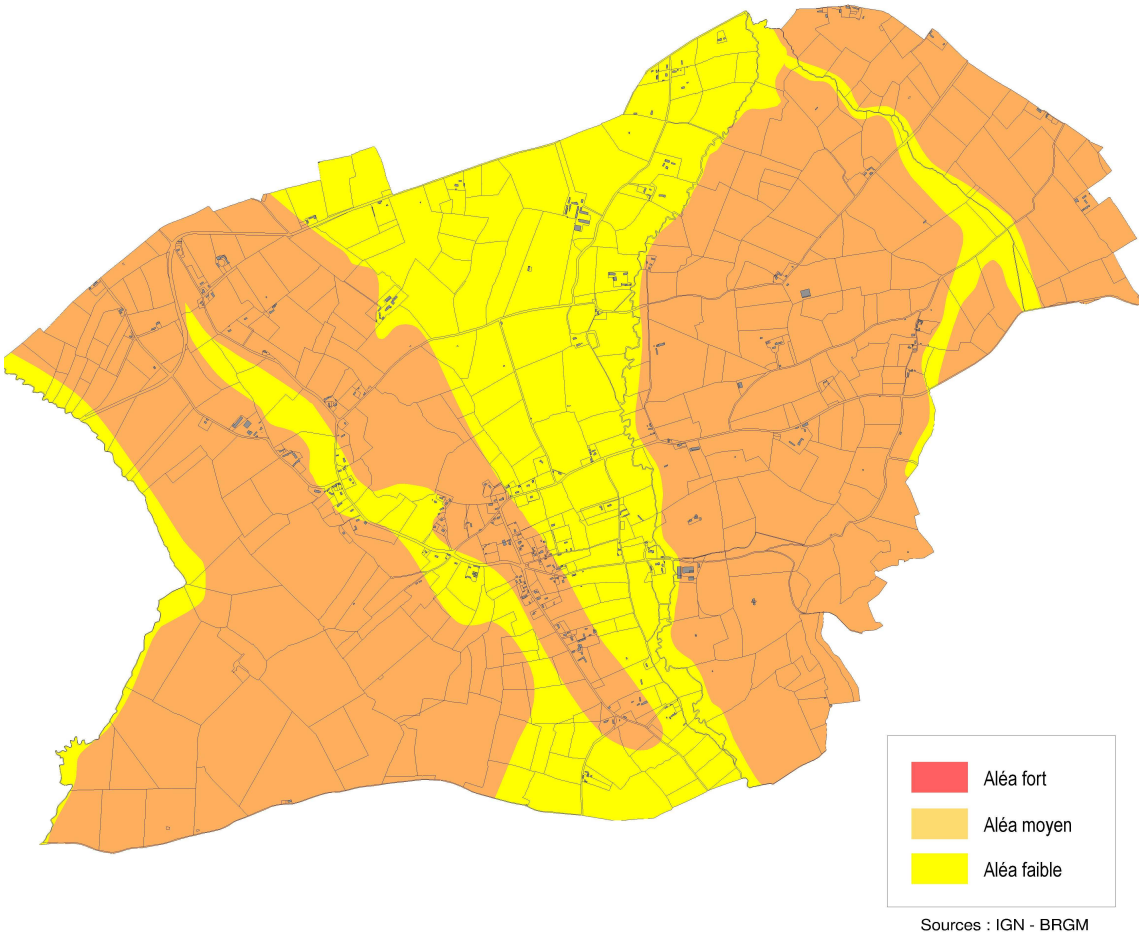
Le risque le plus important sur la commune est identifié au niveau de la cuesta dans un secteur dépourvu d'habitations qu'il conviendra de préserver.

Le second secteur à risque dans une moindre mesure est localisé à proximité de l'église. Le coteau très pentu peut être localement instable. Il abrite sur son flan des bâtiments remarquables et quelques maisons construites le long de la RD154. Le principe de précaution devra être appliqué en préservant cette zone de toute nouvelle urbanisation ou à défaut d'étude géotechnique préalable.

2.5 Le risque de gonflement des argiles

Ce phénomène lié à la modification de la consistance d'en matériau argileux en fonction de sa teneur en eau est surtout préjudiciable pour les construction. Il est intéressant d'identifier cet aléa de façon à ce que les constructeurs puissent inclure dans leur projet des mesures préventives notamment en terme de fondations. Sur le territoire de Vieux Pont, l'ensemble de la commune est concerné par un aléa moyen à faible selon les secteurs.

Risques de gonflement des argiles



Sources : IGN - BRGM

3 – Analyse paysagère et développement durable

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

- Préservation du paysage de bocage et des sites naturels

Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leur paysage doivent faire l'objet d'une attention particulière et être précisés dans les documents d'Urbanisme. Dans ce sens, par exemple, les coteaux dont les lignes de crêtes sont soulignées par une végétation boisée doivent être préservés.

Le bocage prégnant sur la commune est un élément identitaire du Pays d'Auge qui doit être préservé. Face à l'avancée de la Plaine, les haies et massifs boisés (motte féodale, bois de Millepot) doivent être sauvegardés au même titre que les pommiers. Il est important de conserver ces espaces qui dominant le paysage au sein de la commune et contribuent à la diversité écologique sur le territoire.

- Prise en compte des zones sensibles

La configuration topographique, la présence de plusieurs vallées et de la nappe souterraine ont rendu le territoire particulièrement sensible aux phénomènes d'inondation. Dans les vallées de la Viette et l'Oudon, la commune se doit d'appliquer des principes de précaution par rapport aux zones bâties ou d'urbanisation future. Les risques d'inondation doivent être évités par le gel de la constructibilité des terrains identifiés à risque et les constructions limitées en bordure de cours d'eau. Les risques de remontée de la nappe doivent également être pris en compte dans les formes de constructions autorisées.

La végétation des vallées joue un rôle régulateur dans les phénomènes de débordement et de ruissellement. Certains aménagements ou occupation du sol tels la conservation et l'entretien des sentiers, la conservation des haies bocagères et bosquets, la création de fossés pour favoriser les écoulements peuvent permettre de limiter les risques naturels. Il peut s'avérer nécessaire, dans ce sens, d'affirmer la protection de ces espaces par des classements EBC ou au titre de la loi paysage.

De même, les caractéristiques des sols et la pente de certains terrains favorisent l'instabilité de certaines zones. Il sera important de les identifier comme secteurs inconstructibles.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1. Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine

En raison de la topographie vallonnée de la commune, la perception des secteurs habités s'effectue principalement depuis les voies d'accès et certains sites panoramiques.

- Organisation et perception du bâti

Le paysage de la commune à l'instar du Pays d'Auge reste un exemple de paysage rural traditionnel dans les activités humaines s'harmonisent avec le milieu naturel. L'élément fondamental de l'organisation de l'espace demeure le végétal notamment le maillage bocager et non les constructions. De ce fait, on ne découvre, les fermes, les hameaux et le bourg qu'en parcourant le bocage où ils s'intègrent parfaitement.

La particularité du bâti de Vieux Pont tient dans la dispersion de ses constructions et dans ce sens, la difficulté à définir un véritable de centre.

Le bourg actuel s'identifie en fait au regard de la présence des bâtiments et équipements publics tels la mairie ou le terrains de jeux. Il s'étale le long de la RD154 et la VC n°9 dans un parcellaire très lâche dans lequel de nombreux terrains non bâtis. Le manque de compacité des habitations ne permet pas d'identifier un centre réel, les habitats se succédant de façon linéaire le long des voies de communications principales.



le bourg

Le village originel se situe en contrebas. Ne comptant que quelques habitations, il comprend l'église et le manoir du Lieu Rocher, secteur à la valeur patrimoniale importante à proximité desquels l'urbanisation présente un caractère très sensible en terme d'aspect architectural et de perception, le hameau s'étant développé en ligne de crête entre le manoir et l'ancien site féodal au Nord.

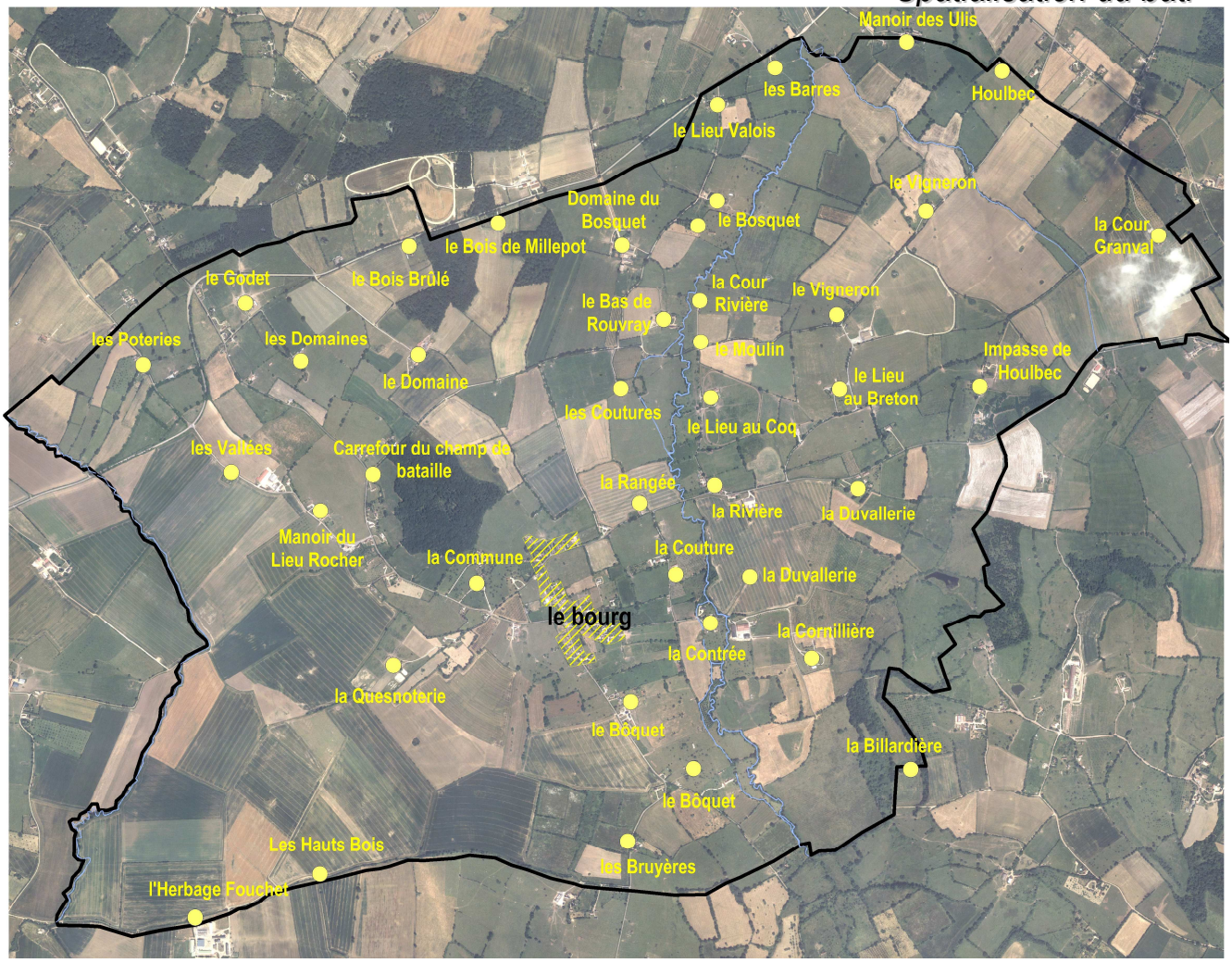


En dehors de ces deux entités pouvant être identifiées, la commune est composée d'une multitude de hameaux et constructions isolées dispersées sur l'ensemble du territoire communal. Emanant le plus souvent d'une activité agricole ou d'élevage équin, les hameaux les plus importants ne comptent que quelques unités à raison de 3-4 voire 6 pour les plus grands. Hormis quelques exceptions (le lieu Vallois fait l'objet d'un lotissement), ils se caractérisent par un bâti traditionnel avec bon nombre de transformations d'usage de bâtiments agricoles en habitations. L'architecture et les couleurs employées favorisent l'intégration de ces maisons qui ponctuent un paysage que l'on découvre au gré des vallonnements. Cet aspect traditionnel augeron est un élément important pour les choix d'urbanisation futurs.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Il est important de conserver le patrimoine paysager et architectural de la commune qui en fait toute son identité.

Spatialisation du bâti



- Evolution de la trame urbaine

Comme cela est perceptible dans l'organisation du territoire, le développement de l'urbanisation s'est réalisé au gré des opportunités et de l'activité agricole. Si les lieux de rassemblement de la population permettent d'identifier des bourgs tels le cœur ancien avec l'église et le manoir puis dans un second temps, la mairie et l'ancienne école et ont incité à la réalisation de quelques habitations, la grande majorité de l'habitat émane de l'activité agricole.

Ainsi, hormis une phase d'urbanisation ayant prolongé le bourg actuel sur la RD154, peu de constructions récentes n'ont été édifiées. Réalisées avec une inspiration d'architecture traditionnelle pour la plupart, elles se fondent aujourd'hui dans le paysage. Les hameaux de quelques habitations émanent souvent d'une activité agricole unique où la présence de nombreux bâtiments a donné lieu à des transformations d'usage et des réhabilitations.

Les demandes de plus en plus nombreuses d'installations de nouvelles familles sur la commune se sont traduites par la réalisation d'un petit lotissement récent au Lieu Vallois à proximité immédiate de la RD511, axe privilégié pour rejoindre St Pierre sur Dives et Lisieux.

S'il est important de conserver l'identité de la commune, il peut être intéressant dans le cadre de ce document d'urbanisme d'affirmer la fonction de centre du bourg en y autorisant quelques nouvelles constructions. Sans remettre en cause l'organisation actuelle du village, l'urbanisation de quelques parcelles au sein du bourg permettrait de recréer un lien entre l'habitat existant et redéfinir un centre de vie et d'animation communale.

2. Morphologie urbaine

La typologie parcellaire identifie trois grandes formes d'organisation. Selon le degré de précision des critères retenus, ce nombre de catégories pourrait être largement augmenté.

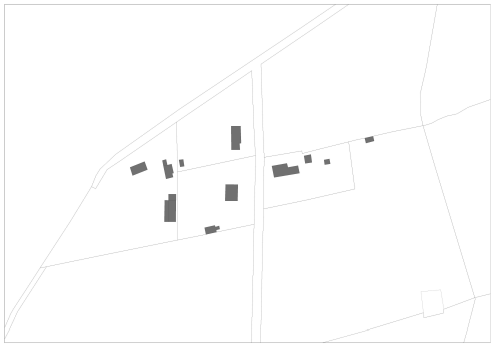
La structure urbaine reste profondément marquée par la trame du tissu urbain ancien le plus souvent d'origine agricole qui contraste avec le parcellaire très rectiligne associé au bâti récent.

- Parcellaire étroit de cœur de village



Ce type parcellaire est caractéristique du tissu ancien de cœur de bourg. Malgré un bourg peu dense favorisant un parcellaire de plus grande taille, quelques entités peuvent néanmoins se retrouver dans le village ancien ou le bourg récent. Le parcellaire est de petite taille (entre 400 et 800m2) souvent étroit et perpendiculaire à la voie. Le bâti occupe une grande partie de la parcelle et s'inscrit sur une ou deux limites séparatives favorisant la création de maisons mitoyennes. Il n'y a pas de véritable orientation dominante, le bâti pouvant être parallèle ou perpendiculaire à la voie. Ce parcellaire de faible dimension est néanmoins occupé par de nombreuses constructions qui donnent une image de densification aux espaces concernés.

- Parcelles calibrées à géométrie régulière



Ce parcellaire caractérise l'urbanisation récente. Il présente des formes régulières quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de taille souvent homogène dans chaque îlot. Elles peuvent se succéder de façon régulière le long des voies ou parfois prendre une forme en éventail lorsqu'elles épousent les courbes des ruelles d'accès. L'implantation du bâti s'effectue au centre de la parcelle. Cette organisation entraîne une forme urbaine peu dense avec un espace important consacré aux aménagements paysagers. Cette morphologie caractérise un bâti plus récent peu représenté néanmoins sur la commune. En terme de dimension, la structure paysagère de la commune ainsi que les contraintes physiques sollicitant des adaptations des systèmes d'assainissement favorise un parcellaire de grande taille. Les dernières constructions de ce type se sont réalisées sur des terrains de 1600m2 en moyenne (lieu Vallois).



- Parcellaire de grande taille

La majorité du territoire communal est découpé selon un large parcellaire émanant d'une tradition rurale et agricole caractérisant l'habitat dispersé du pays augeron. Cette organisation traditionnelle caractérise ainsi la plupart des corps de ferme, les haras, les grandes demeures mais aussi des maisons normandes et dans tous les cas un bâti ancien d'origine agricole. Il s'agit de parcelles importantes (entre 2000 et 5000m2 pour les maisons individuelles et plus de 5000m2 pour les corps de fermes ou haras) qui offrent la possibilité d'un bâti isolé en retrait de la rue ou du chemin et sans mitoyenneté. Contrairement aux fermes de plaine, le bâti ne répond pas à une réelle organisation. Il se retrouve ainsi souvent à proximité de l'habitation principale un nombre d'annexes utilisées ou non qui témoignent d'une activité passée. Ces bâtiments de qualité architecturale analogue au bâtiment principal font souvent l'objet de transformation d'usage.

3 Patrimoine bâti et culturel

3.1 le patrimoine classé

- Des édifices identifiés au titre des Monuments Historiques

- L'église est classée au titre des Monuments Historiques en totalité par liste de 1862.
- Les façades et les toitures des communs du « manoir du Lieu Rocher » ont été inscrites au titre des Monuments Historiques par arrêté du 29 septembre 2004.



Manoir du lieu Rocher



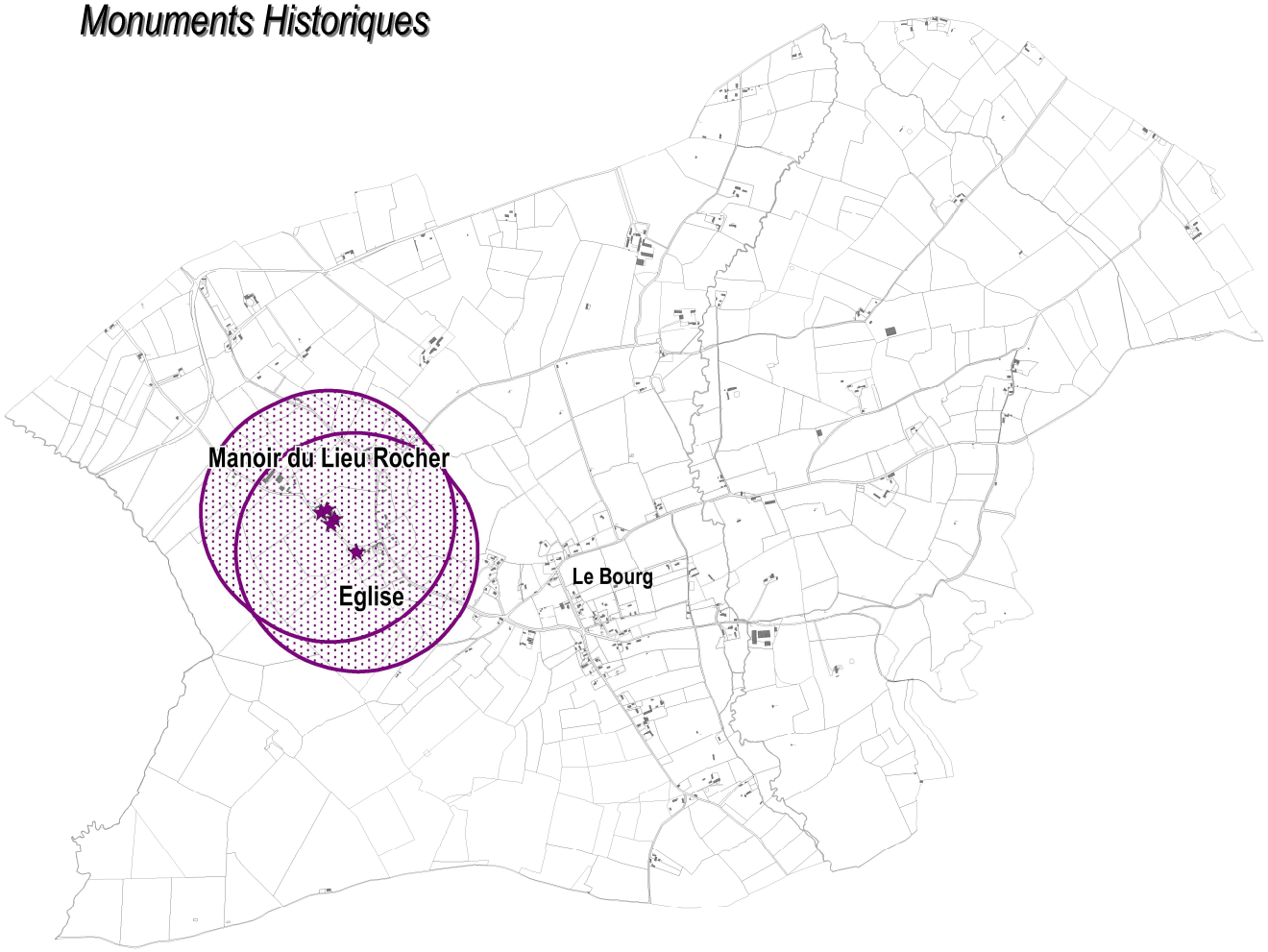
église

A ce titre, un périmètre de protection de 500 mètres est institué autour des bâtiments identifiés en application de la loi du 31 décembre 1913. Le Code du Patrimoine (LivreVI, titre 2) précise à cet effet que tout projet de travaux situés dans le champ de visibilité s'un édifice classé ou inscrit est soumis à autorisation préalable de l'autorité administrative compétente délivrée sur avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres.

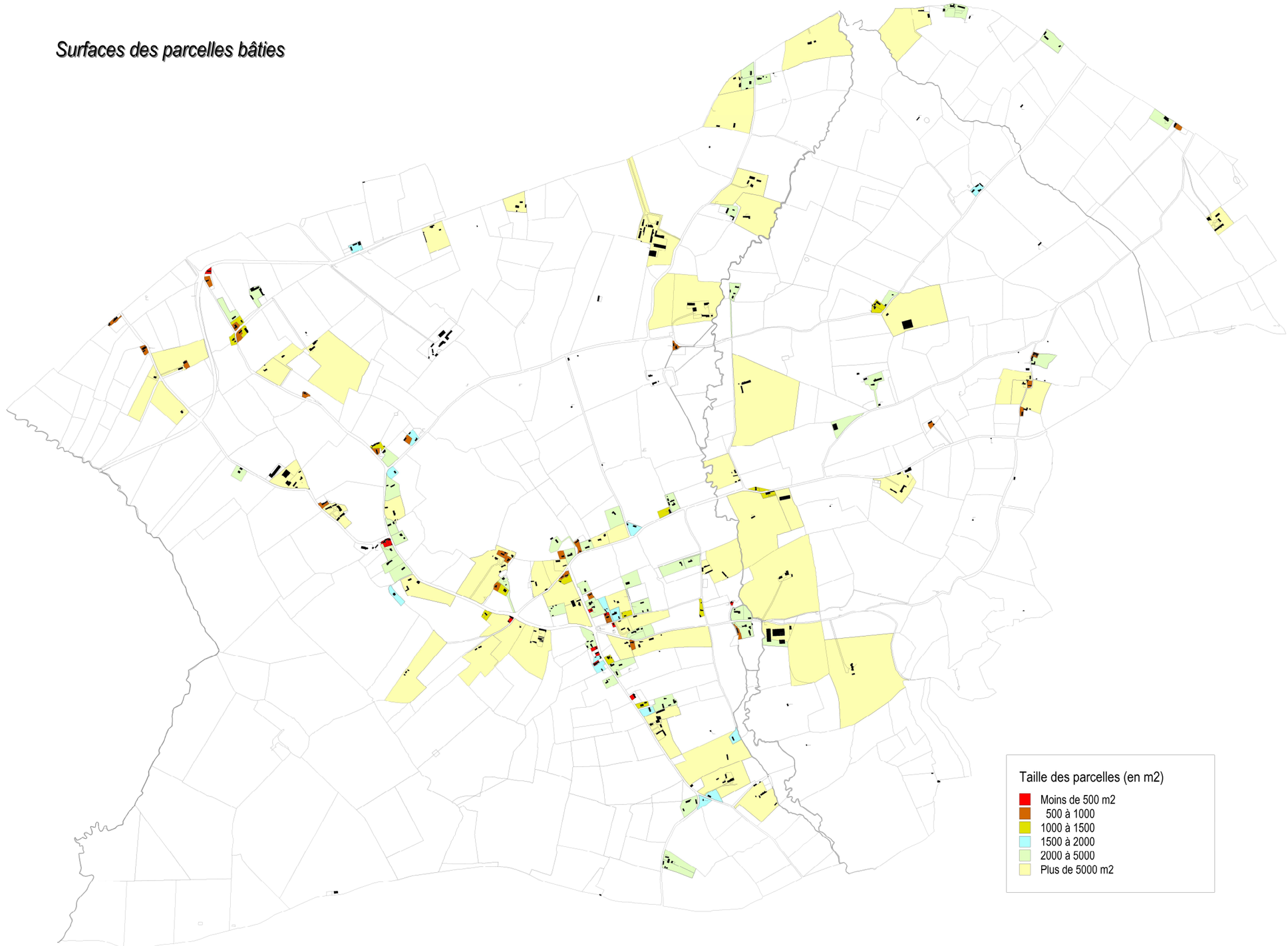
4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Monuments Historiques



Dans la même optique, il est à rappeler qu'en application des lois du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive, tout projet d'urbanisme situé sur un site archéologique reconnu doit faire l'objet d'un examen particulier de l'Etat. Ainsi, tous les projets de lotissement, de ZAC, d'aménagements précédés d'une étude d'impact devront obligatoirement être examinés par le Service Régional de l'Archéologie s'ils se situent dans un périmètre identifié.

Surfaces des parcelles bâties



3.2 Une commune identifiée par son architecture traditionnelle du Pays d'Auge



La commune de Vieux Pont se distingue par la qualité de son bâti largement inspirée de l'architecture traditionnelle du Pays d'Auge. Dans un contexte physique caractérisé par des sols argileux, pentus et peu stables et une forte pluviométrie, les bâtisseurs ont dû proposer des constructions adaptées avec notamment des matériaux différents (par exemple le terre cuite émanant des sous-sols argileux) qui constituent aujourd'hui toute l'originalité du Pays d'Auge.







Malgré une certaine diversité dans les formes et les matériaux, certaines pratiques et caractéristiques architecturales communes et très répandues sur Vieux Pont peuvent être relevées :



- Si l'on exclue les manoirs, présentant des formes plus complexes, les maisons rurales augeronnes, souvent basses (RDC+C), prennent la forme de plans rectangulaires allongés et étroits.
- Le volume du toit demeure toujours très important par rapport au reste de la construction permettant souvent la création de lucarnes plus hautes que larges. A l'origine en chaume, les toitures sont aujourd'hui le plus souvent recouvertes de tuiles et pentues pour faire face aux intempéries.
- Les constructions présentent des fondations peu profondes et un soubassement entre 0.70 et 0.90m en grès, silex ou calcaire. Parfois la brique est présente jusqu'au 1er étage. Les façades sont en pans de bois.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



- Les espaces creux entre les pans de bois sont remplis de deux façons. La première et la plus répandue est le torchis (mélange de terre et paille). L'autre matériau traditionnel est le tuileau monté au mortier de chaux grasse en épi ou arête de poisson.
- Les ouvertures peu nombreuses à l'origine, sont disposées de façon irrégulière sur la façade en fonction de l'éclairage et l'exposition au soleil.
- Les lucarnes sont plus hautes que larges ou parfois carrées. Elles sont généralement à 3 pans (à la capucine).
- Les cheminées sont constituées de briques, souvent mélangées à la pierre de marne d'extraction locale.







L'urbanisation récente de Vieux Pont s'est largement inspirée des constructions traditionnelles augeronnes, créant un ensemble homogène de qualité. Il s'agit dans ce sens, pour le PLU, de s'attacher à préserver les caractéristiques identitaires de la commune en respectant notamment quelques principes d'implantations et de constructions :

La composante première de l'organisation de l'espace augeron demeure le végétal et non la construction. Dans ce sens, c'est au bâti de s'intégrer et respecter les contraintes du paysage. En terme d'implantation quelques principes d'aménagement peuvent être énoncés :

- Eviter de construire sur les pentes trop fortes, les terrains instables et les lignes de crêtes
- Inscrire les constructions dans le parcellaire et les orienter selon les axes dominants de l'espace exprimé par les haies
- Préférer les implantations parallèles et perpendiculaires aux pentes
- Adapter la conception de la maison à la pente du terrain

De même, en terme de construction, l'architecture augeronne répond à certaines tendances communes :

- Préférer les volumes simples et allongés (dominante horizontale des constructions)
- Perpétuer l'ambiance des matériaux en favorisant l'utilisation des matériaux naturels (brique, bois, tuile plate…)
- Conserver l'ambiance des couleurs du paysage en maintenant la dominante tuile et en préférant les teintes foncées pour les grands volumes (bâtiments agricoles)

3.3 Typologie du bâti



- les manoirs

Les manoirs augerons répondent aux mêmes caractéristiques que les maisons traditionnelles avec cependant des formes plus complexes, des hauteurs plus élevées (R+1 voire R+2+C) et la présence de bâtiments annexes en plus de la demeure principale. Le principal exemple de cette architecture est le manoir du Lieu Rocher classé. Il s'y retrouve une façade en pans de bois avec torchis à l'arrière et tuileaux à l'avant mêlés de briques. Les ouvertures hautes et étroites ponctuent la façade du bâtiment principal et de façon plus régulière les ailes. Les toitures du manoir ou des annexes sont en tuiles. Elles sont agrémentées de lucarnes capucines.



- Les maisons individuelles traditionnelles augeronnes

Elles se retrouvent sur l'ensemble du territoire communal. Souvent de faible hauteur, leur façade sont à pans de bois agrémentées de torchis ou tuileaux surmontent des soubassements en silex ou calcaire. Les ouvertures sont hautes, étroites, et souvent asymétriques répondant à des critères d'exposition et d'ensoleillement. Les toitures, au volume important, sont traditionnellement en tuiles à deux pentes agrémentées de lucarnes. Elles offrent une volumétrie simple avec des formes compactes allongées.



- Les maisons de bourg début XXème

Dans le bourg ou à proximité, quelques maisons des années 1900 présentes des caractéristiques différentes. Il s'agit de maisons souvent d'origine bourgeoise, volumineuses avec des hauteurs plus importantes de type R+1+C. Les façades sont en briques ou enduites mais agrémentées de modénatures briques. Les toitures sont le plus souvent en ardoises et à quatre pans. Les ouvertures hautes et étroites présentent une symétrie parfaite souligné par des modénatures stylisées et courbes.



- Les fermes, haras ou ensemble de type rural

Elles se situent aussi en marge du bourg, au sein de hameaux ou le plus souvent de façon isolée. D'aspect traditionnel augeron en colombages, elles présentent les mêmes caractéristiques. Elles s'organisent le plus souvent dans un herbage clos de haies et comptent autant de bâtiments que l'économie rurale à l'origine le demandait (habitation, étable, pressoir, charreterie) créant de multiples annexes. Elles présentent des volumes simples et importants. La partie habitée est le plus souvent au centre. Les toitures sont à doubles pentes recouvertes de tuiles avec souvent de larges débords. Les annexes et bâtiments agricoles revêtent les mêmes caractéristiques.



- L'habitation individuelle de type pavillonnaire

Quelques maisons plus récentes se retrouvent à proximité du bourg, le long de la RD154 et de façon récente au hameau du lieu Vallois.

Les pavillons indépendants sont le plus souvent implantés en milieu de parcelle paysagère. Les combles sont en général aménagés. Les toits à doubles pentes sont en tuiles ou en ardoises. Les murs en parpaings sont recouverts d'un enduit de ton clair. L'arrière des parcelles fixe en général les limites entre le secteur bâti et les champs de cultures.

4. Voirie et déplacements

- Hiérarchisation de la voirie

Le tissu urbain est décomposé en différentes strates. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade, puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires et chemins, dans un deuxième temps. Son exploitation doit permettre de comprendre les principales règles, qui régissent la croissance du tissu urbain.



Le développement de la commune de Vieux Pont s'est effectué de façon linéaire le long des Départementales 136 et 154 tandis que le cœur de bourg s'inscrit sur une voie secondaire, la VC9 et le village ancien, le long de la VC3.

La dispersion du bâti et la taille de la commune favorise une voirie communale importante de l'ordre de 14 kilomètres.

Le réseau devient plus contraignant et de qualité moindre au fur et à mesure que l'on pénètre au cœur des espaces ruraux. Les chemins se substituent de plus en plus aux voies communales et départementales. Ce maillage permet souvent d'accéder à un bâti isolé ou plus souvent aux parcelles agricoles.

L'accès à la commune s'effectue principalement par la RD511 qui marque la limite nord de la commune.

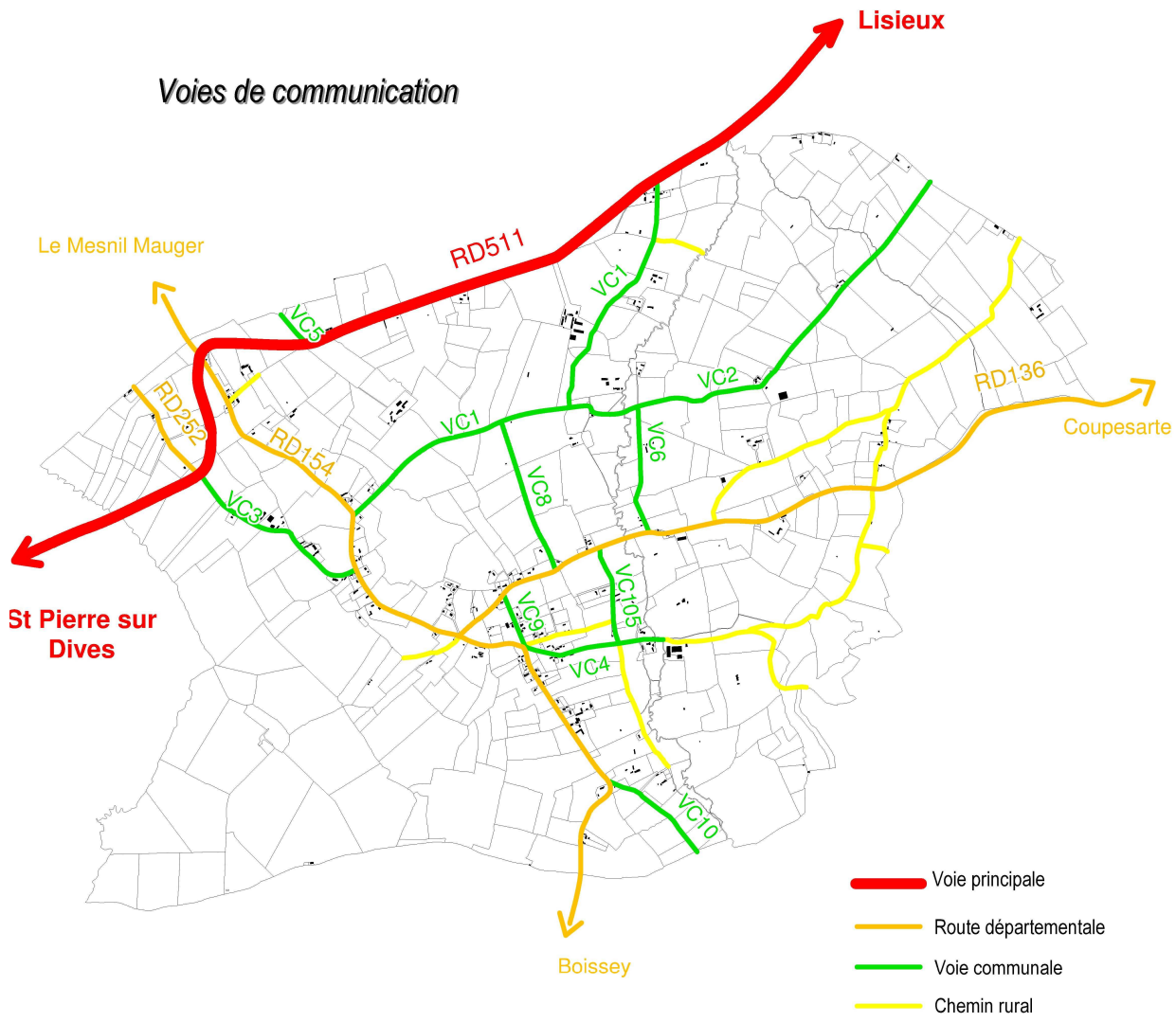
Par ailleurs, il est à noter que l'évolution de la population dans certaines communes augmente les trafics de façon significative et peut soulever certains problèmes de sécurité en terme d'accès, de circulation, stationnement et partage de la voirie entre les différents usagers. Certains aménagements de carrefours ou d'adaptation de la voirie peuvent dans ce sens être envisagés en accompagnement de nouvelles zones d'urbanisation.







4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis





- La RD511

Voie d'accès principale de la commune, elle longe la limite Nord de la commune. Voie à grande circulation (entre 1000 et 1500 véhicules/jour), elle permet de rejoindre St Pierre sur Dives au Sud Ouest et Lisieux au Nord Est. La proximité de cet axe attire aujourd'hui de nouvelles populations qui souhaitent profiter de ces facilités de déplacement. Cela se traduit par des constructions neuves qui s'établissent sur des axes perpendiculaires tel le lieu Vallois.

- Le réseau intermédiaire

Il regroupe l'ensemble des voies qui structure le territoire et porte son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent. Elles desservent généralement le secteur bâti telle que les RD136 et RD154 qui supportent l'urbanisation plus récente. En seconde strate, se retrouve la voirie communale qui revêt une importance toute particulière dans une commune où le bâti est particulièrement dispersé.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Parfois étroites, elles peuvent poser des problèmes de sécurité notamment dans les zones bâties où un stationnement anarchique s'y organise parfois. Leur configuration doit être un élément déterminant dans le choix des zones d'urbanisation future afin de définir leur capacité à accueillir des flux supplémentaires.

- La micro trame

Il s'agit ici du plus petit niveau hiérarchique du réseau viaire composé de chemins ruraux de desserte d'habitations ou simplement d'accès aux parcelles agricoles. Cette voirie souvent mise au second plan derrière les infrastructures plus empruntées demeure un réseau souvent sous exploité lié principalement à un manque d'entretien et une signalétique routière peu présente.

● Accidentologie

Aucun accident grave n'est à noter sur la commune au cours des dernières années. Cependant, la configuration des routes pour la plupart étroites et sinueuses, impose à la municipalité d'être d'autant plus attentive aux problèmes de sécurité. Dans ce sens, certains carrefours pourront faire l'objet d'aménagements afin d'y améliorer la sécurité (notamment la route départementale 154). Par ailleurs et d'une manière générale, les accès aux nouvelles zones constructibles devront être limités en nombre et réalisés dans un alignement droit et plat afin d'assurer une bonne visibilité.

● Les aménagements

Les entrées de bourgs sont des espaces à traiter avec soin dans la mesure où ils assurent la transition avec les espaces urbanisés. Ils doivent encourager les véhicules à adapter leur vitesse et à un partage de la voirie entre les différents usagers. L'entrée de bourg constitue la première image que dégage la commune. Ainsi, il est important de les mettre en valeur et d'éviter une rupture trop nette entre espaces naturels et espaces bâtis.

La difficulté pour Vieux Pont à marquer réellement son entrée de bourg émane de la dispersion de son bâti occasionnant de nombreuses parcelles non construites qui ne favorisent pas l'image de cœur urbain d'un village.



entrée de bourg Est – RD154

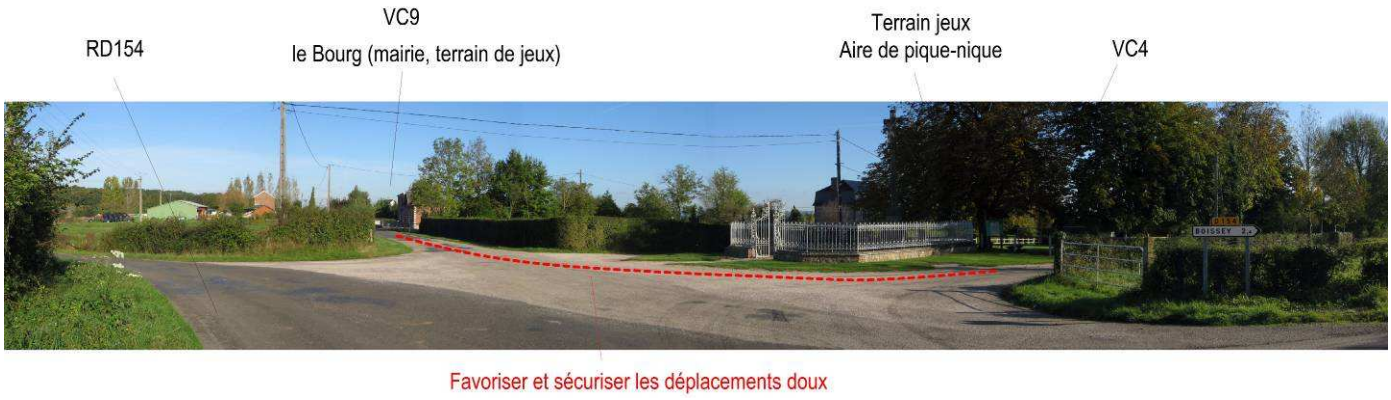
En terme d'aménagement de voirie, peu d'éléments ont été réalisés, le paysage et le végétal restant des éléments prégnants de la commune et notamment du bourg.

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



VC9 – le bourg

Néanmoins, certains éléments pourraient être sécurisés notamment les accès aux équipements et bâtiments publics dans le bourg et certains carrefours qui manquent de lisibilité. Il peut dans ce sens, être relevé, les plus fréquentés, le carrefour de l'église ainsi que celui entre la RD154, la VC9 et la VC4. Ce dernier marque en quelque sorte le cœur du village. Son aménagement, outre une sécurisation du bourg favoriserait également une mise en valeur du site grâce notamment à la présence de l'aire de pique-nique et de jeux, dont la fonction d'espace de vie et de dynamisme communal pourrait être affirmée.



ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

- Conserver l'identité rurale augeronne de la commune et affirmer le rôle du bourg

La commune se caractérise par une dispersion de son habitat sur l'ensemble de son territoire. Dans ce contexte, le bourg peine à affirmer sa fonction d'identité et d'animation de la vie locale. Tout en préservant sa configuration aérée, il pourrait faire l'objet d'une nouvelle urbanisation modérée qui intégrerait les équipements et bâtiments publics.

Parallèlement, il est important de préserver de toute nouvelle urbanisation les hameaux ou habitats isolées qui contribuent à l'identité augeronne de la commune.

- Préserver la qualité architecturale de la commune

Les constructions typiques augeronnes à pans de bois dominent largement le paysage de la commune. Il est important de favoriser la poursuite de ces techniques traditionnelles en incitant la réhabilitation des bâtiments vacants et en favorisant l'intégration des construction neuves par la qualité de leur bâti et leur environnement paysager.

- Sécuriser les déplacements les entrées de bourg et les principaux carrefours

La commune, de par sa configuration présente une voirie importante et parfois inadaptée au trafic enregistré. Une réflexion doit être menée sur les aménagements nécessaires à sa sécurisation et parallèlement sur les accès aux futures zones à urbaniser.

De même, le bourg pourrait faire l'objet d'une sécurisation de sa traversée (carrefour RD154/VC9) qui permettrait en outre de le mettre en valeur et affirmer un partage de la voirie sur les portions comprises entre les différents équipements.

DIAGNOSTIC

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

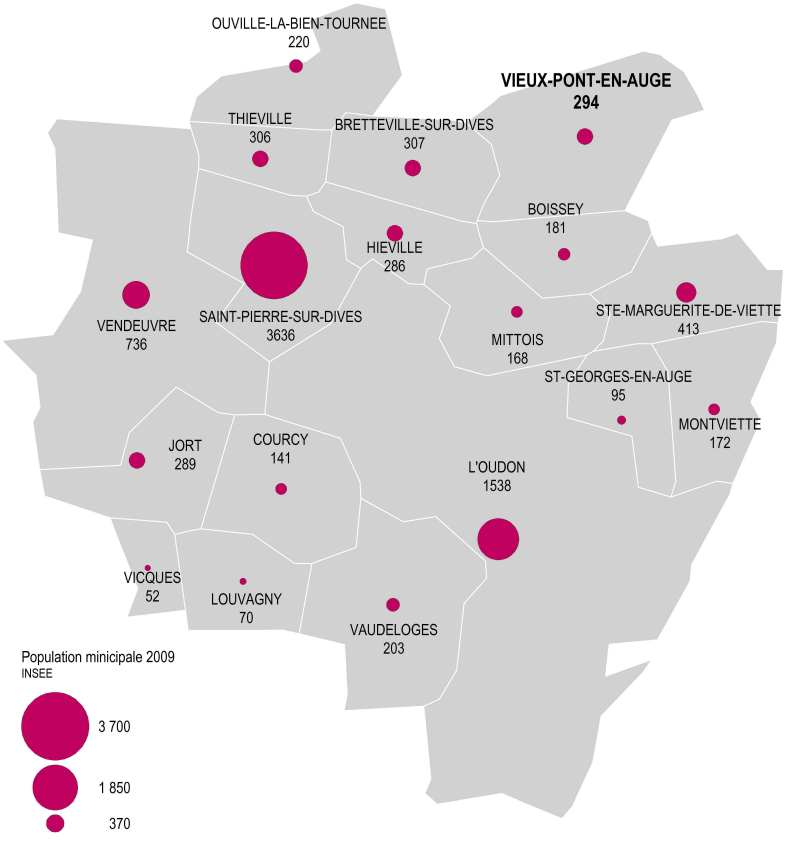
1 – Population

Contexte départemental

Afin d'appréhender les évolutions enregistrées par Vieux Pont en Auge, il est intéressant de replacer la commune à l'échelle du département. Ainsi, le Calvados peut se caractériser actuellement par quelques tendances dominantes :

- Un département attractif avec une population en progression qui lui confère une dynamique privilégiée au niveau régional (+ 10 % depuis 1982 et 84 % de la croissance régionale).
- Un territoire dominé par un pôle d'influence régionale, la région caennaise et des pôles secondaires (Bayeux, Lisieux, Vire, Falaise).
- Un nombre important de communes rurales mais souvent sous influence urbaine ou périurbaine.
- Un taux de natalité en baisse (12,82 °/°° entre 1990 et 1999 contre 14,72 °/°° entre 1982 et 1990) mais compensé par une forte attractivité du département matérialisé par un solde migratoire positif et croissant (+ 0,10 % entre 1990 et 1999 contre 0,01% entre 1982 et 1990).
- Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation de 21 % de la tranche d'age des 75 ans et plus entre 1990 et 1999 et un fléchissement des classes d'age les plus jeunes.

Répartition géographique de la population
CDC des Trois rivières
INSEE 2009



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Vieux Pont en Auge fait partie de la Communauté de Communes des Trois Rivières 18 communes pour une population estimée à 8902 habitants en 2007 (recensements INSEE 1999, 2004, 2005 et 2006). Celle-ci est composée de communes dont la population moyenne est comprise entre 150 et 500 habitants avec néanmoins un pôle, St Pierre sur Dives (3701 hab en 2004) et 3 trois communes de moins de 100 habitants. La population sur l'ensemble de la Communauté de Communes perd régulièrement des habitants depuis 1975 (-1.96% entre 1999 et 2007) malgré une certaine stabilité enregistrée dans les années 90 à l'image de St Pierre sur Dives qui a perdu 270 habitants entre 1999 et 2004.

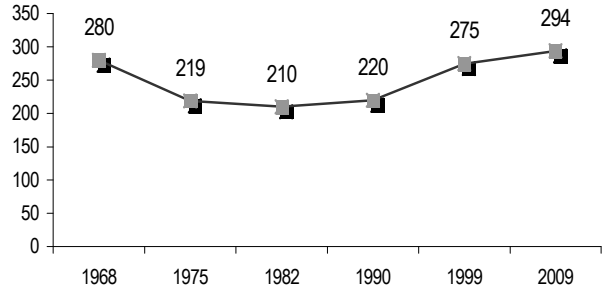
1.1 Démographie

Contrairement aux tendances observées à l'échelle intercommunale, Vieux Pont en Auge détient une démographique dynamique qui se traduit par une augmentation régulière de sa population depuis le début des années 80.

Recensements INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	**280**	**219**	**210**	**220**	**275**	**294**

Variation en nombre	-61	-9	10	55	19
En pourcentage par an	-3,46	-0,59	0,58	2,51	0,60
Mouvement naturel (% par an)	-0,17	0,59	0,76	0,96	
Solde migratoire (% par an)	-3,29	-1,19	-0,17	1,55	

Evolution de la population – Vieux Pont en Auge (INSEE)

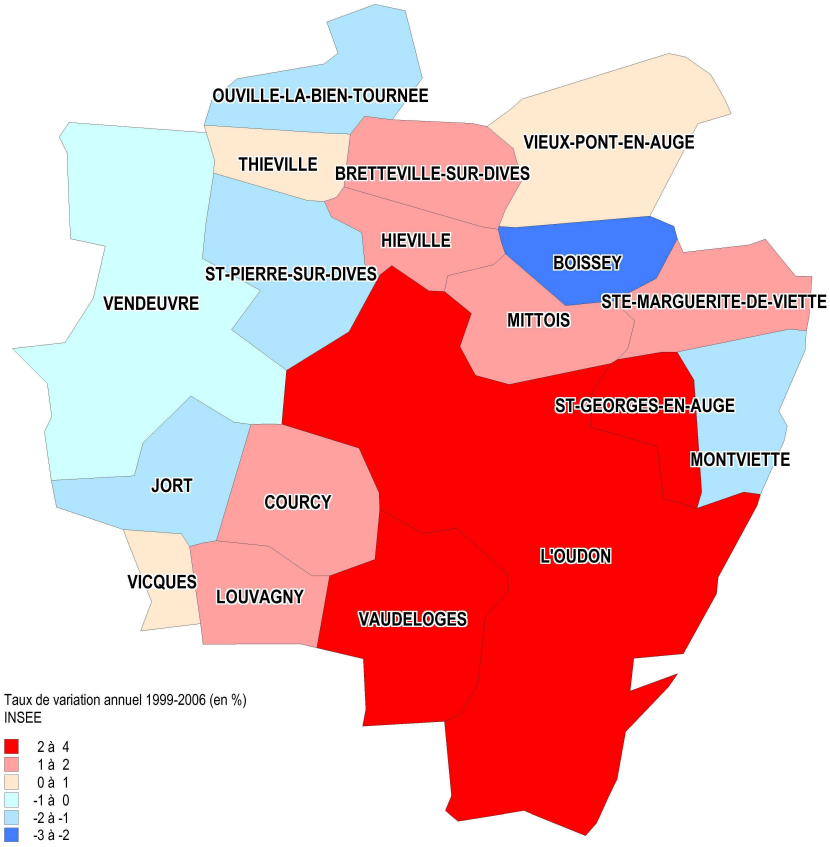


En effet, après des années 70 pendant lesquelles le cumul d'une forte émigration et un solde naturel négatif entraînait une forte baisse de la population (-3.46% par an), celle-ci s'est stabilisée dans les années 80. Les années 90 marquent un nouveau regain pour les zones rurales auquel n'échappe pas Vieux Pont. En effet, l'influence de l'agglomération caennaise, l'amélioration de l'activité économique de la CDC combinées à un marché foncier de plus en plus tendu incitent les ménages à demeurer dans les communes rurales. Cela s'est donc traduit par un solde migratoire positif et dynamique de 1.55% par an entre 1990 et 1999 qui se poursuit aujourd'hui davantage cependant par la réhabilitation que par la construction neuve.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Ces nouvelles arrivées influencent par ailleurs le solde naturel qui croît régulièrement depuis les années 80 et qui caractérise le type de famille (jeunes ménages avec enfants) qui vient s'installer sur la commune.

Taux de variation annuel de la population 1999-2006 CDC des Trois Rivières (INSEE)

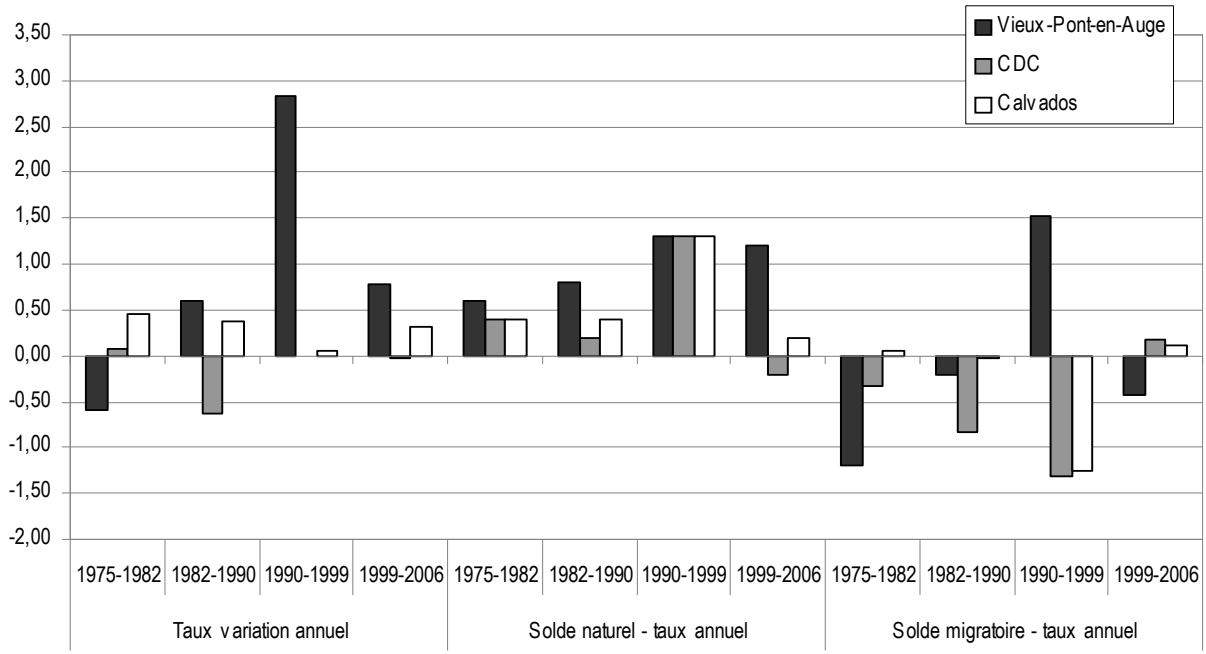


Cette évolution n'est cependant pas équivalente pour l'ensemble des communes de la CDC au sein de laquelle la situation est contrastée. En effet, la ville centre de St Pierre sur Dives continue de perdre des habitants et témoigne d'une certaine fragilité économique de la région. Parallèlement, un certain nombre de communes connaissent des difficultés pour stabiliser leur population notamment au Sud de la CDC.

Dans ce contexte, il apparaît que Vieux Pont fait partie des communes du secteur observant l'une des évolutions démographiques les plus importantes conforme néanmoins aux tendances observées dans le département. La perte de population de St Pierre sur Dives influence nettement la tendance constatée au sein de la CDC alors que bon nombre de communes de taille sensiblement équivalente à Vieux Pont et situées à proximité se retrouvent dans une situation analogue (Mittois, Bretteville sur Dives, Sainte Margueritte de Viette).

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Taux de variation annuel Vieux Pont, Canton, Département – Source INSEE



1.2 Une classe d'âge dominante : les 30-44 ans

La population de la commune de Vieux Pont en Auge se caractérise par une proportion importante des 30-44 ans avec près de 25 % des habitants, suivis par les moins de 14 ans. Cette répartition émane de l'arrivée de nouvelles populations dans les années 90 et des jeunes ménages s'installant aujourd'hui dans la commune.

Répartition de la population 2006 VIEUX PONT EN AUGE

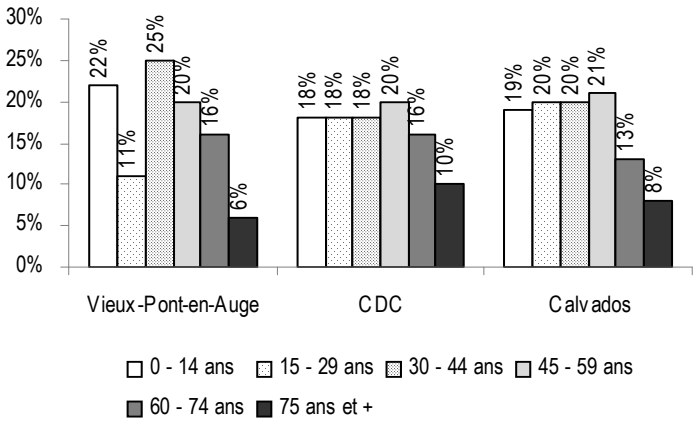
Evolution de la population selon les classes d'âge (INSEE)

	2006	%	1999	%
0 - 14 ans	64	21,9%	64	23,2%
15 - 29 ans	32	11,0%	40	14,5%
30 - 44 ans	72	24,7%	70	25,4%
45 - 59 ans	59	20,2%	50	18,1%
60 - 74 ans	47	16,1%	42	15,2%
75 ans et plus	18	6,2%	10	3,6%
TOTAL	**292**	**100%**	**276**	**100%**

En effet, le solde migratoire et le mouvement naturel positifs observés lors des derniers recensements se traduisent dans la répartition actuelle de la population. L'évolution importante des 45-59 ans entre 1999 et 2006 traduit l'arrivée des nouveaux ménages dans les années 90. De même, le maintien des moins de 19 ans est la résultante des nouvelles migrations et du mouvement naturel dynamisé induit par celles-ci. Une autre particularité de la commune est à relever dans l'augmentation des personnes de plus de 60 ans. Cette situation est à mettre en corrélation avec la configuration de la commune qui ne bénéficie d'aucun service local et dans laquelle l'accès aux soins ou commerces demeure inadaptée pour les personnes à mobilité réduite.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Age de la population 2006 (INSEE)



Il est à noter que les tendances actuelles des évolutions des classes d'âge est conforme aux données enregistrées dans le département tandis qu'au niveau intercommunal, le vieillissement de la population est davantage affirmé.

L'analyse de l'indice de jeunesse confirme le vieillissement démographique observé sur la commune. En progression dans les années 90, il est estimé à 1.34 en 2006 contre 1.55 en 1999. L'évolution de l'indice de jeunesse est un indicateur qui démontre la nécessité de renouvellement des générations afin de pérenniser le dynamisme de la commune.

La Communauté de Communes des 3 Rivières observe un taux singulièrement différent proche de 1 démontrant le vieillissement de la population enregistré pour l'ensemble des 18 communes et plus particulièrement Saint Pierre sur Dives.

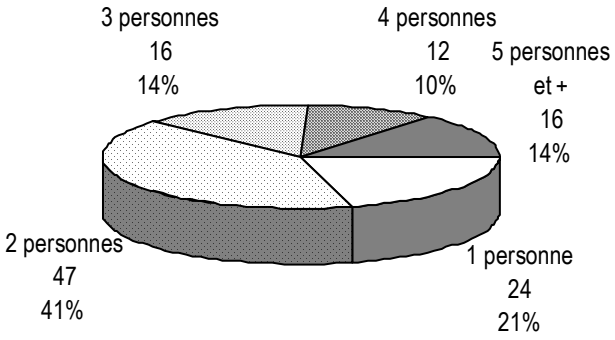
La population des jeunes, après une progression constante depuis 1982, se stabilise depuis 2000. L'analyse plus détaillée de la classe d'age des moins de 20 ans révèle une nette augmentation des 5-14 ans (+18 entre 1990 et 1999) mais également une diminution de la classe d'âge 0-4 ans résultant du ralentissement de l'arrivée de nouvelles familles.

1.3 Les ménages

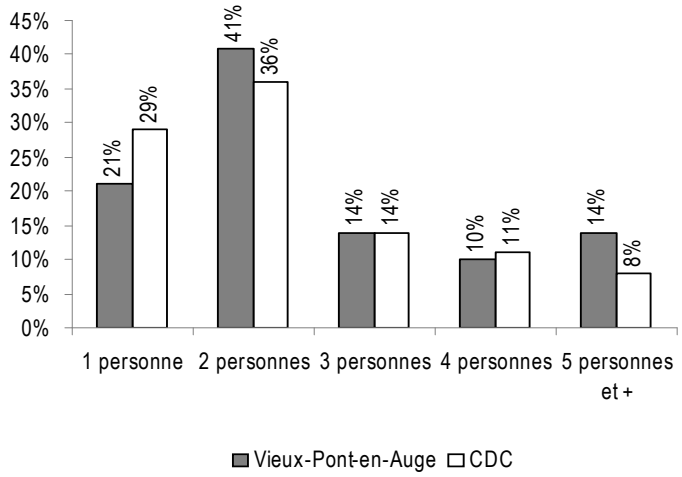
Le recensement de 2006 révèle que depuis 1999, la commune compte 17 ménages supplémentaires soit une augmentation de 20%. La structure de la population se retrouve dans la composition des ménages.

Ainsi le recensement de 2006 démontre une part importante des ménages de 2 personnes caractéristique de l'évolution de la composition familiale depuis trois décennies, les familles nombreuses étant de moins en moins fréquentes. La présence de ménages avec enfants arrivés dans les années 90 se retrouve également dans la part importante des familles de 4 personnes ou plus (24 %) tandis que la désaffectation du milieu rural par les personnes âgées souhaitant se rapprocher des services et des jeunes actifs se matérialise par le faible nombre de personnes seules (21 %)

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



Composition des ménages en 2006 – Vieux Pont
Source INSEE



Il est à noter que les personnes seules sont majoritairement des personnes de plus de 60 ans. En effet, le nombre moyen de personnes par foyer varie selon l'age des occupants. En effet, de 2.6 en 2006, il diminue à 1.3 pour les plus de 60 ans alors qu'il est de 2.2 pour les 20-59 ans.

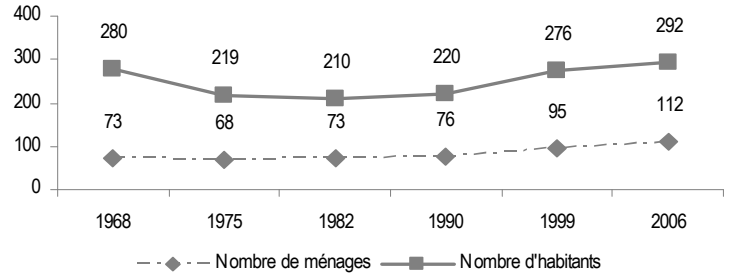
Par ailleurs, une représentation encore forte des familles ne doit cependant pas masquer une évolution vers des ménages de plus petite taille. Fréquentes encore en 1975, les familles de plus de 5 personnes ont fortement diminué.En revanche, les ménages de 1 personne passent de 12 % à 21 % (recensement 2006) exprimant un vieillissement certain d'une partie de la population.

Depuis 30 ans, le nombre de ménages progresse régulièrement (112 en 2006 pour 73 en 1968) notamment ceux composés de deux personnes. L'analyse du nombre de ménages en augmentation depuis 1968 est à mettre en corrélation avec le nombre moyen de personnes par ménage. Celui-ci encore légèrement supérieur à la moyenne départementale en raison de l'arrivée de nouvelles familles (2,6 contre 2,4 pour le Calvados) est néanmoins en nette diminution (3,8 en 1968). Ce desserrement des ménages devra être pris en compte dans l'estimation en besoin de logements de la commune en tenant compte de l'évolution actuelle de la composition des ménages et les souhaits de constructions neuves lancés dans la commune.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Ménages et population VIEUX PONT EN AUGE (INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de ménages	73	68	73	76	95	**112**
Nombre d'habitants	280	219	210	220	276	**292**
Personnes/ménages	3,8	3,2	2,9	2,9	2,9	**2,6**



*

En résumé, Vieux Pont connaît une progression régulière de sa population depuis le milieu des années 80 après une importante phase d'émigration. .

Ce sont dans les années 90 que l'augmentation a été la plus forte avec des constructions régulières redynamisant la démographie de la commune.

La commune enregistre une nouvelle phase de croissance émanant d'un regain de l'attractivité de la région compte tenu de sa proximité avec l'agglomération caennaise, de nouvelles perspectives économiques et d'un prix du foncier encore attractif.

La mise en place d'une politique d'accueil de nouveaux ménages sur la commune, au travers de programmes de constructions de logements, doit inciter à la réflexion sur l'installation de nouvelles familles et notamment de jeunes ménages avec enfants. Les programmes locatifs assurant une rotation plus importante de la population favorisent la dynamique démographique d'une commune.

Le vieillissement d'une partie de la population doit être pris en considération pour l'adaptation des équipements en matière de services et déplacements. De même, la présence de personnes âgées implique des besoins spécifiques qui s'expriment en matière de proximité des services, d'assistance ménagère et médicale…

Il s'agit aujourd'hui pour Vieux Pont d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant ainsi d'assurer un essor contrôlé de la population et de son activité tout en conservant l'identité rurale qui la caractérise.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

2 – Logements –

Contexte départemental

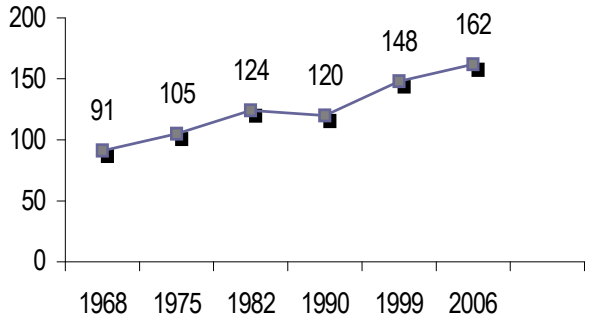
A l'échelle départementale, le parc de logements peut se définir par les évolutions et caractéristiques suivantes :

- Un parc départemental de 370577 logements en 2006. Ce parc a augmenté de 10.3% entre 1999 et 2006.
- Une prépondérance de résidences principales avec 76.6% du parc total de logements. Leur nombre s'est accru de 9% entre 1999 et 2006.
- Un nombre de logements vacants stable dans le département de 4.5% du parc total en 2006.
- Un parc locatif social représentant 17.8% des résidences principales
- Une augmentation du nombre de résidences secondaires de 8.1%
- Un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2.3. contre 2.5 en 1999
- Les logements récemment construits (depuis 2004) représentent une moyenne de 1376 par an.

2.1 Evolution du parc existant

La commune comptait 162 logements lors du dernier recensement de 2006 de l'INSEE soit une augmentation de 9.4% depuis 1999. Hormis les années 80 où la commune une forte vague d'émigration, la croissance du nombre de logements est régulière depuis les années malgré parfois une population en baisse. Deux périodes de forte croissance sont à relever émanant de phénomènes distincts. La première est observée à la fin des années 70 malgré une baisse de la population. Il s'observe des premiers bouleversements dans la structure des familles avec un nombre moyen par logement en forte diminution (3.2 au lieu de 3.8) et des phénomènes de décohabitation.

Evolution du nombre de logements Vieux Pont en Auge (INSEE)



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968 1975	91 105	14	2,06
1975 1982	105 124	19	2,40
1982 1990	124 120	-4	-0,41
1990 1999	120 148	28	2,35
1999 **2006**	148 **162**	14	1,82

Par ailleurs, cette période est marquée par un regain d'intérêt pour la nature et le tourisme vert qui se traduit dans le Pays d'Auge et notamment à Vieux Pont par une augmentation des résidences secondaires.

La seconde période de croissance des logements sur la commune s'est observée dans les années 90 émanant essentiellement d'une demande en logements accrue se traduisant par une augmentation du taux de construction.

Parc de logements
Vieux Pont – CDC des 3 rivières – Département (INSEE)

Résidences principales	1990	1999	2006	Evolution
Vieux Pont en Auge	**76**	**95**	**112**	**17,89%**
CDC des 3 rivières	3 255	3 482	3696	6,15%
Calvados	227 722	258 513	283803	9,78%

Résidences secondaires	1990	1999	2006	Evolution
Vieux Pont en Auge	**38**	**42**	**46**	**6,98%**
CDC des 3 rivières	448	476	454	-4,62%
Calvados	58 581	64 935	70214	8,13%

Logements vacants	1990	1999	2006	Evolution
Vieux Pont en Auge	**6**	**10**	**4**	**-60,00%**
CDC des 3 rivières	264	207	224	8,21%
Calvados	14 042	15 508	16528	6,58%

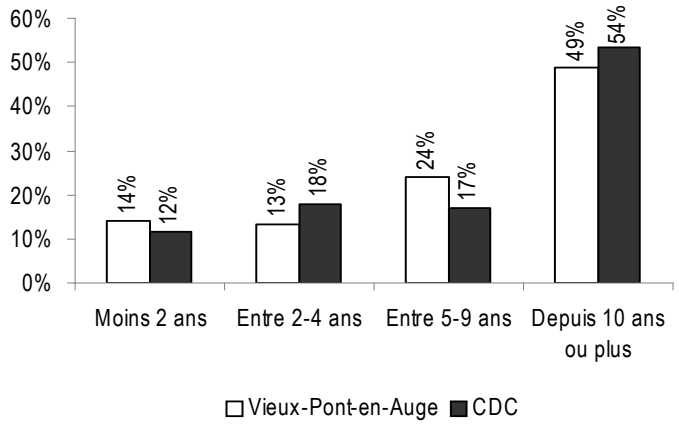
L'évolution des résidences principales de la commune, entre les deux recensements (1999 et 2006) confirme l'attraction du village avec une augmentation de 17.8% soit 69% des logements. La part du nombre de résidences secondaires, important et caractéristique de l'attrait touristique du Pays d'Auge se stabilise depuis 1999 avec 28% du parc total. Le taux de vacance estimé à 2.4% en 2006 régresse depuis 1999.

L'évolution constatée du nombre de logements émane en tout premier lieu de l'augmentation du nombre de résidences principales. Celle-ci qui provenait essentiellement des nouvelles constructions dans les années 90, est aujourd'hui issue également de nombreuses réhabilitations et transformations de résidences secondaires en logements principaux.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Cette progression du nombre de résidences principales accompagnée par une résorption des logements vacants se constate à l'échelle de la Communauté de Communes alors que la vacance est en progression dans le département, ce qui tend à démontrer l'attractivité géographique de ce secteur. L'attrait touristique demeure l'autre atout de la commune dont la fonction résidentielle s'affirme néanmoins. Dans ce sens, il est à noter que 12 bâtiments ont changé d'usage au cours des 5 dernières années.

Date d'emménagement des ménages – 2006 – (INSEE)

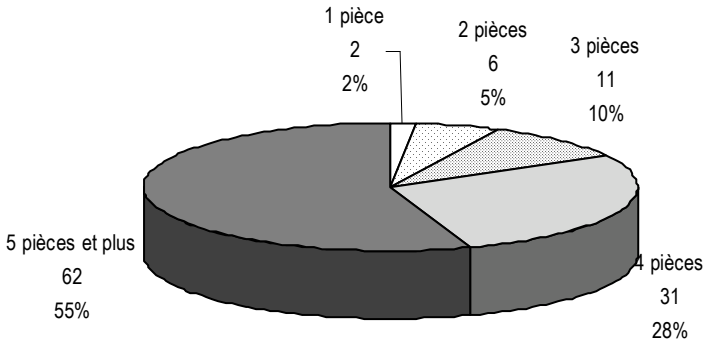


La faible représentation des ménages présents dans leur logement depuis moins de deux ans en 1999 montre une faible rotation de la population. Par ailleurs, la part des ménages présents dans leur logement depuis plus de 10 ans est caractéristique d'une population vieillissante.

Il est cependant à noter le nombre très important de ménages (37%) ayant emménagé entre 2 et 9 années auparavant correspondant à la période d'urbanisation des années 90 beaucoup plus affirmée sur la commune qu'à l'échelle intercommunale (35%).

- Taille des logements

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces
Vieux Pont en Auge – 2006 – (INSEE)



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Des logements de grande taille

Le parc de logements est exclusivement composé de maisons individuelles, ce qui explique la répartition des logements selon le nombre de pièces.

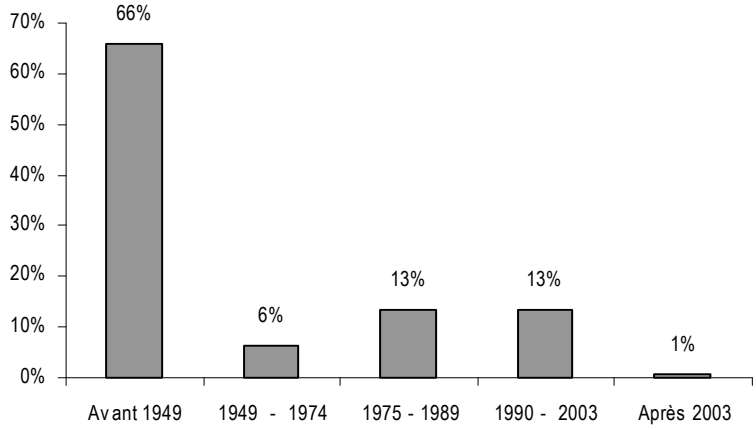
En effet, 83 % des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus contre seulement 7 % de 2 pièces maximum. Ce profil est caractéristique du milieu rural dans lequel se situent les communes et correspond à une sous-occupation des logements notamment ceux occupés par des personnes âgées. De même, le caractère résidentiel est affirmé par l'accueil de familles, comme le montre la structure de la population, à la recherche de grands logements avec terrains.

- Ancienneté du parc

Le parc de logements est ancien avec 66% de logements construits avant 1948 dont 57% avant 1915.

Les deux autres périodes d'urbanisation importante de la commune se retrouve dans les années 80 et 90 avec 26% du parc. Les phases de construction récente n'ont eu que très peu d'impact paysager sur la commune qui garde une identité architecturale traditionnelle de qualité. Les constructions se réalisent de façon individuelle et bénéficient d'une bonne intégration paysagère.

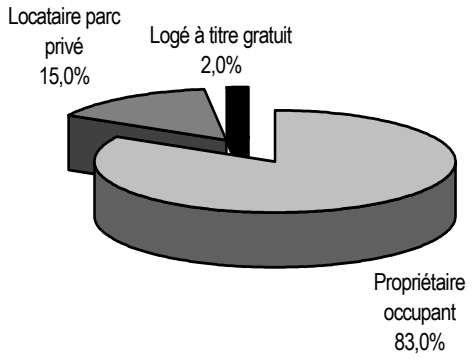
Ancienneté du parc 2006 –Vieux Pont en Auge – (INSEE)



- Statut d'occupation

Le statut de propriétaire occupant est prédominant sur la commune puisqu'il représente près de 79% des habitants.

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation Vieux Pont en Auge –2006 (INSEE)



Ce statut de propriétaire occupant est en légère augmentation depuis 1999, il représentait 79% des occupants contre 83% aujourd'hui mais demeure synonyme d'un faible taux de mobilité.

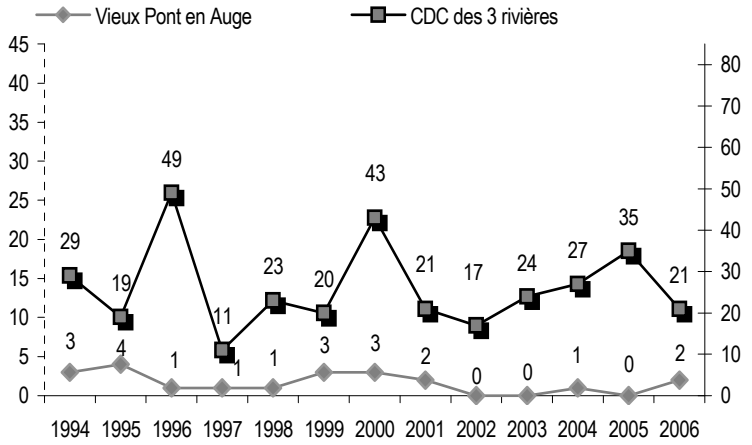
Le statut de locataire représente 15% des résidences principales soit une offre locative intéressante à l'échelle communale. Il est à noter que ce sont majoritairement des personnes de moins de 30 ans.

Ces logements concernent exclusivement le parc privé, la commune étant dépourvue de logements sociaux.

L'ancienne école a cependant été transformée en logement locatif. Il pourrait dans ce sens être intéressant, afin d'encourager une mixité sociale et une rotation plus importante des familles, d'envisager des petits programmes locatifs de quelques unités.

2.2 La construction neuve

Au cours des dix dernières années, la construction neuve représente une moyenne d'environ 1 à 2 logements par an. Le rythme de la construction est relativement stable. Cependant, actuellement la commune enregistre un accroissement des demandes, onze certificats d'urbanisme ont ainsi été validés.



Evolution de la construction neuve (autorisations) – Vieux Pont en Auge / CDC des 3 rivières (SITADEL)

Les constructions neuves dans la commune concernent uniquement des logements individuels.

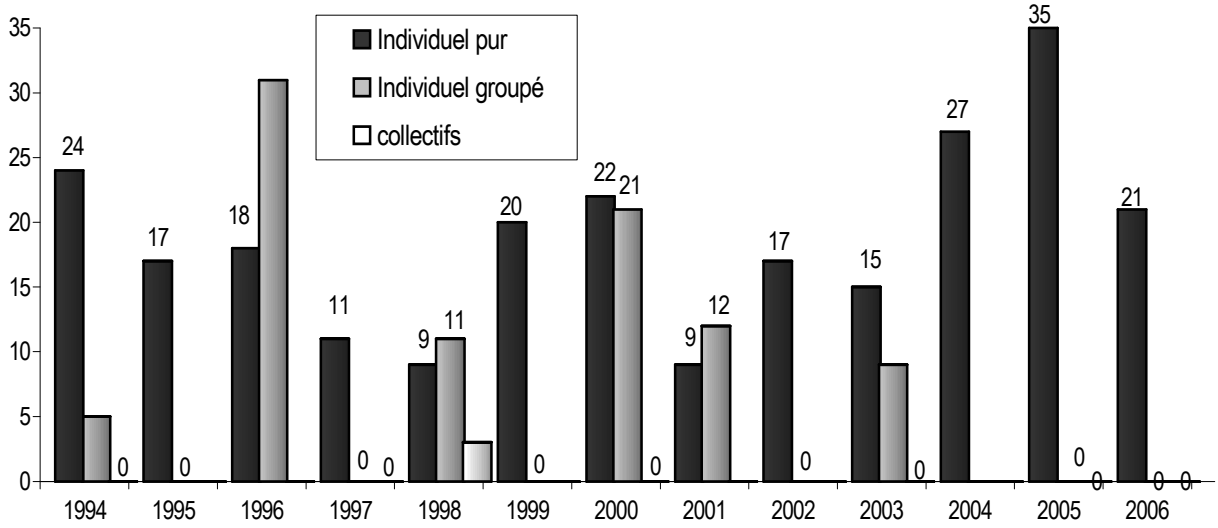
La Communauté de Communes a connu une situation quelque peu analogue avec deux pics de constructions au début des années 90 puis en 2000. Le rythme moyen est néanmoins estimé à 25 logements par an.

Les constructions se font essentiellement en individuel pur (exclusivement depuis 2004) et quelques programmes groupés notamment en 2000 et 1996.

Ainsi, peu de programmes de logements collectifs ont été réalisés à l'échelle de la Communauté de Communes. Il peut être néanmoins mentionné un programme de 3 logements à Saint Pierre sur Dives en 1998.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Répartition des logements commencés – CDC des 3 rivières



La commune enregistre des demandes d'achat de parcelles à construire à raison de 6 par an en moyenne depuis 2005. Afin de pallier cette demande, elle souhaite continuer d'augmenter l'offre en réponse aux ménages voulant s'installer à Vieux Pont en Auge en veillant néanmoins à respecter la qualité paysagère et architecturale de la commune.

2.3 L'offre et la demande en logements

En 1999, les ménages de 1 ou 2 personnes représentent 62% des ménages de la commune de Vieux Pont en Auge suivis des ménages de 3 ou 4 personnes (24 %). Ils se caractérisent par :

- Une stabilisation de la part des personnes âgées de plus de 60 ans,
- Le vieillissement des familles arrivées dans les années 80 et dont les enfants quittent le foyer familial,
- Des jeunes ménages avec ou sans enfants arrivés ces dernières années sur la commune.

Cette évolution des ménages est à mettre en parallèle avec la répartition du parc de logements selon le nombre de pièces, afin de déterminer l'adéquation ou l'inadéquation du parc avec la structure des ménages.

La commune compte 71 ménages de une ou deux personnes (62%), alors qu'elle possède majoritairement des logements de quatre pièces et plus (83%). Le vieillissement de la population et le desserrement familial participent ainsi à la création d'un parc apparemment inadapté. Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre la taille des logements et celle des ménages. Le besoin d'espace habitable par habitant est en constante augmentation compte tenu de l'évolution du mode de vie, et l'habitat en milieu rural constitue le plus souvent une offre adaptée aux nouveaux résidants à la recherche de plus grands logements.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Annuellement, la mairie enregistre environ 6 demandes d'achat de parcelles en accession à la propriété par an Les parcelles actuellement à vendre sur la commune sont peu nombreuses alors que la demande conjoncturelle s'accroît en raison de la proximité de l'agglomération caennaise, du pôle cantonal de St Pierre sur Dives, d'un bassin d'emploi en mouvement (Lisieux, Caen, St Pierre), et d'un prix du foncier attractif.

Avec un taux de vacance en recul, les opportunités en matière de rénovation ou transformation d'usage s'amenuisent.

La tendance risque donc de se caractériser par une hausse des prix du foncier et de l'immobilier. La rareté des biens entraîne un niveau des prix plus élevé. Il existe une demande en logement de la part de nouvelles familles travaillant dans le secteur et souhaitant s'installer dans la commune mais également en résidences secondaires dans une région de tradition touristique.

D'une façon générale, le parc de logements de Vieux Pont en Auge s'est développé de façon modérée depuis les dix dernières années. La réhabilitation ou les transformations d'usage sont à l'origine de l'arrivée de plusieurs familles, la construction neuve restant limitée. Cette configuration permet à la commune d'assurer une croissance régulière tout en valorisant et conservant son patrimoine architectural qui en font son identité.

La commune enregistre aujourd'hui un nombre croissant de demandes de logements ou parcelles à construire émanant notamment de sa situation entre Lisieux, Falaise et l'agglomération caennaise.

Il s'agit aujourd'hui d'envisager une croissance adaptée à l'échelle communale permettant d'assurer un essor contrôlé de la population tout en conservant l'identité rurale augeronne de Veux Pont en Auge.

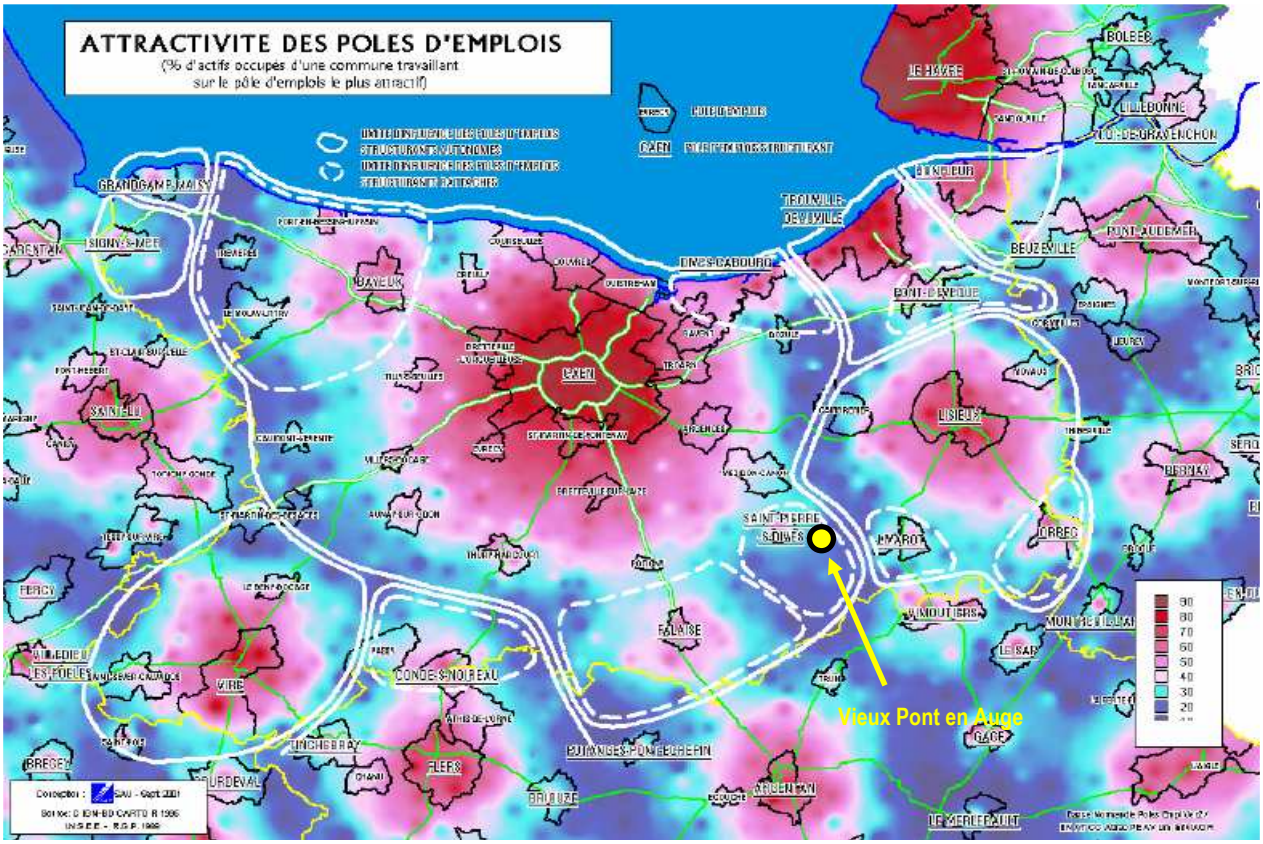
Compte tenu de la structure de la population et des demandes enregistrées, il serait nécessaire pour la commune d'envisager une diversification de l'offre de logements, notamment en terme de logements locatifs. Celle-ci permettra ainsi une rotation plus importante des habitants, l'accueil de nouvelles familles assurant le renouvellement de la population mais également une maîtrise des prix du foncier.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

3 – Activités

3.1 Emploi – population active – chômage

Située à la frontière de la Plaine de Caen- Falaise et du Pays d'Auge, Vieux Pont bénéficie de l'accès à plusieurs pôles d'emplois que sont l'agglomération caennaise mais également les bassins de Lisieux et Falaise..



Si Vieux Pont en Auge ne propose que très peu d'emplois, la Communauté de Communes des 3 Rivières accueille quelques infrastructures représentant pour la totalité environ 1200 emplois salariés (source Assedic 2004) dont une majorité dans l'industrie et les services.

Emplois salariés par secteur – CDC des 3 rivières (Assedic 2004)



5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Infrastructures d'accueil des entreprises - CDC des 3 rivières
Source : Calvados Stratégie

Quatre zones d'activités existent sur le territoire de la Communauté de Communes avec des entreprises de plus de 50 salariés (CIBEM – 194, EVA – 69…) :

Zone d'activités	Commune	Surface (ha)		Vocation
		TOT	Dispo	
Z.I de Donville	St Pierre / Dives	46	15	industrielle
ZA communautaire de St Martin de Fresnay	L'Oudon	1		artisanale
ZA des Fours à Chaux	Bretteville / Dives	2	0	artisanale
ZA des Tanneries	St Pierre / Dives	4	0.9	artisanale

- La population active

Population active (15 -64 ans)
INSEE
exploitations complémentaires

	Vieux-Pont-en-Auge		CDC		Calvados	
	2006	1999	2006	1999	2006	1999
Ensemble	**183**	**175**	**5 595**	**5 623**	**435 908**	**424 733**
Nombre d'actifs	**131**	**100**	**3 895**	**3 796**	**307 831**	**284 024**
% d'actifs	71.6%	57.1%	69.6%	67.5%	70.6%	66.9%

La population active progresse régulièrement depuis 1982, croissance qui est à mettre en parallèle avec la croissance de la population de la commune. Le nombre de personnes ayant un emploi effectif se stabilise.

Malgré une baisse du taux d'activité des hommes et des femmes de 20-39 ans entre 1990 et 1999 marquant une certaine fragilité économique du secteur, le taux d'activité est globalement en progression constante depuis 1982.

L'évolution du taux d'activité est, en partie, due à la forte croissance des femmes au sein de l'entreprise. En effet, le taux d'activité féminin pour la classe 40-59 ans est passé de 55% en 1982 à 77.8% en 1999, soit une augmentation de près de 23 points en moins de 10 ans.

- Les catégories socio-professionnelles

Répartition de la population des 15-64 ans selon les CSP (INSEE)

	Vieux-Pont-en-Auge			**CDC**		
	2006		1999	2006		1999
Agriculteurs exploitants	0	0%	8	172	4%	268
Artisans, Comm., Chefs entr.	24	18%	16	335	9%	276
Cadres, Prof. intel. sup.	20	15%	8	197	5%	144
Prof. intermédiaires	28	21%	8	577	15%	548
Employés	24	18%	24	1082	28%	1068
Ouvriers	35	27%	36	1532	39%	1492
TOTAL	131	100%	100	3895	100%	3796

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

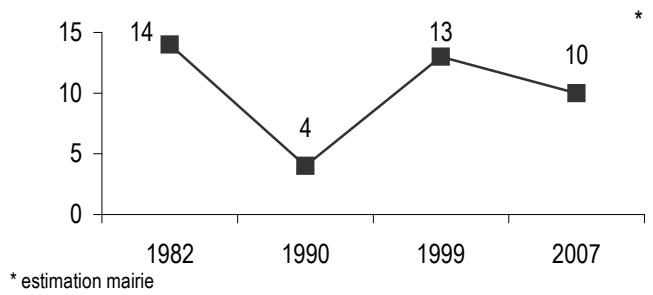
Hormis les retraités, les CSP les plus représentées sur la commune sont en majorité les ouvriers et les professions intermédiaires. Ce sont ces derniers avec la catégorie des cadres qui a le plus progressé depuis 1999. Sur la même période, les catégories des ouvriers et des employés restent stables. Bien que l'INSEE mentionne une absence d'agriculteurs, cette catégorie est bien présente sur la commune avec néanmoins une diminution des effectifs. A l'instar de la CDC, les retraités représentent une part non négligeable de la population avec 30.6% des CSP.

La répartition de l'ensemble des CSP pour la commune demeure conforme à celle de la Communauté de Communes.

- Chômage

En 2007, le nombre de chômeurs a été évalué à 10 personnes. La moyenne d'âge recensée s'estime à environ 35 ans. Cette estimation du nombre de chômeurs révèle une stabilité depuis le recensement de 1999.

Evolution du nombre de chômeurs – Vieux Pont en Auge (INSEE)



* estimation mairie

- Revenus

Le niveau moyen des revenus de la population est nettement supérieur aux taux enregistrés pour la Communauté de Communes et le département. Le taux d'imposés de 55% dépasse également celui de l'ensemble des échelles territoriales (CDC : 32%)

Au sein d'une population où le nombre de foyers fiscaux augmente la proportion des foyers non imposés est de plus en plus importante.

Revenus (IRCOM) 2008

	Vieux-Pont-en-Auge	CDC	Calvados	Basse-Normandie
Revenu imposable moyen	24 210 €	17 479 €	21 407 €	20 418 €
Taux d'imposés	54%	45%	54%	51%
Nbre de foyers fiscaux	156	5 160	376 535	817 701
Nbre de foyers fiscaux imposés	85	2 332	202 848	420 084

Cette évolution est à mettre en parallèle avec la structure de la population : une population vieillissante avec une part importante de retraités, l'arrivée de jeunes ménages sur la commune avec ou sans enfants en logements locatifs ou en accession à la propriété dont les actifs sont largement majoritaires dans les catégories employés/ouvriers.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Les navettes domicile travail

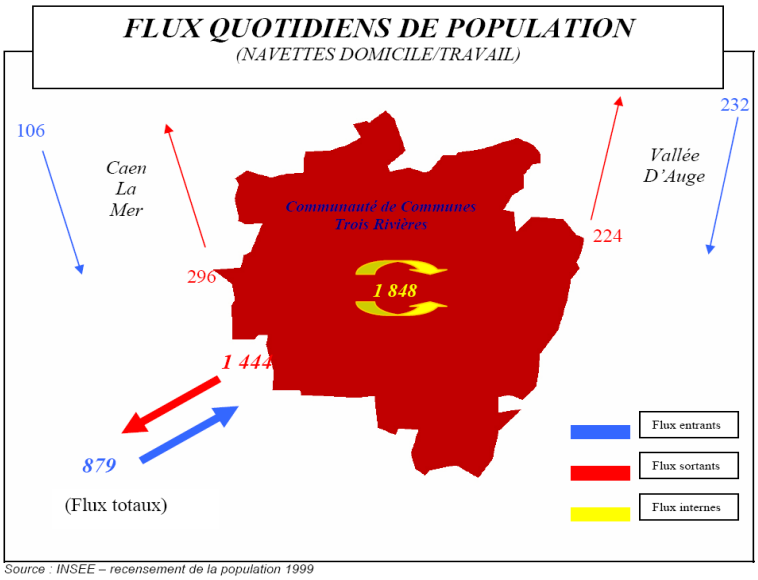
En 2006, 29 actifs travaillaient dans la commune soit 23%. Cette proportion est stable depuis 1999. Par ailleurs, 72% des actifs travaillent dans d'autres communes du département et aucun hors département.

Lieu de résidence – lieu de travail –Vieux Pont en Auge (INSEE 2006)

	Nombre
Ensemble	**124**
Travaillant et résident :	
Commune de résidence	29
Autre commune du département	89
Autre département de la région	3
Autre région en France métropolitaine	3
Autre (Dom, Com, étranger)	-

Les actifs sont essentiellement employés dans le bassin d'emploi de Caen, Lisieux et Saint Pierre sur Dives. Parallèlement, peu d'entre eux extérieurs à la commune viennent y travailler. La tendance est analogue pour la Communauté de Communes où les flux sortants sont supérieurs aux flux entrants. La mobilité des actifs est un phénomène de plus en plus présent dans les communes rurales dans lesquelles les habitants privilégient le cadre de vie plutôt que la proximité domicile-travail.

Navettes domicile/travail- CDC des 3 rivières (source : INSEE/CDC)



Source : INSEE – recensement de la population 1999

Transport des actifs – Vieux Pont en Auge (INSEE)

	%
Ensemble	**100%**
Pas de transport	7.0%
Marche à pied	10.5%
2 roues	0.0%
Voiture particulière	78.9%
Transport en commun	3.5%

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

L'analyse des moyens de transport démontre une importance des transports par voiture particulière (79%) dont il faudra prévoir le stationnement pour les nouvelles constructions. Dans ce sens, la part des ménages ayant deux véhicules était de 45% en 1999 contre 33% en 1990, donnée qui s'est affirmée aujourd'hui. A noter également, la faible part des transports en commun dont les fréquences s'amenuisent avec la distance.

3.2 Répartition par secteur d'activité

- Agriculture

La commune de Vieux Pont en Auge se situe sur l'escarpement occidental du Pays d'Auge dont les prairies verdoyantes favorise l'élevage et notamment toute une tradition équine comme le témoignent les nombreux haras présents sur la commune.

SAU : 91% du territoire communal

La superficie agricole utilisée représente 83 % du territoire communal soit 1042ha sur 1249ha que compte la commune. Le recensement agricole (RGA2000) fait apparaître la présence de 17 exploitations dont 8 professionnelles contre 22 en 1988.

Cette diminution du nombre d'exploitations professionnelles est une tendance largement reconnue au niveau départemental.

Les exploitations agricoles de Vieux Pont en Auge – RGA 2000

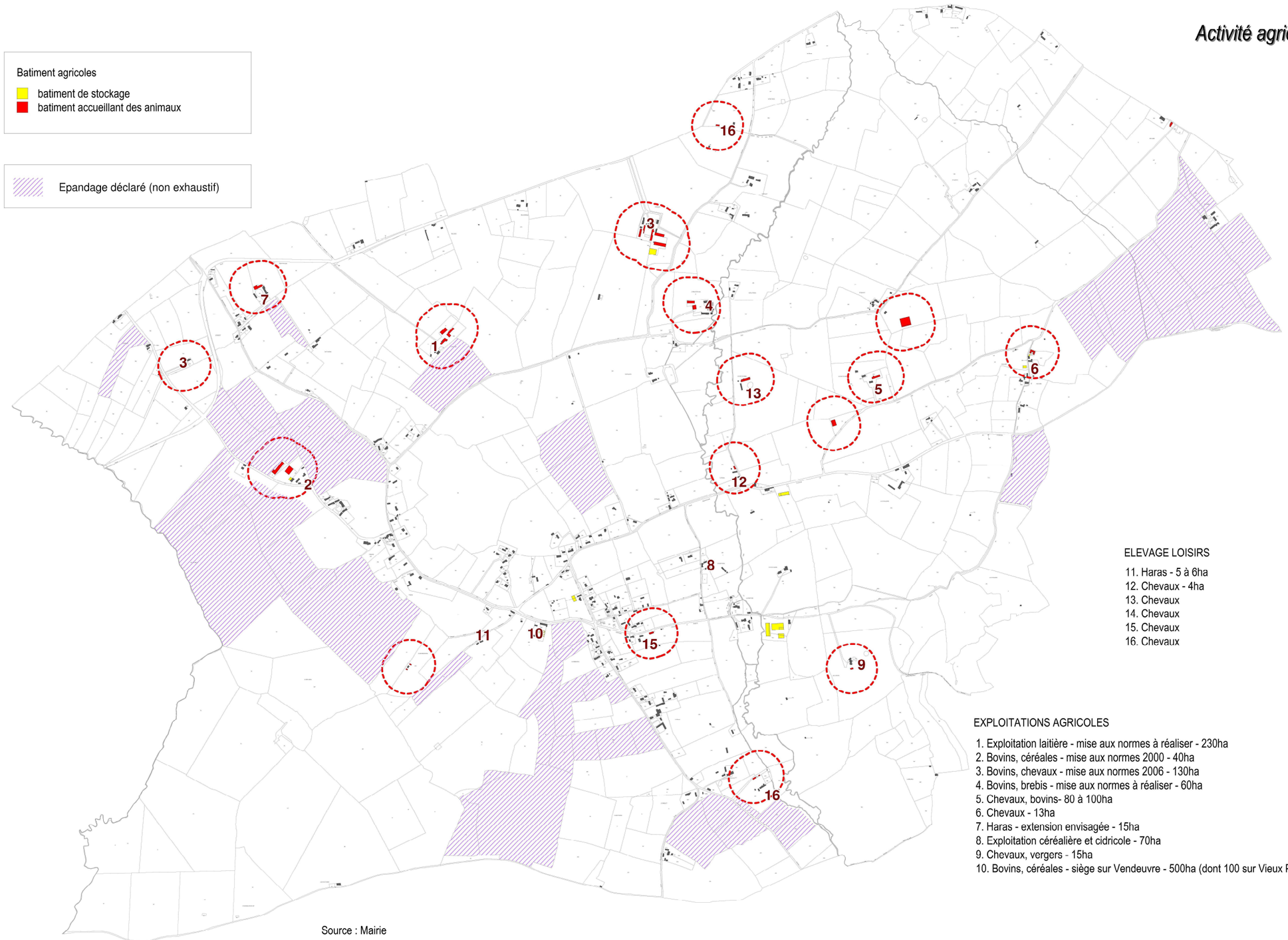
Exploitations	1979		1988		2000	
Exploitations professionnelles	16	80%	9	41%	8	47%
Autres exploitations	4	20%	13	59%	9	53%
TOTAL	20	100%	22	100%	17	100%
exploitation de 50 ha et +	4	20%	3	13%	3	17%

Ce déclin de l'agriculture est une tendance départementale voire nationale qui s'explique par plusieurs raisons :

- L'augmentation de la taille moyenne des exploitations et un regroupement de parcelles
- Le vieillissement de l'âge des chefs d'exploitation qui ne trouvent pas de repreneurs après leur retraite,
- La réduction du nombre d'exploitants
- La baisse des revenus agricoles
- Le développement de l'agriculture extensive

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Activité agricole



ELEVAGE LOISIRS

11. Haras - 5 à 6ha
12. Chevaux - 4ha
13. Chevaux
14. Chevaux
15. Chevaux
16. Chevaux

EXPLOITATIONS AGRICOLES

1. Exploitation laitière - mise aux normes à réaliser - 230ha
2. Bovins, céréales - mise aux normes 2000 - 40ha
3. Bovins, chevaux - mise aux normes 2006 - 130ha
4. Bovins, brebis - mise aux normes à réaliser - 60ha
5. Chevaux, bovins- 80 à 100ha
6. Chevaux - 13ha
7. Haras - extension envisagée - 15ha
8. Exploitation céréalière et cidricole - 70ha
9. Chevaux, vergers - 15ha
10. Bovins, céréales - siège sur Vendeuvre - 500ha (dont 100 sur Vieux Pont)

Source : Mairie

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



Une actualisation des données avec la municipalité démontre aujourd'hui la présence de :

- 6 exploitations à activité pérenne principale d'élevage bovin et /ou laitier avec culture céréalière dont une détient son siège sur la commune de Vendeuvre
- 1 exploitation céréalière et cidricole
- 3 haras avec parfois une production cidricole
- 6 haras ou petits élevages à usage de loisirs

Parmi les exploitations professionnelles, 4 élevages laitiers ou bovins sont soumis à déclaration conformément à la législation sur les installations classées et deux mises aux normes doivent être réalisées.

La répartition de l'occupation du sol de la SAU démontre la prédominance de l'élevage sur la commune :

RGA 2000

SAU des 17 exploitations	701ha	100%
Terres labourables : Céréales : 100ha Cultures fourragères : 85ha	203ha	29%
Surface toujours en herbe	479ha	68%
Surface fourragère principale (STH + cultures fourragères)	564ha	80%

La RGA 2000 démontrait que l'élevage sur la commune représentait 786 bovins dont 320 vaches majoritairement laitières et une centaine de chevaux.

Si la commune a perdu bon nombre d'exploitations professionnelles depuis 1979, la moyenne d'âge des exploitants en place laisse envisager un effectif relativement stable pour les prochaines années.



L'urbanisme en secteur rural est souvent confronté entre protéger le développement de l'activité agricole ou favoriser l'accueil de nouveaux habitants. Dans ce sens, l'article R.111-14 permettent d'éviter le mitage et de protéger ainsi l'activité agricole qui a besoin d'espace disponible pour pouvoir s'exercer en respectant notamment le règlement sanitaire départemental.

Vieux Pont en Auge à l'instar des communes augeronnes se caractérise par un habitat dispersé émanant souvent d'une activité agricole. Les exploitations sont ainsi disséminées sur l'ensemble du territoire communale avec cependant très peu de contraintes dans le bourg. Les exploitations professionnelles sont isolées dans la partie nord tandis que les haras ont tendance à se rencontrer aux confins de la Vallée de la Viette dans le quart Nord-est du territoire.

La localisation des sièges et des bâtiments agricoles doit être, en effet, précisée afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Il est nécessaire, dans cette optique, de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations et recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations. L'extension des zones d'habitat ne devra ainsi pas nuire à la protection des espaces agricoles.

Par ailleurs, la tradition équine du Pays d'Auge est une caractéristique s'accompagnant souvent d'un bâti de grande qualité architecturale dont il doit être tenu compte dans la réglementation du PLU en donnant des possibilités de constructions adaptées en zone agricole mais également en lançant une réflexion dans les zones naturelles. De même, autre particularité traditionnelle du Pays d'Auge, les productions cidricoles doivent être préservées.





- Commerce, artisanat et industrie

L'activité de la commune de Vieux Pont en Auge est exclusivement représentée par son activité agricole et ses haras. Il n'existe ainsi aucun commerces ni artisans sur le territoire.

- Un potentiel touristique

La commune se situe dans une région au fort potentiel touristique. A l'image des villages augerons, elle bénéficie de la présence de paysages de grande beauté favorisant le tourisme vert, d'une architecture de grande qualité façonnant toute son identité ainsi qu'une tradition d'élevage de chevaux attractive pour les initiés.

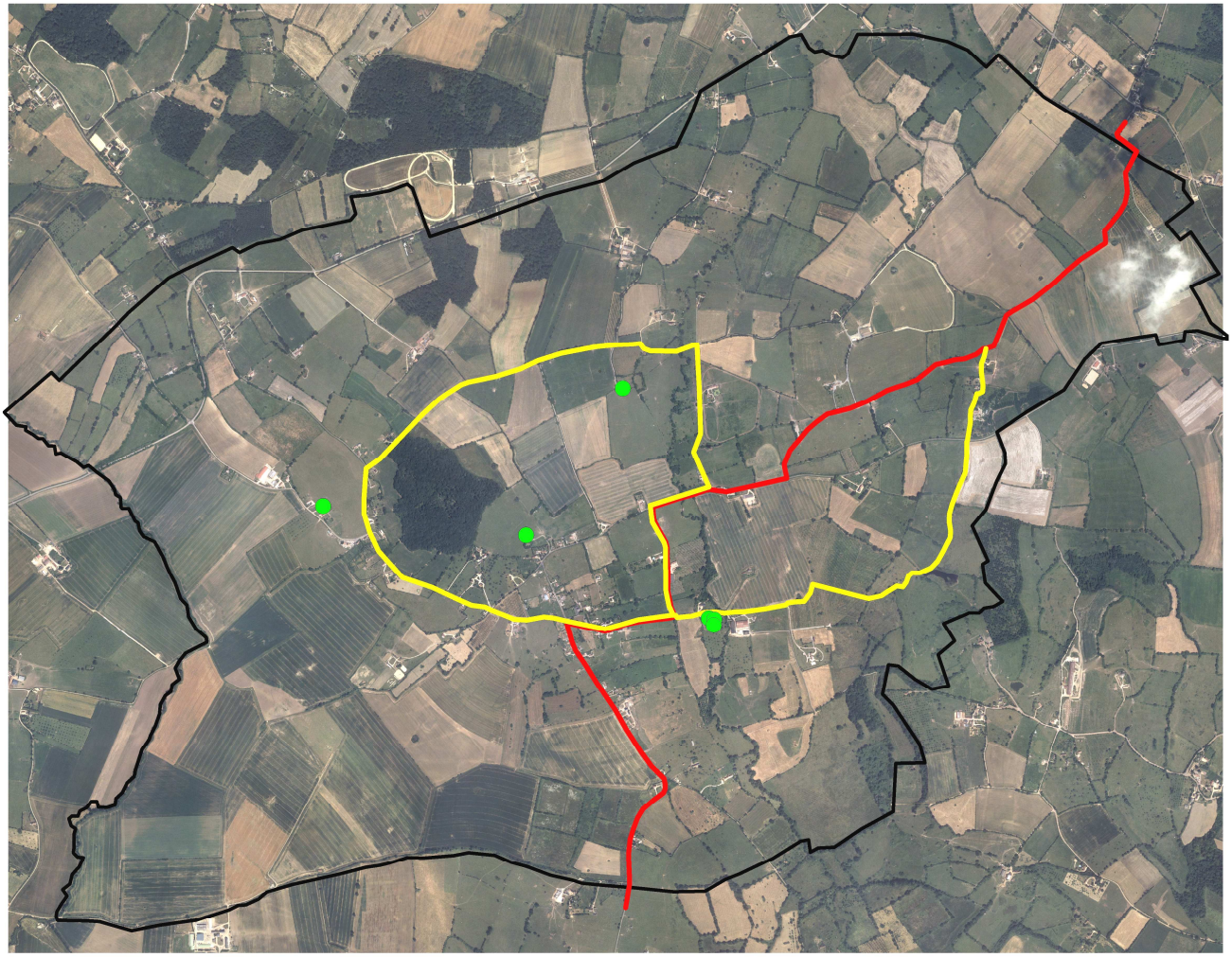
La découverte de ce patrimoine paysager et architecturale est encouragé par la présence d'un sentier de randonnée autour du village ancien et du bourg actuel ainsi que par le passage du chemin de Grande Randonnée du Tour du Pays d'Auge.

Quelques possibilités d'hébergement existant également sur la commune. Il se dénombre ainsi :

- 3 gîtes ruraux
- 4 chambres d'hôtes
- 1 gîte d'étape.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Tourisme vert



3.3 Equipements et services

- Scolarité

Il n'existe plus d'école sur la commune.

Vieux Pont intègre un regroupement pédagogique avec les communes de Bretteville sur Dives, Ouville et Thiéville. L'école et la cantine se situent à Bretteville dur Dives. Cela concerne une quinzaine d'enfants pour lesquels un ramassage scolaire est organisé.

Par ailleurs, il est à noter que 15 enfants sont scolarisés au groupe de scolaire de St Julien de Faucon et 6 à St Pierre sur Dives.

Un collège permet aux enfants de poursuivre leur scolarité sur la commune de Saint Pierre sur Dives. Ils sont au nombre de 10.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



Equipements et offre de services communaux

La commune bénéficie de peu de services qu'elle trouve principalement à Saint Pierre sur Dives puis Caen et Falaise.

Néanmoins, Vieux Pont en Auge bénéficie d'un petit tissu associatif assurant une animation de la commune : La Palette (peinture), le comité des fêtes, l'ADECPA et l'association Randonnée et Patrimoine de la Viette.

En terme d'équipements, il existe quelques infrastructures sur le territoire :

- Une salle de réunion
- 1 terrain de sport
- 1 terrain de boules
- 1 aire de pique-nique



Gestion des déchets

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Département du Calvados, dont la dernière révision a été approuvée le 27 mai 2002, a pour objet de coordonner l'ensemble des actions à mener, tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés, pour assurer l'élimination des déchets ménagers et assimilés, ainsi que des déchets qui, par leur nature, peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers. Il fixe notamment des objectifs et des orientations et définit un cadre général pour la gestion de ces déchets.

Les objectifs sont les suivants :

- Mettre en œuvre un programme de fermeture des décharges brutes,
- Généraliser les collectes sélectives,
- Développer la valorisation des déchets biodégradables,
- Utiliser l'énergie produite par l'incinération des déchets ménagers,
- Collecter les déchets liés au littoral (algues, déchets des plages, des ports et de la conchyliculture),
- Équiper les stations d'épuration de fosses de réception des matières de vidange,
- Mettre en place un réseau d'installation de stockage des déchets inertes,
- Développer les actions de communication afin de sensibiliser la population aux objectifs de tri et de valorisation des déchets.

La gestion des déchets est assurée par la Communauté de Communes. Un ramassage des ordures ménagères est organisé chaque semaine tous les vendredis matins. Des containers pour papier, cartons, verres et plastiques sont mis à disposition à côté de la mairie.

Une déchetterie destinée aux habitants de la Communauté de Communes des 3 rivières est disponible à Escures sur Favières. Celle-ci est équipée de :

- 1 benne à encombrants
- 1 benne à ferrailles
- 1 benne à végétaux
- 1 benne à gravats inertes
- 1 benne à papier et cartons
- 1 container pour déchets ménagers spéciaux : déchets de peinture, bombes aérosols, pots, vernis, colle
- 1 container pour filtres à huile, bacs de récupération d'huile de friture, bacs pour seringues médicales.

4. Prévisions de développement

La définition d'hypothèses d'évolution de la population de la commune de Vieux Pont en Auge a principalement pour but d'évaluer le nombre de logements nécessaires permettant de répondre à ces évolutions démographiques à l'horizon 2020.

Les hypothèses utilisent comme référence les données du dernier recensement 1999 et l'estimation de la population en 2007 réalisée par la mairie pour une estimation à 10 ans. De même, il est estimé à 3 personnes, l'occupation moyenne des logements neufs.

Le desserrement des ménages est une réalité observée au niveau national et dont il est nécessaire de tenir compte dans les évolutions. Le nombre de personnes par ménage évalué à 2.7 aujourd'hui, contre 2.9 en 1999. Celui-ci est par ailleurs déterminé à 2.5 pour le département du Calvados. Au regard du vieillissement de la population qui va se poursuivre, du départ de la classe d'age des 15-19 ans mais également de l'arrivée de nouvelles familles dont la composition s'apparente souvent à une moyenne de trois, il peut être estimé que le taux d'occupants par logement devrait diminuer légèrement sans pour autant atteindre le niveau départemental. Pour les hypothèses, il sera donc retenu un taux moyen de 2.8 personnes par ménage.

Ce desserrement des ménages implique nécessairement un nombre minimum de logements supplémentaires pour conserver une population identique à aujourd'hui. Toutefois, il ne sera pas compté de logements neufs supplémentaires au regard du potentiel de bâtiments réhabilitables ou transformables sur la commune.

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

Trois hypothèses de développement

- Première hypothèse : modérer la croissance

La première hypothèse vise à pendre comme référence le taux de construction observé au cours des cinq dernières années. Celui-ci très faible permet néanmoins d'assurer le maintien de la population existante.

- Deuxième hypothèse : poursuivre la croissance actuelle

La deuxième hypothèse est établie en fonction du taux de croissance observé entre 1999 et 2007 et du taux de construction observé au cours des dix dernières années.

- Troisième hypothèse : Dynamiser la croissance actuelle

La troisième hypothèse permettrait une croissance plus importante émanant de l'arrivée d'une vingtaine de famille sur la commune. Il est important de souligner l'impact d'une croissance soutenue sur Vieux Pont en terme de gestion des réseaux, de demandes supplémentaires en équipement mais aussi en terme d'impact paysager dans une commune qui a su préserver son identité augeronne avec un bâti traditionnel de qualité .

Rappel des données observées :

- Population 99 : 275 habitants
- Population 2007 (estimation mairie) : 305
- Taux de variation annuel 1999/2007 : +1.30%
- Nombre de personnes par ménage 2007 : 2.7 (1999 : 2.9)

3 Hypothèse d'évolution à horizon 2020:

	1ere hypothèse Maintien de la population	2ème hypothèse Poursuite de la croissance actuelle	3ème hypothèse Dynamiser la croissance
Nombre de constructions supplémentaires envisagé	5	15	25
Croissance projetée (Taux de croissance annuel)	0.5%	1.25%	1.9%

5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

- Définir une croissance de la population adaptée à l'échelle communale

Selon les hypothèses de développement : 5, 15, 25 nouveaux logements en 10 ans ; de nouveaux secteurs voués à l'habitat seront à détailler dans le PADD dans le cadre d'un aménagement cohérent, afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements. La commune de Vieux Pont souhaite répondre aux demandes de logements ou terrains constructibles qu'elle enregistre en conservant néanmoins son caractère rural. Bien qu'elle bénéficie actuellement d'une population jeune, il est important dès aujourd'hui de réfléchir sur le renouvellement de la population et les besoins d'une population vieillissante en diversifiant les programmes de construction par une offre plus importante, notamment, en logements locatifs.

- Soutenir le développement de l'activité économique

La commune conserve une activité agricole prégnante sur son territoire avec un nombre important d'exploitations. Il est important dans ce cadre de veiller à préserver les espaces ruraux afin de permettre le développement de celle-ci.

De même, avec une spécialisation de la région dans l'élevage équin et la présence d'un paysage de qualité, la commune détient un potentiel de développement du tourisme vert qu'elle commence à mettre en avant avec une proposition de chemins de randonnées et de quelques hébergements (gîtes, chambre d'hôte).

Les choix d'aménagement

Les incidences sur l'environnement

6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

1. Rappel des atouts et faiblesses de la commune

Le diagnostic socio-démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les caractéristiques de la commune. C'est à partir de ce constat que les choix d'aménagement pour les dix prochaines années ont été définis.

Points forts	*Points faibles*
Population	
- Une population en légère croissance depuis 1975 - Un solde naturel annuel positif de +1.3% depuis 1999	- Une population vieillissante
Habitat et logement	
- Un bâti de grande qualité architecturale à préserver dans le bourg et les hameaux - Des possibilités de transformation d'usage de bâtiments en logements	- Peu de terrains constructibles - Un habitat dispersé sur l'ensemble du territoire communal
Activité économique	
- Potentiel touristique vert du pays d'Auge	- Absence de commerces de proximité et d'artisanat
Equipements et organisation urbaine	
- Quelques équipements adaptés à l'échelle communale	- Assainissement individuel - Réseau secondaire souvent étroit et peu adapté à un trafic important - Absence d'école
Paysages et milieu naturel	
- Un réseau de haies développé et préservé. - Un patrimoine paysager préservé	- Des vallées inondables - Des coteaux sensibles

2. Les choix d'aménagement de la commune

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement retraçant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement reposant sur une démarche globale de préservation du village notamment de ses caractéristiques paysagères et architecturales.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'organise autour de trois axes de réflexion :

- Préserver un cadre de vie de qualité
- Valoriser l'image rurale augeronne de la commune
- Préserver les paysages agricoles et les sites naturels

2.1 Préserver un cadre de vie de qualité

Cet axe du projet revêt plusieurs aspects. Il vise d'une part à maîtriser le développement communal afin de préserver un cadre de vie de qualité pour ses habitants et d'autre part à mettre l'accent sur l'amélioration des déplacements sur l'ensemble du territoire.

Définir un développement limité adapté à l'échelle communale

La commune de Vieux Pont rassemble l'ensemble des caractéristiques d'une commune rurale augeronne à savoir un bâti traditionnel de qualité épars sur le territoire dans un environnement préservé. Conscient de cette identité qui en fait sa qualité, l'objectif de la collectivité, en se lançant dans la réalisation d'un document d'urbanisme, était de maîtriser au mieux les demandes de constructions d'habitations nouvelles sur la commune. Souhaitant pouvoir accueillir de nouveaux habitants tout en préservant la configuration actuelle du territoire, les élus se sont donnés deux objectifs :

- Un développement maîtrisé se traduisant par la définition d'une nouvelle offre foncière pour environ 10 à 15 logements à échéance de 10 ans et localisée à proximité du bourg.
- La réhabilitation et la transformation d'usage du bâti ancien de qualité avec un objectif de diversification de l'offre.

Offrir un cadre de vie de qualité

Dans ce paysage préservé, l'un des objectifs de la commune est de veiller à une intégration paysagère réussie des constructions neuves au sein d'un bâti ancien de grande qualité. Pour cela, une attention particulière sera portée aux matériaux et couleurs employées mais également sur l'implantation de la construction au sein de la parcelle. Dans un paysage particulièrement vallonné, il conviendra dans ce sens de préserver les cônes de vue.

Par ailleurs, une réflexion sur la gestion durable de l'eau sera menée pour tout projet d'aménagement notamment concernant la récupération des eaux de pluies et la capacité des sols à recevoir des systèmes d'assainissement individuels.

- Améliorer et sécuriser les déplacements

L'amélioration du cadre de vie implique également une réflexion sur les déplacements afin que chacun puisse circuler sur le territoire en toute sécurité. Cela se traduit par les objectifs suivants :

- Sécuriser les axes de déplacement et les principaux carrefours
- Proposer des réponses adaptées aux problèmes de stationnement notamment le long des voies.
- Améliorer l'accessibilité et le stationnement devant les équipements publics notamment la mairie

2.2 Valoriser l'image augeronne de la commune

L'une des caractéristiques de la commune qui en constitue son attrait et son identité réside dans sa situation au sein du Pays d'Auge. Elle bénéficie dans ce sens d'un patrimoine architectural de grande qualité caractéristique de cette région et qui qualifie plus de 80% de son bâti.

- **Protéger le bâti traditionnel**

La commune est très attachée à la qualité de son patrimoine bâti. Il s'agit dans ce sens dans le document d'urbanisme d'affirmer cette préservation et d'encadrer son évolution par :

- La réhabilitation des logements vacants et la transformation d'usage des anciens bâtiments agricoles
- La réalisation d'opérations de qualité sur le bâti ancien en favorisant les techniques de restauration traditionnelles
- La restauration du petit patrimoine
- L'identification des éléments bâtis remarquables à préserver

Enfin la préservation de la silhouette villageoise implique un contrôle du développement urbain et notamment la conservation des hameaux dans leur configuration actuelle.

- Promouvoir et permettre le développement du tourisme rural

Vieux Pont intègre un secteur où le tourisme « vert » est particulièrement dynamique favorisé par des paysages bâtis et naturels traditionnels de qualité. Il s'agit pour la commune de proposer quelques infrastructures légères encourageant la découverte de son territoire soit :

- La création de nouveaux circuits de promenade et l'entretien des chemins de randonnée actuels
- La mise en valeur des équipements existants et leur intégration dans des parcours de découverte
- La création de nouvelles structures d'accueil (gîtes)

2.3 Préserver les paysages agricoles et les sites naturels

Certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leurs paysages doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le document règlementaire du Plan Local d'Urbanisme. Les paysages de la commune sont caractéristiques du Pays d'Auge où le bocage dense favorise l'intégration d'un bâti ancien remarquable dispersé sur le territoire communal.

- Maintenir l'activité agricole

Entre espaces naturels protégés et activité agricole, la commune se doit de trouver un juste équilibre afin de préserver la pérennité de ces espaces. Il s'agit par ailleurs de limiter l'impact de l'urbanisation sur les exploitations :

- Veiller à l'équilibre entre la protection des espaces agricoles et le développement urbain
- Permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles
- Protéger les espaces agricoles par :
  - La définition de zones règlementaires spécifiques
  - La maîtrise du développement de l'urbanisation
  - La limitation des extensions dans les hameaux
- Préserver l'activité spécifique des vergers haute tige et de la production cidricole

- Préserver des milieux fragiles

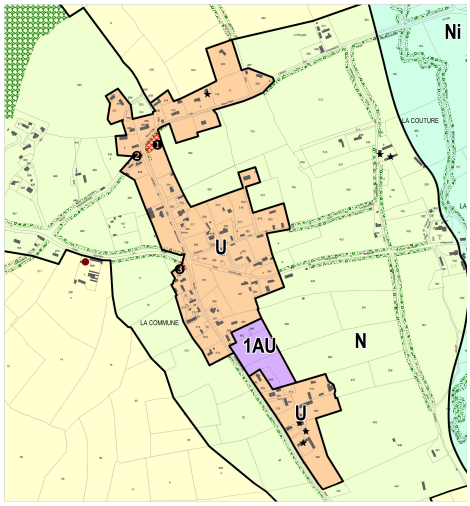
La commune bénéficie d'un paysage de qualité mais particulièrement fragile qu'il est nécessaire de protéger.

- Préserver et valoriser l'identité communale de la commune par la protection des paysages et la gestion économe de l'espace en limitant le nombre des nouvelles constructions
- Préserver le paysage de bocage par la protection de haies au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) ou la Loi Paysage (ex : le long de toutes les voies de circulation y compris les chemins pédestres…)
- Protection des massifs boisés significatifs : le Bois de Vieux Pont où se situe la motte féodale, le Bois de Millepot, le Bois brûlé, le Bois de la Cornillière
- Prise en compte des zones sensibles à risque par :
  - L'inconstructibilité et/ou la définition de mesures règlementaires adaptées en zone inondable
  - La classement en zone naturelle du secteur autour de l'église et le Bois de Vieux Pont et en proximité des cours d'eau
  - La préservation des haies et des espaces boisés sur les rives de la Viette et l'Oudon

3. La définition du zonage et du règlement

Le zonage et le règlement constituent la traduction du projet urbain de la commune défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de s'engager dans une démarche globale de préservation du village.



- La zone urbaine

Compte tenu de la configuration de la commune, une seule zone urbaine a été définie sur le territoire. Elle caractérise le bourg dans lequel habitat et services de proximité doivent pouvoir s'implanter. L'objectif est par ailleurs de préserver l'identité du tissu urbain existant.

L'organisation urbaine du Pays d'Auge se caractérise par un habitat dispersé implanté sur un parcellaire de grande taille. La complexité sur la commune a été dans ce contexte de définir le bourg. Cette zone a finalement été proposée autour des services (mairie, salle communale) où l'on peut retrouver un nombre plus important d'habitations. La densité demeure néanmoins assez faible avec des parcelles aux surfaces importantes. L'habitat et son implantation, bien que largement influencés par les maisons en pans de bois, présente une certaines hétérogénéité.

L'objectif de la zone urbaine définir est d'affirmer la place du bourg au sein de la commune en y définissant des possibilités de constructions nouvelles. Dans le respect de la morphologie existante, cette zone doit permettre cependant une urbanisation plus compacte que celle observée dans les zones agricoles ou rurales. De ce fait, la réglementation favorise en premier lieu le respect du bâti existant avec des possibilités d'implantation en alignement ou en retrait. Les hauteurs maximales sont limitées à 9 mètres, le bâti du Pays d'Auge favorisant plutôt des volumes allongés plutôt qu'en hauteur. Aucune emprise au sol, ni de COS n'a été défini. Par ailleurs, une attention particulière a été portée sur l'aspect des constructions notamment pour l'évolution du bâti ancien traditionnel.

A noter que deux emplacements réservés ont été définis au Nord du Bourg de façon à permettre la création d'une réserve incendie et la sécurisation du carrefour.

- Les zones à urbaniser

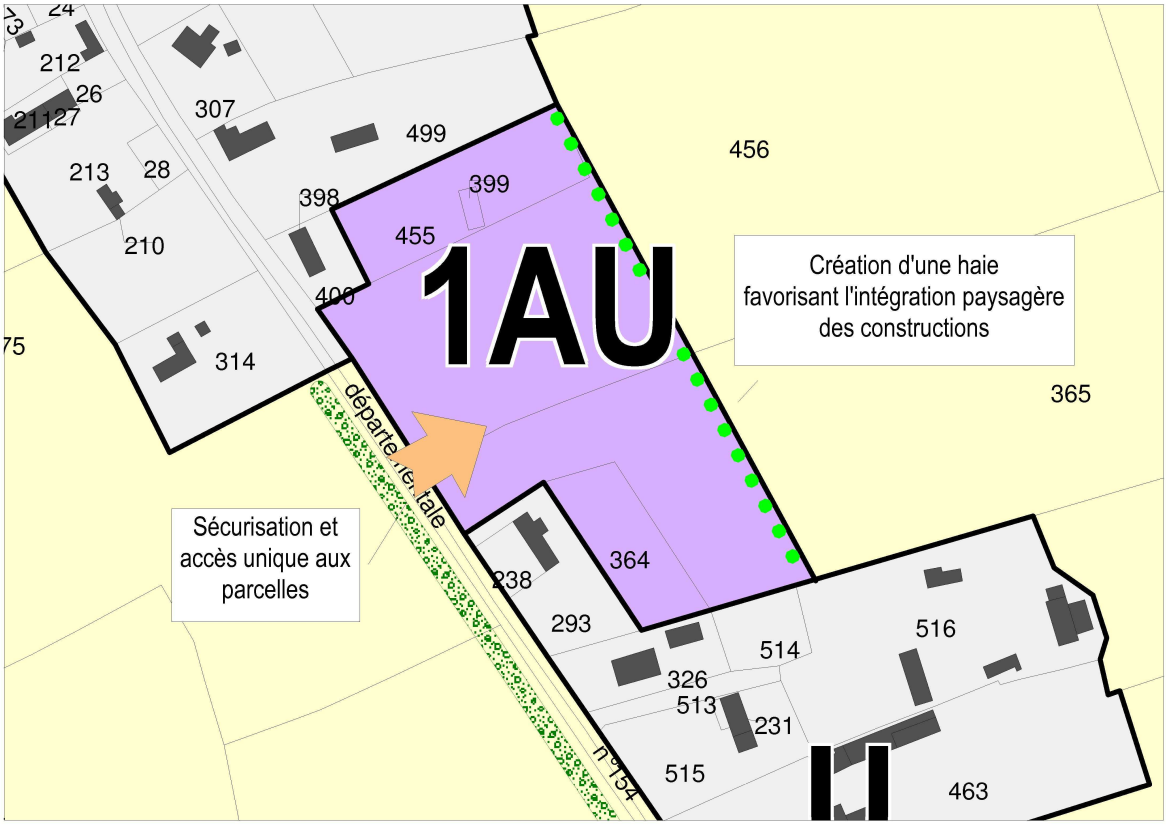
La définition des surfaces à urbaniser a été réalisée de façon à permettre l'accueil de quelques familles supplémentaires en adéquation avec les prévisions et souhaits de développement de la commune. Une seule zone a ainsi été définie. Sa localisation vise à conforter le rôle centre du bourg. Sa surface demeure extrêmement limitée puisque représentant 1.3 hectare pour l'ensemble de la commune. A noter qu'au regard de la configuration du tissu urbain, quelques constructions supplémentaires pourront également être envisagées en zone U.

6 –Enjeux et choix d'aménagement retenus

Cette **zone 1AU** caractérise des terrains urbanisables à partir du moment où leur aménagement et leur desserte par les réseaux est assurée. Les constructions doivent être réalisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

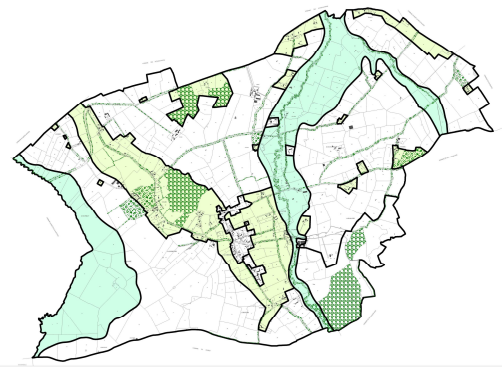
La définition de la zone à urbaniser dans le bourg répond l'objectif d'épaissir une urbanisation qui s'est développée de façon linéaire et de créer ainsi une continuité de l'espace bâti. Par ailleurs, cette zone est éloignée des contraintes imposées par la présence de bâtiments classés et d'exploitations agricoles instituant des périmètres de protection. L'urbanisation d'un seul côté de la départementale permet en outre de conserver les cônes de vues vers l'Ouest de la commune.

Orientation d'aménagement



Cette zone devra respecter les principes d'aménagement énoncés dans le schéma ci-dessus à savoir :

- Un accès unique sur la départementale n°154 pour l'ensemble des parcelles
- Une sécurisation de cet accès
- Un aménagement paysager des parcelles contribuant à l'intégration des constructions
- Dans l'éventualité d'une extension de la zone 1AU, prévoir un espace pour un accès ultérieur en limite Est



- Les zones naturelles

Les zones N caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. De façon générale, seules y sont autorisés la réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien traditionnel et l'extension mesurée des constructions existantes.

Bénéficiant d'espaces sensibles et paysages traditionnels augerons de qualité, plus de 540 ha ont été classés en zone naturelle.

Ces zones naturelles ont été déterminées afin de protéger le coteau sensible longeant la RD154 notamment le bourg ancien autour de l'église et du manoir protégé ainsi que l'ensemble des hameaux et habitations isolées. Aucune extension des hameaux n'est ainsi possible préservant de ce fait les paysages naturels de la commune. Cependant, dans ces secteurs, la réhabilitation de bâtiments existants est autorisée voire encouragée afin de préserver l'architecture traditionnelle sous condition qu'un assainissement individuel aux normes puisse être réalisé. Dans ce paysage vallonné, de nombreuses haies et bois ont été classées ou identifiées au titre de la loi paysage notamment le long des chemins de randonnée.

La cuesta au SE de la commune soumis à des risques de mouvements de terrains a été classée en **Ns**, zone sensible garantissant une protection renforcée.

Les zones inondables ont été identifiées **Ni**. Elles caractérisent les vallées de la Viette et de l'Oudon. Peu de constructions sont concernées par ce risque. A noter néanmoins la proximité d'exploitations classées en zone agricole.

- Les zones agricoles

La **zone A** est l'expression de la prise en compte de cette activité importante sur la commune. Elle concerne 716 ha du territoire communal Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.

En terme règlementaire, une souplesse a été laissée pour la construction des bâtiments agricoles à partir du moment où ils s'intègrent dans le paysage environnant. Un indice « i » indique par ailleurs les exploitations situées en zone inondable afin d'y limiter les constructions aux seules activités existantes.

Il est à noter également qu'au regard de la richesse du patrimoine bâti, certains bâtiments ont été identifiés afin d'en autoriser le changement d'usage.

Apparaissent également sur le document graphique :

- Les Espaces Boisés Classés et les éléments identifiés au titre de la Loi Paysage

En zone naturelle et zone agricole, il a semblé intéressant d'identifier les boisements et les haies afin de les préserver.

Les bois de la Motte Féodale, de Millepot au Nord ainsi que ceux situés sur la cuesta ont ainsi été classés. De même, un nombre de **haies** dont l'intérêt paysager, brise vent ou hydraulique a été reconnu notamment le long des voies ou des cours d'eau ont été recensées au titre de la Loi Paysage.

De la même façon, quelques éléments **bâtis remarquables** (bâtiments, pont…) ont été identifiés au titre de la Loi Paysage afin d'assurer leur préservation.

- Les emplacements réservés

Afin d'améliorer la sécurité des déplacements sur la commune, plusieurs réserves ont été posées afin d'aménager une certain nombre de carrefours notamment le long de la RD 154 qui traverse la commune et supporte une part importante du trafic. Un autre emplacement réservé a été défini dans le bourg afin d'améliorer la sécurité incendie par la création d'une réserve.

Récapitulatif des zones

ZONE U	U	15.8 ha	**15.8 ha**
ZONE AU	1AU	1.3 ha	**1.3 ha**
ZONE N	N	224.2 ha	**541.8ha**
	Ni	242.3 ha	
	Ns	75.3 ha	
ZONE A	A	712.2 ha	**715.1 ha**
	Ai	2.9 ha	
TOTAL		1275 ha	**1275 ha**

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

1. Incidences du PLU

1.1 Sur les sites naturels

Le Plan Local d'Urbanisme assure la préservation de ses paysages par l'affirmation de la non constructibilité de ses zones sensibles, qu'il s'agisse d'espace naturel (Vallée de la Viette , de l'Oudon ; Cuesta) ou d'espace agricole. Le coteau fragile où s'est implanté le bourg ancien ainsi que le manoir classé ont également été protégées par l'identification d'une zone naturelle.

Les transformations du paysage consécutives à la mise en place du PLU se révèleront essentiellement au niveau du Sud du bourg par l'urbanisation de parcelles actuellement en herbage. Toutefois, en raison de sa surface très limitée, l'impact de cette zone sera moindre.

Toutefois, cette zone devra faire l'objet d'un aménagement paysager adapté notamment en bordure de la départementale et en limite de zone afin de conserver un caractère paysager harmonieux. Il est à noter par ailleurs que le choix de sa localisation résulte également d'une volonté de préserver les cônes de vue depuis la route vers la vallée de l'Oudon..

Sur l'ensemble du territoire communal, les principaux boisements ainsi qu'un certain nombre de haies ont été protégées dans le cadre des Espaces Boisés Classés ou au titre de la Loi Paysage.

1.2 Sur les espaces agricoles

Activité prégnante en zone rurale, l'activité agricole est le plus souvent concernée par les nouvelles zones à urbaniser. Le PLU vise un objectif de préservation et de ce fait n'a délimité qu'un seul hectare pour une urbanisation future. Le choix de cette zone s'est s'appuyée sur une extension du bourg sur un secteur ne remettant pas en cause l'activité agricole. L'ensemble des exploitations a ainsi été classée dans une zone adaptée afin de permettre la préservation de l'activité en place voire son développement.

1.3 Sur les paysages bâtis

Un des autres objectifs majeurs du PLU repose la préservation de la qualité architecturale de son bâti et notamment de la protection des constructions en pans de bois typiques de la région augeronne. .

Cela se traduit, en zone urbaine, par la définition d'un règlement imposant aux nouvelles constructions de s'inscrire dans la configuration du bâti actuel en permettant des hauteurs et une densité similaire. Une attention particulière est portée sur l'évolution du bâti ancien par le respect notamment des volumes, des matériaux et des couleurs d'origine. Dans ce même but, les seules possibilités de construction nouvelle seront au niveau du bourg, l'ensemble des hameaux étant protégée dans sa configuration actuelle.

Si la préservation de la qualité architecturale traditionnelle demeure un des objectifs premiers de la commune, le PLU souhaite également traiter les nouvelles formes urbaines. Ainsi, dans le cadre d'une conception architecturale contemporaine ou de constructions favorisant les énergies renouvelables comme cela est autorisé dans le règlement, l'ensemble des constructions devront faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité.

1.4 Sur les ressources en eau et les risques naturels

Conformément aux principes de développement durable et en compatibilité avec le SDAGE, le PLU s'attache à la préservation des ressources en eau de la commune. La Viette, l'Oudon et leurs vallées inondables sont préservées par un classement en zone naturelle des terrains qu'ils traversent. La végétation qui les borde fait l'objet de protections supplémentaires par un classement des boisements les plus significatifs.

Le PLU prend en compte les contraintes liées à la gestion des eaux usées en prévoyant un développement des secteurs où l'aptitude des sols permet des dispositifs d'assainissement individuels conformes à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les terrains concernés par des risques d'inondation et de mouvements de terrains se situent en dehors des zones constructibles.

1.5 Sur les déplacements et autres nuisances

L'urbanisation envisagée, de par son caractère limité, n'aura que très peu d'incidences sur la commune. Il conviendra néanmoins de traiter avec soin les entrées de bourgs. Ainsi, un certain nombre de carrefours ont été identifiés afin de les sécuriser. Des emplacements réservés permettront d'acquérir les emprises nécessaires.

2. Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement et sa mise en valeur

2.1 Une urbanisation favorisant la préservation de la commune

- Gestion équilibrée de l'espace reposant sur une urbanisation concentrée dans le bourg, préservant ainsi les secteurs naturels et agricoles de la commune.
- Définition de nouvelles zones à urbaniser limitées à un hectare
- Identification au titre de la Loi paysage d'éléments remarquables bâti
- Définition de corps de règles permettant de conserver les caractéristiques urbaines des secteurs anciens et favorisant l'intégration des constructions dans le bâti existant tout en prenant en compte des dispositifs en faveur des énergies renouvelables.

2.2 La protection et la mise en valeur des paysages et des ressources naturelles

- Préservation des sites naturels sensibles : Vallées de la Viette et de l'Oudon, Cuesta au Sud de la Commune, coteau fragile le long de la RD154
- Identification et protection des haies et massifs boisés significatifs au titre des espaces boisés classés et de la Loi Paysage
- Prise en compte des risques identifiés : zones inondables à proximité des cours d'eau, mouvements de terrains dans les secteurs les plus pentus
- Intégration paysagère des nouvelles constructions par un traitement paysager approprié