

E. Parti d'aménagement et justifications

E. PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS.....	295
1. ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE AU PREALABLE	296
1.1. <i>Cadre réglementaire et juridique</i>	296
1.2. <i>Servitudes d'utilité publique</i>	299
2. OUTILS REGLEMENTAIRES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	299
2.1. <i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	299
2.2. <i>Le règlement d'urbanisme</i>	300
3. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LE PLUi ET JUSTIFICATIONS	314
4. TRADUCTION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET	
TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES.....	336
4.1 <i>Traduction des objectifs en matière de densité minimale</i>	336
4.2 <i>Densités produites en extensions urbaines</i>	337
4.3 <i>Analyse de la consommation d'espace projetée en comparaison avec les</i> <i>tendances passées</i>	338
5. TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES	339
6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	340
6.1 <i>Le SCoT P2AO</i>	340

1. Éléments à prendre en compte au préalable

1.1. Cadre réglementaire et juridique

1.1.1. Les dispositions de l'article L. 101-1 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Les dispositions réglementaires, traduites au code de l'urbanisme, intègrent les évolutions engagées par les différentes lois promulguées en matière d'urbanisme, d'environnement, de paysage :

- La loi sur le Paysage du 8 janvier 1993
- La loi Solidarité et Renouvellement urbains du 13 décembre 2000
- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010
- La loi sur la Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010
- La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014

➔ **Justifications de la prise en compte dans le PLUi :**

Sur les objectifs d'équilibre :

- ☐ La priorité est donnée à la densification et au renouvellement des espaces bâtis dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles
- ☐ Des objectifs de densité minimale sont retenus et traduits dans les OAP spatialisées, dans l'objectif d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en tenant compte des caractéristiques des différents sites (pentes, vues, environnement,...)
- ☐ Une correspondance étroite est recherchée entre les besoins estimés en surfaces à urbaniser et les possibilités de construction effectivement offertes dans ces zones
- ☐ Un équilibre est défini entre le pôle principal de Vimoutiers, le pôle secondaire de Sap-en-Auge et l'espace rural. Cet équilibre se traduit notamment dans la répartition des capacités d'accueil de logements et d'activités sur le territoire suivant les objectifs définis au PADD
- ☐ Un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture pour identifier les exploitations, caractériser les types d'élevage conduits sur le territoire et mesurer l'impact des choix d'urbanisme sur les activités agricoles (voir Partie D du rapport de présentation / Activités humaines). Les périmètres de vigilance autour des exploitations agricoles sont figurés sur le règlement graphique.

Sur les objectifs de protection des sites et paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti et la qualité des entrées de ville :

- ❑ Les paysages caractéristiques des Pays d'Auge et d'Ouche font l'objet de mesures de protection : couloirs de vue, principes d'intégration paysagère des constructions précisés aux OAP thématiques
- ❑ Les éléments de paysage de type vergers, arbres remarquables, boisements, haies font l'objet d'une protection spécifique
- ❑ Le patrimoine bâti identitaire fait l'objet de règles particulières : un inventaire a été réalisé dans le cadre du diagnostic.
- ❑ Le règlement permet le changement de destination de bâtiments dans une logique de valorisation du patrimoine local suite à un inventaire détaillé.
- ❑ Le règlement intègre des prescriptions de nature à préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâti. Ces règles sont graduées en fonction de la sensibilité de chaque secteur.
- ❑ Les haies bénéficient de mesures de protection établies sur la base d'une étude spécifique menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Elles font également l'objet d'une OAP thématique définissant les bonnes pratiques à adopter.
- ❑ Les itinéraires de randonnée font l'objet d'une protection spécifique aux plans de zonage.

Sur les objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat

- ❑ Le règlement du PLUi permet d'assurer une mixité des fonctions dans les espaces urbains (logement, équipement, activités,...) dès lors que les activités accueillies ne génèrent pas de nuisances notables, qui justifieraient alors leur installation en zones économiques dédiées.
- ❑ Des règles sont précisées au PLUi sur les centres bourgs de Vimoutiers et de Sap-en-Auge pour préserver les linéaires commerciaux

Sur les objectifs de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

- ❑ Le règlement pose des exigences en terme de pose de fourreaux pour le déploiement des réseaux de communications électroniques
- ❑ La priorisation de l'accueil des nouveaux logements sur les pôles principaux est facteur de limitation des déplacements motorisés
- ❑ Les logiques de densification développées dans le PLUi renforcent la capacité de développer les réseaux numériques et les services de transports en commun, en évitant d'accentuer la dispersion de l'habitat et des activités.

Sur les objectifs de sécurité et de salubrité publiques, de préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques et des nuisances

- ❑ Les secteurs à forte sensibilité environnementale sont inscrits en zone N. Le règlement de la zone N limite les possibilités de construire et d'aménager.
- ❑ La zone Natura 2000 est inscrite en zone N, avec en son sein quelques enclaves A autour d'exploitations agricoles.
- ❑ Les périmètres de protection des captages d'eau sont signalés au règlement, renvoyant aux règles applicables dans les arrêtés dédiés à leur protection.
- ❑ Un inventaire des mares a été réalisé sur l'ensemble du territoire. Ces mares sont protégées au règlement graphique (interdiction de comblement).

- ❑ Les espaces forestiers sont inscrits en zone Nf, assortis d'inscription en espaces boisés à protéger au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces bois protégés sont principalement ceux assurant un rôle de maintien des sols sur des terrains en forte pente.
- ❑ Une attention particulière est portée sur les écoulements des eaux pluviales en secteur urbain. Le règlement et les OAP incitent les pétitionnaires à rechercher les possibilités d'infiltration des eaux de pluie et à préserver une partie des terrains en pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux directement dans le sol.
- ❑ La présence de risques naturels est prise en compte par le positionnement des secteurs de développement en-dehors des zones couvertes par des risques. Ces zones de risques sont signalées sur un plan annexe au règlement graphique. Le règlement écrit comporte la demande de prise de précautions particulières sur les secteurs concernés par des risques. Celles-ci sont graduées en fonction de la nature et de l'importance du risque identifié.
- ❑ Des limitations de constructibilité sont instituées sur des secteurs soumis à des risques et nuisances susceptibles d'impacter des habitations. C'est notamment le cas sur Sap-en-Auge sur un secteur d'habitat au voisinage d'une entreprise. Et sur Vimoutiers (La Hunière) où un recul doit être respecté pour les constructions compte tenu de la présence d'une zone humide et d'un risque d'inondation en bordure de voie.

Sur les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

- ❑ Les OAP précisent des principes bioclimatiques à intégrer aux opérations pour limiter les consommations énergétiques.
- ❑ Le règlement reste ouvert sur les installations de production d'énergie renouvelable. Dans le même esprit les règles d'implantations des constructions sont assouplies pour permettre des installations en mitoyenneté, engageant des économies d'énergie.
- ❑ Les orientations en termes de déplacement recherchent à favoriser les déplacements doux par rapport aux déplacements motorisés. Ces objectifs se traduisent par des principes d'aménagement des voies mieux adaptées aux piétons et par la logique de recentrage de l'urbanisation autour des équipements et commerces.

1.1.2. Autres dispositions réglementaires à prendre en compte, concernant des domaines liés à l'urbanisme

- Les lois sur l'Eau des 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006

➔ Justifications de la prise en compte dans le PLUi :

Des actions sont engagées dans le PLUi pour participer à l'amélioration de la qualité des eaux :

- ❑ Protection des haies bocagères, notamment dans leur fonction anti érosive
- ❑ Protection des mares, après inventaire sur le territoire
- ❑ Limitation de l'imperméabilisation en secteur urbain

- ❑ Encouragement à mettre en place des dispositifs de gestion hydraulique favorisant l'infiltration dans les zones à urbaniser
- ❑ Mise en adéquation des projections de développement avec la capacité des ouvrages d'épuration des eaux usées
- ❑ Prise en compte des sensibilités environnementales dans la localisation des zones constructibles (Natura 2000, zones humides, zones de remontée de nappe,...)

- La loi sur l'archéologie préventive du 1er août 2003 et le code du patrimoine

« Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1^{er} août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. »

Service responsable :

Service Régional de l'Archéologie

Parc d'activité technologique, 10 rue Bailey, La Folie Couvrechef 14052 CAEN CEDEX

➔ **Justifications de la prise en compte dans le PLUi :**

- ❑ Plusieurs sites et secteurs présentant un intérêt archéologique sont identifiés sur le territoire. Le règlement du PLUi précise les règles en vigueur pour tout projet envisagé sur les secteurs concernés.

- La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme. Il part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Cette bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celle-ci est justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ces dispositions s'appliquent dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 979.

Les dispositions de la loi Barnier s'appliquent uniquement en-dehors des secteurs urbanisés. Le règlement graphique fait ainsi apparaître une ligne indiquant une obligation de recul de 75 m minimum pour les nouvelles constructions ou installations, dans les conditions fixées aux articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme.

Des dispositions particulières s'appliquent sur l'entrée nord de Vimoutiers, où une zone d'activité est projetée sur les terrains de « la Gare ».

Des dispositions particulières sont précisées à l'OAP spatialisée n°15, pour une prise en compte des questions de sécurité, de nuisances et de qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages.

Ce secteur est pour le moment inscrit en zone 2AUz et donc non ouvert à l'urbanisation. Le règlement de la zone 2AUz n'autorise donc aucune nouvelle construction (sauf équipements d'intérêt collectif et services publics).

L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLUi. Il sera alors nécessaire d'adapter le règlement de la zone pour y traduire les principes d'aménagement exposés dans l'OAP n°15.

1.2. Servitudes d'utilité publique

Servitudes	Objet	Effets et prise en compte dans le PLUi (voir détails dans le document n°5)
AS1	Protection des points de captage d'eau potable	Périmètres de protection assortis de règles définies dans un arrêté préfectoral
AC1	Protection des monuments historiques	Périmètre de protection de 500 m autour du monument où l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être demandé
AC2	Sites classés ou inscrits	Sites inscrits à l'intérieur desquels tous travaux ou projet d'aménagement susceptibles d'impacter le site doit faire l'objet d'une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France et de la DREAL
I3	Canalisations de gaz	Reculs minimums à respecter par rapport aux conduites suivant des zones de dangers définies au voisinage des canalisations. Consultation obligatoire de GRT Gaz pour tout projet dans les zones de danger.
I4	Lignes électriques	Obligation de libre accès pour l'entretien des lignes électriques THT (élagage, maintenance,...).
T7	Circulation aérienne	Zone de dégagement où des hauteurs maximales sont fixées de façon à ne pas créer d'obstacle.
PT2	Centres radio électriques	Liaisons hertziennes. Protection contre les obstacles : hauteurs maximales à ne pas dépasser.
PT3	Télécommunications	Câbles de fibre optique

Pour plus de détails, voir le document n°5 « servitudes d'utilité publique ».

2. Outils réglementaires et Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont décomposées en 2 parties :

Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire couvert par le PLUi. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés.

Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

Les OAP « spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma et/ou tableau le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière de composition, programme et échéancier d'aménagement. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP.

La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés.

Exemple : le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison

On parle ici de principes et non de règles. Il est préférable, pour une bonne compréhension du projet, de s'adresser préalablement aux services compétents pour étudier la compatibilité du projet avec les principes définis dans les OAP (service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme).

Pour plus de clarté, les modalités d'application des principes développés aux OAP « thématiques » ou « spatialisées » sont détaillées en deux catégories :

- Les prescriptions
- Les recommandations

Le nombre de logements à créer au sein de chaque secteur et indiqué au sein d'un tableau intégré dans le document des orientations d'aménagement et de programmation constitue une enveloppe générale définie de façon à assurer un emploi optimal du foncier. Il ne s'agit pas ici de refuser un projet parce qu'il n'atteint pas (ou dépasse) exactement le nombre de logements indiqués, ou qu'il ne localise pas certains éléments exactement à l'endroit prévu. Le nombre de logement prévu ne doit pas non plus s'éloigner de façon significative (et sans justifications) du nombre fixé dans l'OAP.

En cas de dispositions contradictoires entre les prescriptions des OAP et le règlement, ce sont les dispositions du règlement qui primeront.

2.2. Le règlement d'urbanisme

2.1.1 Dispositions communes à toutes les zones

Le règlement définit, dans sa première partie, des dispositions communes applicables dans toutes les zones.

Dispositions particulières :

Ces dispositions portent notamment sur :

- **Les modalités d'application du permis de démolir.** L'objectif est ici de permettre à la collectivité d'assurer un suivi du patrimoine bâti présent sur l'ensemble de son territoire et de disposer d'un droit de regard sur son évolution. Cette disposition répond aux objectifs du PADD de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti (Axe 2-2).
- **Les modalités de réalisation de clôtures.** L'objectif est là encore de disposer d'un droit de regard sur les clôtures, à travers l'obligation de déclaration préalable pour toute installation de nouvelle clôture dans les zones U, AU et Ah. Cette obligation est mise en place en réponse aux objectifs du PADD de préserver et mettre en valeur les paysages naturels et bâtis (Axe 2-2).
- Les modalités de reconstruction.

- **La protection des secteurs commerciaux** en permettant un retour à une occupation commerciale par la préservation des formes des accès et vitrines (Axe 3-2 du PADD).
- **Le respect des dispositions des OAP spatialisées** sur les secteurs détournés au règlement graphique, en termes de principes d'aménagement, d'échéancier d'aménagement et/ou de programme de logements (et notamment les objectifs de densité).
- Les modalités prévues pour autoriser le **changement de destination de constructions** dans les zones A et N.
- La définition d'un **périmètre de projet** sur le site du Vitou (Vimoutiers), gelant les possibilités de construire (hors constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, extensions, réfection ou changement de destination) pendant 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi. Cette suspension des possibilités de construire doit permettre à la collectivité de disposer du temps nécessaire pour définir précisément le projet qui pourrait être engagé sur ce terrain privé. Ce site présente effectivement un fort potentiel de valorisation touristique, paysagère et économique, ce qui en fait un véritable enjeu communautaire de développement. Une OAP spatialisée (n°19) détermine les grandes orientations d'aménagement sur ce secteur, mais celles-ci doivent être précisées pour garantir l'intérêt public du projet qui pourrait y être développé.

Dispositions relatives aux risques, nuisances et sensibilités écologiques

Les risques relevés sur le territoire sont cartographiés au PLUi et font l'objet de règles visant à assurer la protection des personnes et des biens contre ces risques (Axe 3-1 du PADD). Les règles limitent ou interdisent les nouvelles constructions et aménagements : elles sont graduées en fonction de la nature et de l'importance des risques connus.

A travers le règlement, le PLUi informe les demandeurs de la présence de ces risques et recommande la réalisation d'études ou la prise de précautions nécessaires à une bonne prise en compte des risques et nuisances. Il appartient donc au demandeur, à la lumière de ces informations non exhaustives, de s'assurer de la nature et de l'importance de certains risques ou nuisances, de mener les études nécessaires à leur prise en compte et d'adapter son projet en conséquence.

Dispositions relatives à la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Ces dispositions portent notamment sur :

- **Les éléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.**

Il s'agit de répondre aux objectifs de l'axe 2.2 du PADD en ciblant les éléments sensibles, emblématiques et participant de la qualité des paysages.

La protection de ces éléments de paysage répond également à l'objectif de renforcement de l'attractivité du territoire en mettant en valeur ses atouts.

Les règles applicables sont adaptées en fonction des caractéristiques et de la sensibilité de chaque type d'éléments (patrimoine majeur, petit patrimoine, arbre remarquable, haie, verger,...).

On retrouve parmi ces éléments notamment :

- Les éléments de patrimoine bâti remarquable, dont l'inventaire a été établi par les élus des communes concernées sur la base de critères tels que l'emploi de matériaux traditionnels, la volumétrie, l'architecture, la valeur historique et identitaire. Il s'agit principalement de châteaux, manoirs, maisons bourgeoises, églises. Les dispositions de l'OAP thématique B2c s'appliquent sur ces éléments.
- Les « cours normandes », dont la configuration traditionnelle est à préserver en tant qu'élément identitaire du Pays. Les dispositions de l'OAP thématique B2c s'appliquent sur ces éléments.
- Les éléments de petit patrimoine, emblématique de l'histoire locale. Il peut s'agir de patrimoine vernaculaire, religieux ou agricole : haloir, bouillie, pressoir, fromagerie, étable, four à pain,... Les dispositions de l'OAP thématique B2d s'appliquent sur ces éléments.
- Des arbres remarquables, ceux-ci mettant en valeur les sites dans lesquels ils s'inscrivent (St-Aubin de Bonneval).
- Des couloirs de vue de haute qualité paysagère, correspondant aux principaux panoramas : le règlement et l'OAP thématique B1 précisent ainsi des règles et principes à respecter, adaptés aux objectifs d'intégration paysagère recherchés. Ces couloirs de vue sont particulièrement sensibles à l'implantation de nouvelles constructions, qui

mal intégrées, pourraient dégrader la qualité des paysages, ce qui justifie une attention particulière sur ces panoramas.

- Certains vergers situés sur des entrées de bourg remarquables, aux abords de monuments historiques ou dans des espaces urbains (dispositions complémentaires dans les OAP thématiques « vergers »). Il s'agit des vergers mettant en valeur la « carte postale » du bourg de Camembert, ceux situés au bas du bourg de Roiville, en premier plan des vues vers la vallée, ou ceux situés à l'entrée est du bourg de Sap-en-Auge et répondant à une volonté de mise en valeur en cohérence avec les du Site Patrimonial Remarquable de Sap-en-Auge ainsi qu'aux abords des monuments historiques suivants : l'église d'Avernes St-Gourgon, le manoir de Corday (ou Cauvigny) au Renouard, le Prieuré St-Michel à Crouttes, l'église de Pont de vie à Vimoutiers et le manoir et l'église à Guerquesalles.

On retrouve également parmi ces éléments des haies bocagères, protégées suivant deux critères :

- Hydraulique (protection au titre de secteurs écologiques / L.151-23 du code de l'urbanisme)
- Paysager (protection au titre de secteurs écologiques / L.151-19 du code de l'urbanisme)

Le règlement et l'OAP thématique « bocage » détaillent des mesures destinées à assurer la préservation du maillage bocager dans son ensemble. L'entretien et l'exploitation de ces haies sont autorisés. Leur destruction est soumise à compensation obligatoire, en suivant des principes destinés à préserver le rôle hydraulique qu'elles assuraient.

Ce type de protection autorise une gestion plus souple des éléments de paysage qui peuvent évoluer dans le temps. Le principe de protection est de préserver l'entité dans sa globalité, mais en autorisant des modifications qui ne compromettent pas la préservation de l'élément dans ses grandes caractéristiques.

On autorisera ainsi des interventions qui ne compromettent pas la préservation de l'élément, ou qui prévoient une compensation satisfaisante sur les plans environnementaux et paysagers.

La méthode de travail utilisée a consisté dans un premier temps à choisir des critères précis d'inventaire de façon à circonscrire le champ d'étude et harmoniser la prise en compte des haies à l'échelle du Pays du camembert.

Ce travail a été mené avec la collectivité en présence des professionnels agricoles pour profiter de l'expertise de terrain des élus et favoriser le partage et l'appropriation de l'inventaire.

Une première entrée cartographique a permis de proposer une première sélection de haies à la commission, sur la base de l'analyse des couches routes/chemins, topographie, cours d'eau.

Après ajouts/corrections par la commission, un travail d'élaboration de règles applicables pour la protection de ces éléments a été mené, pour être ensuite intégré au règlement du PLUi.

Les règles et préconisations mises en place pour ces éléments sont différenciées suivant le rôle de la haie (hydraulique ou paysager), principalement sur les conditions de compensation en cas de nécessité d'arrachage.

La Communauté de communes a décidé la mise en place d'une commission spécifique « mares et bocage » pour étudier puis statuer sur les demandes d'arrache de haie ou de travaux sur les mares.

Cette commission, constituée d'élus du territoire, réalisera un examen au cas par cas, chaque situation ayant ses propres spécificités. Ce choix permet de porter un regard de terrain, et d'instaurer un dialogue constructif avec les demandeurs. Les demandes examinées individuellement feront l'objet de réponses adaptées à chaque situation, dans le respect de principes écrits dans les OAP thématiques A1a (bocage) et A2b (mares). Ces OAP thématiques constituent ainsi un guide pour les futures décisions de la commission mares et bocage.

L'application d'une règle normative sur l'ensemble du territoire risquerait au contraire de générer des règles/exigences déconnectées de la situation réelle de terrain et de conduire à des incompréhensions, de non acceptation de la règle. D'autant plus que les enjeux de préservation du bocage sont partagées localement entre les différents acteurs (élus, agriculteurs,...). Le parti retenu est donc celui de la souplesse et du dialogue.

▪ **Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

- La protection de mares. Un travail d'inventaire similaire à celui mené sur les haies a été réalisé pour les mares. Le relevé a été opéré avec les communes du territoire, sur la base d'une grille multi-critères. Les demandes de travaux sur les mares feront l'objet, comme pour les haies, d'un examen par la commission mares et bocage mise en place par la Communauté de communes.
- La protection de boisements au titre des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en cohérence avec les objectifs de préservation des trames vertes et bleues et de lutte contre l'érosion des sols (Axe 3-1 du PADD). Cet outil a été préféré à l'espace boisé classé car il offre davantage de souplesse : autorisation d'y édifier des constructions légères, possibilités de compensation,...). Les boisements protégés ont

été identifiés sur les espaces boisés situés en promontoire des principales vallées soumises à des risques d'érosion.

Les zones humides sont reportées sur le plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques.

Elles proviennent de 2 sources :

- Des zones humides pré-localisées inventoriées par la DREAL sur la base de photo-interprétations, en recoupement avec d'autres bases de données (géologie, topographie, risque de remontée de nappe,...). Ces zones humides pré-supposées n'ont pas fait l'objet de relevé de terrain et ne répondent pas stricto-sensu à la définition fixée dans les arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1^{er} octobre 2009. Une vérification de leur contour et de leur fonctionnalité est donc à opérer dans le cadre de projet d'aménagement ou de construction susceptible d'affecter la zone humide. *Elles sont décomposées en 4 secteurs comportant chacun un indice de fiabilité : « très fiable », « fiable », « possible/probable » et « logique ». Les zones humides reportées en au règlement graphique comprennent les 4 secteurs, non décomposés sur le plan pour une question de lisibilité. Les données détaillées sont disponibles sur le site de la DREAL Normandie. Ces zones humides n'ont pas fait l'objet de relevé de terrain (excepté pour des vérifications nécessaires à la validation de la méthodologie) et ne répondent pas stricto-sensu à la définition fixée dans les arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1^{er} octobre 2009.*

Une vérification de leur contour et de leur fonctionnalité est donc à opérer dans le cadre de projet d'aménagement ou de construction susceptible d'affecter la zone humide.

- Des zones humides caractérisées par des études de terrain opérées suivant les dispositions des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1^{er} octobre 2009 sur des secteurs à enjeux.

La démarche de choix des zones de renouvellement ou de développement s'est appuyée (entre autres) sur la connaissance des sensibilités aux zones humides. La première étape a donc consisté à ne pas définir de zones constructibles sur les secteurs concernés par la présence de zones humides.

Cependant, les zones humides inventoriées par la DREAL ne sont pas nécessairement exhaustives.

Des investigations ont donc été menées sur les terrains où le PLUi prévoyait un développement de l'urbanisation, et inscrits dans un secteur de prédisposition aux zones humides. Ces secteurs de prédispositions aux zones humides ont été délimités par la DREAL sur la base de diverses données (topographique, risque de remontée de nappe,...). Il s'agit cependant de « suspicions de zones humides » et non de zones humides avérées.

Les investigations complémentaires de travail de terrain ont donc permis d'infirmier ou de confirmer la présence véritable de zones humides et d'adapter le zonage et les OAP en conséquence.

Cette étude est annexée au rapport de présentation du PLUi. Sur ces secteurs, les contours de la prélocalisation DREAL ont été effacés et remplacés par les nouveaux

contours issus de ces études de caractérisation. Pour ces zones humides, il n'est donc pas nécessaire de réaliser des études complémentaires pour préciser leurs contour et fonctionnalité.

Dispositions relatives au stationnement

Les règles portant sur le stationnement visent plusieurs objectifs :

- Répondre de manière satisfaisante et adaptée aux besoins en stationnement,
- Favoriser les modes de déplacements doux en exigeant des aménagements pour les deux-roues,
- Ne pas encombrer l'espace public par le stationnement automobile,
- Optimiser l'espace par une mutualisation possible des espaces de stationnement.

Il n'a pas été fixé de normes minimales, de façon à exiger chaque fois un nombre de place adapté au projet dans une logique d'optimisation de l'espace.

Pour les opérations d'ensemble, au besoin, les règlements de lotissement pourront venir préciser des exigences en matière de stationnement, adaptées aux caractéristiques du projet.

Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Le règlement fixe des règles portant sur les conditions d'accès, avec pour objectifs :

- D'assurer la sécurité des usagers, quel que soit le mode de déplacement,
- De garantir le bon fonctionnement des voies et chemins (largeur, fluidité,...),
- De garantir la capacité d'accès des services de secours, de collecte des ordures ménagères et autre services,
- De mettre en valeur les cheminements doux.

Le règlement fixe également :

- les conditions d'accès aux réseaux d'alimentation en eau potable,
- les conditions d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales,
- les conditions de desserte par les réseaux électriques et communications électroniques.

Le règlement précise que « *L'alimentation électrique peut s'opérer par une production autonome sur site à partir de sources d'énergies renouvelables, dans ce cas, il n'est pas imposé de raccordement électrique à partir du réseau public* ». Cette disposition vise à autoriser la réalisation de projets autonomes en électricité, valorisant des sites ou un patrimoine bâti et utilisant des sources d'énergie renouvelable. L'obligation de raccordement au réseau électrique ne doit pas bloquer à

priori des projets intéressants pour la valorisation du territoire, si d'autres solutions satisfaisantes peuvent être mises en œuvre, respectant à la fois l'environnement, les paysages et le patrimoine.

Les obligations fixées en matière de gestion des eaux pluviales visent à limiter les ruissellements, sources d'érosion des sols, de perturbation du fonctionnement des milieux naturels et générateurs d'inondations.

Elles se traduisent par des règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols, et à préserver les éléments naturels régulateurs (haies).

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont définis en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Ils indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Numéro	Commune	Destination	Superficie
1	Camembert	Aménagement d'un espace public	2421 m ²
2	Le Bosc Renoult	Aménagement d'un espace public	2311 m ²
3	Le Renouard	Aménagement d'un espace public	4221 m ²
4	Pontchardon	Aménagement d'un espace public	3063 m ²
5	St-Aubin de Bonneval	Aménagement du carrefour	141 m ²
6	Sap-en-Auge	Aménagement d'un espace de stationnement	1074 m ²
7	Sap-en-Auge	Aménagement du carrefour	113 m ²
8	Sap-en-Auge	Aménagement d'une liaison douce	823 m ²
9	Vimoutiers	Aménagement d'un accès	294 m ²
10	Vimoutiers	Extension du cimetière	4283 m ²
11	Vimoutiers	Aménagement d'une liaison douce	484 m ²
12	Vimoutiers	Aménagement d'une liaison douce	1097 m ²
13	Vimoutiers	Aménagement d'un espace de stationnement	999 m ²
14	Le Renouard	Aménagement d'un espace de stationnement	479 m ²
15	Camembert	Aménagement d'une liaison douce	621 m ²

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé, repérez le n° de référence de cette réserve et reportez-vous au tableau ci-dessus. Celui-ci indique l'opération projetée sur la réserve et la collectivité qui en a demandé l'inscription au PLUi.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement dans les conditions prévues à l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme.

2.2.2. Dispositions applicables aux zones urbaines

➤ **Zone UA : zone urbaine de centre ancien**

La zone UA comprend les espaces constitués principalement d'habitat ancien structurés. Il s'agit de bourgs ayant un caractère urbain marqué par la continuité du bâti et l'alignement des constructions sur la rue.

Le règlement impose l'implantation des constructions principales à l'alignement des voies pour préserver le caractère du centre ancien.

Elle comprend un secteur « cv » sur les centres villes de Vimoutiers et de Sap-en-Auge où la densité urbaine permet d'autoriser des hauteurs plus élevées, en cohérence avec la hauteur des constructions existantes dans ces centres villes.

Le règlement de la zone UA offre des possibilités de densification et autorise l'installation de tous types de constructions compatibles avec la proximité d'habitations. L'objectif est de favoriser une bonne mixité des fonctions habitat, activités, commerces, équipements.

L'évolution du parcellaire est parfois également encadrée par des OAP « spatialisées » pour garantir l'atteinte des objectifs de densification (nombre de logements à atteindre) ou éviter des redécoupages mal maîtrisés qui pourraient conduire à un gaspillage de foncier sur des secteurs bien équipés par la collectivité.

Le règlement de la zone UA fixe des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols pour éviter l'accroissement des ruissellements. Compte tenu du caractère dense du bâti, ces objectifs ne sont pas chiffrés dans la zone UA, contrairement aux autres zones, moins denses, sur lesquelles les objectifs sont quantifiés.

Le règlement prévoit une disposition pour garantir l'équilibre de la densité au sein des opérations d'aménagement d'ensemble. Il précise ainsi que, dans le cas d'un aménagement en plusieurs tranches, la configuration et les caractéristiques de la première tranche ne compromette pas et/ou ne rende pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ».

Ce plan doit être produit même si le demandeur de l'autorisation d'urbanisme n'est pas propriétaire de l'ensemble des terrains concernés par l'OAP. Ce schéma permet d'apporter une garantie que l'aménagement du reste de la zone reste faisable dans de bonnes conditions, en respectant un équilibre global à l'échelle de l'OAP. Ce schéma peut toutefois être modifié lors de la réalisation des tranches d'aménagement suivantes.

Cette exigence de plan d'ensemble est également reprise dans les zones UB, UF et 1AU.

Le règlement de la zone UA exige la réalisation d'espaces communs, lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, de façon à ce que les habitants bénéficient de lieux de détente et de rencontre adaptés. Cette exigence est posée uniquement pour les opérations de taille minimum

de 10 logements, considérant que c'est à partir de ce seuil que se crée un embryon de vie de quartier qui justifie la création d'espaces communs.

La zone UA comprend une grande richesse architecturale. Le règlement permet la création architecturale : chaque fois que des principes d'architecture bioclimatique l'exigent, et qu'ils sont suffisamment justifiés dans le cadre d'une démarche globale, des règles particulières peuvent être applicables.

L'application de règles différentes, prenant en compte une démarche environnementale, ne doit se faire que dans le cas d'un projet global prenant en compte un ensemble de paramètres environnementaux et énergétiques. La démarche doit être globale et cohérente dans son ensemble.

Cette ouverture du règlement à la qualité architecturale et environnementale ne doit pas être utilisée comme un prétexte pour déroger aux règles générales. Le positionnement d'une simple ouverture au sud, isolée, par exemple, sans démarche environnementale globale et cohérente, ne peut à lui seul justifier l'application de règles différentes.

On s'appuiera, pour juger de la qualité de cette démarche, sur l'OAP thématique B3 « nouvelles constructions et aménagements ».

Enfin, des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Sap-en-Auge régi par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (voir document n°5 : servitudes d'utilité publique). Cette servitude s'applique également sur les zones UF, UZ, 1AU, A et N.

➤ **Zone UB : zone urbaine peu dense**

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat moins structurés. Il peut s'agir de quartiers anciens ou neufs ou hameaux dont les caractéristiques communes sont une densité plus faible et un recul des constructions par rapport aux voies et limites séparatives. Le traitement de l'espace public est davantage végétal (haies, bas côtés enherbés, fossés,...).

Les règles d'implantation sont ainsi plus libres qu'en UA mais avec une attention forte sur l'intégration paysagère des constructions.

➤ **Zone UF : zone urbaine de faubourgs**

La zone UF correspond aux zones de faubourgs du bourg de Sap-en-Auge. Son règlement a été établi en cohérence avec les dispositions urbaines du SPR régi par l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) mise en place sur la commune.

Les règles d'implantation qui y sont définies répondent à un objectif de préservation de la forme urbaine traditionnelle et caractéristique de ce bourg patrimonial.

➤ **Zone UZ : zone urbaine d'activités**

La zone UZ comprend les zones d'activités existantes à Vimoutiers et Sap-en-Auge.

A Sap-en-Auge, l'entreprise « Le Matériel Normand » située au sud du bourg est également inscrite en zone UZ compte tenu de son importance et du caractère urbain de la zone.

Une autre zone UZ est définie sur le village de Camembert pour l'installation d'une fromagerie. Une OAP spatialisée précise les conditions d'intégration de ce projet dans le paysage.

Le règlement UZ autorise la poursuite de l'accueil d'entreprises, et les installations qui y sont liées. Il interdit par contre la construction d'habitations dissociées des entreprises ou des équipements, pour éviter des reventes dissociées habitation/atelier, et donc de retrouver une habitation au milieu d'une zone d'activités, soumise à de multiples nuisances.

Les équipements publics sont admis dans la zone.

➤ **Zone UR : zone urbaine de renouvellement**

La zone UR correspond au site de l'ancienne fonderie de Pontchardon. Un règlement spécifique à la zone a été rédigé pour faciliter la reconversion du site, dans le respect de son histoire et de son environnement.

C'est pourquoi le règlement admet des usages très larges : on considère que tout projet concourant à valoriser le site peut être intéressant à autoriser, à condition qu'il participe à mettre en valeur le site, les paysages environnants et conserve des éléments de témoignage de l'histoire industrielle du site. Ces projets peuvent ainsi être de nature touristique, culturelle, industrielle, ou autre vocation.

Le règlement de la zone est complété par une OAP spatialisée qui précise les objectifs attendus.

2.2.3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

L'aménagement des zones AU devra respecter les objectifs et principes définis dans le document orientations d'aménagement et de programmation de façon à assurer une cohérence globale des espaces urbains. La programmation de logement et l'échéancier indiqués dans ce même document devront également être respectés.

➤ **Zone 1AUh : secteur à urbaniser à vocation d'habitat, ouverture immédiate**

Cette zone correspond aux secteurs réservés pour accueillir le développement d'une urbanisation à dominante habitat. Les activités de proximité y sont également admises dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (artisans, commerces, services).

La zone est urbanisable immédiatement, compte tenu de la présence d'équipements suffisants pour assurer son aménagement.

Le règlement de la zone 1AUh est pour le reste identique à celui de la zone UB.

➤ **Zone 2AUh : secteur à urbaniser à vocation d'habitat, ouverture ultérieure**

Les possibilités de construire dans cette zone sont gelées, tant que la Communauté de communes ne décide pas de son ouverture à l'urbanisation, par la voie d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

La zone 2AUh ne dispose pas d'un niveau d'équipement suffisant pour être urbanisée immédiatement.

Le passage de tout ou partie d'une zone 2AUh en 1AUh peut être l'occasion de mettre à jour le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone.

Les deux zones 2AUh existantes sont :

- Le secteur de la Gare à Vimoutiers, qui nécessite un renforcement électrique,
- Le secteur de la Gare à Ticheville, sur lequel des connexions avec le centre bourg doivent être aménagées. Sur ce secteur, il sera également nécessaire de préciser le projet en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (situation en périmètre Monument Historique) pour garantir la qualité de l'opération, avant ouverture de la zone à l'urbanisation.

➤ **Zone 1AUz : secteur à urbaniser à vocation économique, ouverture immédiate**

Cette zone est dédiée à l'accueil de nouvelles activités économiques, de tous types.

Le règlement de la zone 1AUz est identique à celui de la zone UZ.

Ces zones sont positionnées sur le pôle secondaire de Sap-en-Auge, pour répondre aux besoins éventuels d'extension de la zone d'activités.

➤ **Zone 2AUz : secteur à urbaniser à vocation économique, ouverture ultérieure**

Les possibilités de construire dans cette zone sont gelées, tant que la Communauté de communes ne décide pas de son ouverture à l'urbanisation, par la voie d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

La zone 2AUz ne dispose pas d'un niveau d'équipement suffisant pour être urbanisée immédiatement.

Le passage de tout ou partie d'une zone 2AUh en 1AUh peut être l'occasion de mettre à jour le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation portant sur la zone.

La zone 2AUz concerne le secteur de la Gare à Vimoutiers.

➤ **Zone 1AUe : secteur à urbaniser à vocation d'équipements, ouverture immédiate**

Une seule zone 1AUe est définie, sur le bourg de Sap-en-Auge, pour répondre aux besoins en matière d'équipements publics, et notamment sportifs, puisque le terrain s'inscrit dans le prolongement du plateau sportif.

Le règlement de la zone 1AUe limite les possibilités de construction et installations aux équipements publics.

➤ **Zone 1AUL : secteur à urbaniser à vocation de loisirs ou tourisme, ouverture immédiate**

Cette zone concerne le site du Vitou, sur la commune de Vimoutiers. Ce site, structuré autour d'un plan d'eau, a été utilisé en base de loisirs avec piscine extérieure, avant de fermer son accès au public. Quelques gîtes initialement intégrés au projet ont aujourd'hui été revendus. Un restaurant et une activité équestre sont présents sur le Vitou.

Ce site dispose d'un potentiel très important en matière de valorisation touristique. La collectivité entend assurer la maîtrise des projets qui pourraient s'y développer. Elle souhaite que ces projets s'inscrivent dans une démarche de valorisation paysagère et identitaire du site, et permette de participer au rayonnement du territoire.

C'est pourquoi une OAP spatialisée spécifique a été déterminée sur ce site, complétée par un périmètre de projet gelant les possibilités de construire jusqu'à 5 ans après approbation du PLUi, de façon à laisser le temps à la collectivité de construire un véritable projet.

Le règlement intègre par ailleurs des mesures de protection d'éléments de paysage : haies et secteurs boisés, ainsi que la protection de chemins de randonnée.

2.2.4. Dispositions applicables à la zone agricole

La zone agricole est exclusivement réservée au développement des activités agricoles.

Le règlement de la zone A, autorise la construction d'une nouvelle habitation uniquement lorsque celle-ci apparait nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

Cette règle se justifie par la volonté de se prémunir contre une revente des habitations d'agriculteurs, à terme, à des personnes étrangères à l'exploitation, susceptible dès lors de générer des contraintes telles pour l'exploitation qu'elles mettraient en péril sa pérennité.

Le règlement admet « les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime », ce qui comprend également les constructions à vocation de commerce, loisirs ou tourisme qui constituent le prolongement de l'activité agricole et qui en restent l'accessoire.

Il s'agira par exemple d'un gîte à la ferme proposant des produits de l'exploitation, ou d'un magasin de vente directe de production agricole. L'activité doit cependant toujours conserver un lien avec une activité agricole principale dont elle constitue le prolongement. La vocation touristique ou commerciale ne devant pas supplanter l'activité agricole.

Un certain nombre d'activités non agricoles, de type tourisme ou artisanal, sans lien avec l'agriculture, existent actuellement au sein de l'espace rural. Pour permettre la pérennisation de ces activités, celles-ci sont « sorties » de la zone A stricte, et classées dans des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) Az (artisanales) et At (touristiques) pour que le

règlement d'urbanisme puisse autoriser quelques évolutions. Ce qui ne serait pas possible dans le règlement de la zone A qui ne peut, lui, admettre que les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

Le règlement de la zone A admet cependant, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, une évolution maîtrisée des activités non agricoles présentes dans l'espace rural et notamment :

- La réhabilitation et l'extension des habitations existantes, dans une limite de +30% ou +50 m² de surface de plancher (on retient le cas le plus favorable).
- Les annexes aux habitations sous conditions de :
 - o surface (50 m² de surface de plancher cumulée + 100m² pour le bassin des piscines)
 - o distance d'implantation par rapport à l'habitation (30 mètres maximum)
- Les abris pour animaux de loisirs de façon limitée (1 par unité foncière, 50 m² d'emprise au sol maximum, démontables et ouverts sur au moins un côté de façon à éviter une transformation ultérieure en habitation).
- Le changement de destination de bâtiments existants (dans les conditions fixées au règlement écrit, et justifiées au chapitre suivant)

L'objectif est d'éviter d'accroître les contraintes auxquelles sont soumises les exploitations agricoles.

La zone A comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, définies en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Elles correspondent aux secteurs suivants :

o **Secteur Ah : Secteur agricole de hameau**

Secteur agricole où la construction de nouvelles habitations est admise. Contrairement aux zones U, ces secteurs ne présentent pas de caractère urbain, dans le sens où ils ne disposent pas de densité bâtie élevée ni de continuité urbaine, ni d'élément de centralité de type place publique ou équipement public qui justifieraient ce caractère urbain.

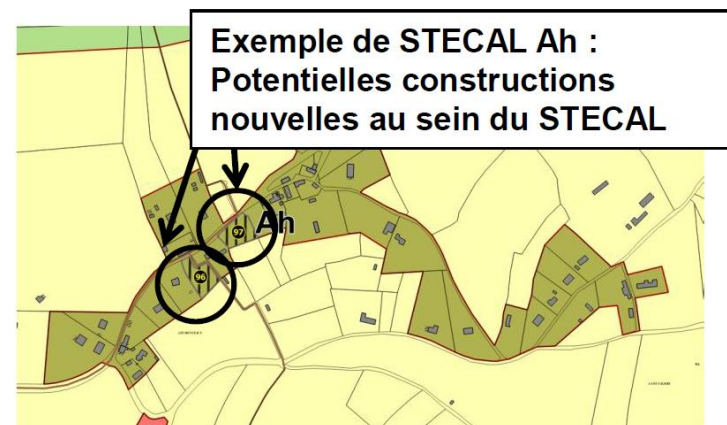
C'est pourquoi on retrouve sur le territoire des petites zones U, mais qui présentent un ordonnancement et une continuité du bâti ou des équipements de type trottoirs qui justifient leur classement en zone U. Et on retrouve également des zones Ah parfois de grande superficie sur des hameaux qui ne présentent pas les éléments de caractère urbain cités précédemment.

Le choix des hameaux inscrits en STECAL Ah s'est opéré suivant de multiples critères décrits au chapitre 3 « Traduction des objectifs de modération de la consommation d'espace et tableau de superficie des zones ».

Ces secteurs Ah doivent notamment :

- comprendre un minimum de 5 logements.
- Être suffisamment éloignés des sièges d'exploitation agricoles en activité,
- Accueillir des logements uniquement en densification (c'est-à-dire entre des parcelles déjà bâties), de sorte à ne pas engager de consommation d'espaces agricoles,
- Disposer de capacités suffisantes en réseaux (électricité et eau potable).

Au total, 14 secteurs Ah sont identifiés au zonage. Les secteurs Ah présentent une superficie moyenne de 4,77 ha.



Sur les zones Ah, les OAP précisent le nombre de logements à viser sur chaque secteur présentant une capacité d'accueil manifeste de nouveaux logements, de façon à optimiser le foncier à aménager.

A noter que les surfaces indiquées dans le tableau correspondent à l'ensemble du hameau. Les espaces réellement constructibles ne représentent que quelques dents creuses de petites superficies au sein de ces hameaux (voir tableau des OAP spatialisées dans le document n°3 OAP). La surface totale de ces secteurs d'accueil de logements représente 8,53 ha, soit en moyenne 0,6 ha par STECAL.

Commune	Lieu dit	Surface totale du secteur Ah (en ha)	Surface des secteurs d'accueil de logements tels que définis aux OAP (en ha)	Nombre de logements projetés
Camembert	La Vallée d'Orval	4,39	1,34	6
Canapville	La Boscraie	9,97	0,73	6
Crouttes et Les Champeaux	L'Hôtellerie Faroult	8,41	1,1	7
Guerquesalles	Les Patis	3,38	0	0
Guerquesalles	Le Vaut Bénard	1,94	0,2	1
Le Bosc Renoult	Le Val Pien	2,64	0	0
Les Champeaux	Vernouillet	1,89	0,19	1
Roiville	La Mare	3,18	0,28	2
Ticheville	La Meletière	1,86	0,35	2
Ticheville	La Princetière	5,13	0,2	1
Ticheville	La Meletière	2,79	1,01	8
Vimoutiers	Le Calvaire	5,88	1,24	9
Vimoutiers	Les Maris	7	1,63	11
Vimoutiers	Les Montceaux	8,25	0,26	2
Total		66,84	8,53	56

○ **Secteur Az : Secteur agricole d'activités**

Secteur agricole où l'évolution d'activités existantes est admise.

Les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas d'autoriser des extensions de constructions à vocation artisanale ou de service dans la zone agricole. Or, l'objectif de la collectivité est de permettre aux activités actuellement installées dans l'espace rural de se pérenniser ou de poursuivre leur développement de façon modérée, sans pénaliser les activités agricoles. Cette orientation permet de maintenir un tissu artisanal dans l'espace rural. Les STECAL Az répondent ainsi aux besoins des entreprises de petite taille qui n'ont pas nécessairement vocation à s'installer en zones d'activités.

Le règlement de la zone Az permet donc des extensions limitées (+30% d'emprise au sol ou +50m², en prenant le cas le plus favorable), des réhabilitations et de nouvelles constructions destinées (150 m² d'emprise au sol maximum) à préserver les activités économiques non agricoles situées dans un espace à vocation agricole.

Le découpage des zones Az est opéré de façon à intégrer les espaces utilisés par l'activité économique existante, sans engager d'urbanisation sur des espaces agricoles cultivés ou pâturés. Le contour a été défini de manière serrée autour des constructions existantes sur l'unité foncière utilisée par l'activité économique.

Commune	Lieu dit	Activité	Surface totale du secteur Az (en ha)
Aubry le Panthou	Le Château d'Osmont	Centre religieux tibétain	2,87
Bosc Renoult	La Groudais	Horticulture	0,39
Camembert	La Héronnière	Fromagerie	0,34
Camembert	L'Instière	Artisan	0,18
Camembert	Le Val Potel	Maçon	0,11
Camembert	Le Val Potel	Elagage	0,16
Camembert	Beaumontcel	Travaux agricoles	1,22
Camembert	Le Cagnon	Peintre	0,25
Camembert	La Maréchallerie	Restaurant	0,42
Camembert	Le Val Aumière	Forestier et pépiniériste	0,28
Canapville	La Boscraie	Mécanique agricole	0,32
Canapville	L'Eglise	Artisan	0,55
Canapville	La Hurlinaie	Activité équestre	1,27
Champosoult	Le Perret Macon	Artisan	0,5
Crouttes	Bruyères de Creffy	Petite activité industrielle	0,35
Crouttes	Le Haut de Crouttes	Activité cidricole, vente	0,57
Fresnay le Samson	Le Hameau Jaune	Artisan	0,33
Guerquesalles	Château de Vimer	Activités de service	0,59
Le Renouard	Les Manis	Artisan	0,16
Le Renouard	L'Hôtellerie Faroult	Artisan	0,06
Le Renouard	L'Hôtellerie Faroult	Artisan	0,71
Les Champeaux	L'Hôtellerie Faroult	Artisan et restaurant	0,39
Les Champeaux	L'Hôtellerie Faroult	Artisan	0,09
Roiville	La Hogue	Artisan	0,09
Saint Aubin de Bonneval	Le Château	Activité de service	0,45

Saint Germain d'Aunay	La Campagne du Chênerault	Activité équestre	2,28
Saint Germain d'Aunay	La Campagne du Chênerault	Artisan maçon	0,11
Saint Germain d'Aunay	Le Grand Geai	Atelier de découpe	0,66
Sap-en-Auge	Le Parc de l'Escu	Terrassement	0,64
Ticheville	La Meletière	Artisan	0,14
Ticheville	La Meletière	Artisan	0,2
Ticheville	La Princetière	Artisan	0,3
Ticheville	La Princetière	Artisan	0,17
Vimoutiers	La Goquetière	Artisan	0,29
Vimoutiers	Le Calvaire	Artisan	0,31
Total			17,75

Toutes les activités économiques présentes dans l'espace rural n'ont pas été intégrées dans un STECAL Az. N'ont été inscrites en Az que les activités susceptibles d'avoir des besoins d'aménagement dans les années à venir sur leur site d'activité.

35 secteurs Az sont identifiés au zonage, soit 1,9 par commune en moyenne.

Les secteurs Az présentent une superficie moyenne de 0,51 ha.

○ **Secteur At : Secteur agricole de tourisme**

Secteur agricole comprenant des structures d'hébergement touristique non agricoles.

Ces secteurs intègrent les hébergements touristiques existants ainsi que certains sites à potentiel significatif. Sur l'ensemble des STECAL At relevés, 4 concernent des activités projetées, 3 concernent des sites à potentiel du fait de la qualité du site et du bâti.

Les 24 autres STECAL At correspondent à des activités actuellement existantes sans projet d'extension significatif. Les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas d'admettre l'évolution des activités touristiques dans la zone agricole. C'est pourquoi ils sont inscrits en STECAL. Le règlement encadre l'évolution de ces sites par une hauteur et une emprise au sol limitées pour les constructions. Ils sont inscrits en secteur At pour permettre des adaptations des activités existantes sans pour autant autoriser un développement important : c'est d'ailleurs la raison pour laquelle le contour de ces sites est défini très serré autour des constructions existantes.

Le découpage des zones At est opéré de façon à détourner l'espace utilisé par l'activité existante. Elle prend également parfois en compte des projets d'extension de l'activité, faisant l'objet d'une OAP spatialisée.

Commune	Lieu dit	Activité	Surface totale du secteur At (en ha)
Avernes Saint Gourgon	Le Bourg	Salle de réception et gîte	1,45
Bosc Renoult	Vaux Morel	Gîte touristique	0,32
Bosc Renoult	La Gaptière	Gîte touristique	0,12
Camembert	La Maréchallerie (2 STECAL)	Salle de réception, restaurant et logement. Ce site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée (n°5)	0,65
Canapville	La Boscraie	Gîte touristique	0,73
Canapville	Moulin de Belle Ile	Lieu d'activités culturelles	1,5
Canapville	La Cour	Gîte touristique	1,55
Champosoult	Vigan	Potentiel de développement d'un gîte touristique	0,74
Crouttes	La Galotière	Gîte touristique	0,05
Crouttes	La Croix Forget	Gîte touristique	0,1
Fresnay le Samson	Le Haut de la Tuilerie	Chambres d'hôtes	0,23
Le Renouard	La Cour	Gîte touristique	0,11
Le Renouard	Les Champs Margerits	Chambres d'hôtes	0,24
Le Renouard	Le Moncel	Gîte touristique	0,81
Le Renouard	Le Moncel	Gîte touristique	0,41
Les Champeaux	Le Long Pré	Gîte touristique	0,34
Les Champeaux	Les Marettes	Aire naturelle de camping	1,01
Les Champeaux	Les Fonciers (3 STECAL)	Gîte touristique. Projet de création d'une unité d'hébergement touristique et aire de loisirs. Ce site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée (n°20)	1,25
Pontchardon	Saint Georges	Projet de développement d'une activité équestre	0,28
Roiville	Le Verger	Gîte d'accueil touristique	0,13
Saint Aubin de Bonneval	La Boucherie	Gîte touristique et projet de HLL	0,64
Saint Aubin de Bonneval	La Boucherie	Gîte touristique	0,09
Saint Germain d'Aunay	La Campagne du Chênerault	Gîte touristique	0,3
Saint Germain d'Aunay	Les Buttes (2 STECAL)	Projet touristique, prévoyant des reconstructions de bâtiments existant. Ce site fait l'objet d'une	0,56

		Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée (n°12)	
Sap-en-Auge	Le Costil	Potentiel d'accueil touristique (château)	0,47
Vimoutiers	Pont de Vie	Gîte touristique	0,25
Vimoutiers	La Butte du Tertre	Gîte touristique	0,13
Total			14,46

31 secteurs At sont identifiés au zonage, soit 1,7 site par commune en moyenne.

Les secteurs At présentent une superficie moyenne de 0,47 ha.

2.2.5. Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone naturelle a pour objectif de préserver les espaces naturels sensibles en limitant les possibilités de constructions. Elle comprend plusieurs secteurs où s'appliquent des règles particulières.

Sont inscrits en zone N les milieux naturels sensibles et les principaux espaces boisés.

Elle a vocation à assurer la protection des milieux naturels : le règlement y interdit toute nouvelle construction. Seules y sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations de production d'énergie renouvelable (hors champs photovoltaïques au sol), les constructions nécessaires pour l'exploitation forestière, et les affouillements et exhaussements du sol.

La zone N comprend un secteur Nf correspondant aux espaces forestiers, où les constructions à usage d'exploitation forestière sont admises.

La zone N comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, définies en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Elles correspondent aux secteurs :

- **Secteur Nz : Secteur naturel d'activités**

Secteur naturel où l'évolution d'activités existantes est admise.

Comme en zone A, les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent pas d'autoriser des extensions de constructions à vocation artisanale ou de service dans la zone naturelle.

Le règlement de la zone Nz permet donc des extensions limitées (+30% d'emprise au sol ou +50m², en prenant le cas le plus favorable), des réhabilitations et de nouvelles constructions (150 m² d'emprise au sol maximum) destinées à préserver les activités économiques.

Un seul secteur Nz est identifié sur le territoire, il s'agit d'un artisan au lieu dit Le Fayet à Ticheville. Le STECAL couvre une superficie de 0,1 ha.

- **Secteur Nt : Secteur naturel de tourisme**

Secteur naturel comprenant des structures d'hébergement touristique.

Comme en zone A, ces secteurs intègrent les hébergements touristiques existants et ceux sur lesquels un potentiel de développement est identifié et justifié dans le tableau suivant.

Commune	Lieu dit	Activité	Surface totale du secteur Nt (en ha)
Crouttes	Le Haut de Crouttes	Potentiel touristique	0,64
Fresnay le Samson	Le Val Godard	Gîte touristique	0,42
Guerquesalles	Les Patis	Gîte touristique	0,25
Le Renouard	L'Oisellerie	Gîte touristique	0,4
Le Renouard	Le Vieux Château	Chambres d'hôtes	1,67
Le Renouard	La Masure	Gîte touristique	0,18
Saint Aubin de Bonneval	La Hérissongnière	Gîtes touristiques et Swingolf	2,35
Saint Aubin de Bonneval	La Folletrie	Gîte touristique	0,72
Ticheville	Le Bocage	Gîte touristique	1,12
Vimoutiers	Le Manis	Gîte touristique	0,42
Total			8,17

10 secteurs Nt sont identifiés au zonage, soit 0,5 par commune en moyenne.

Les secteurs Nt présentent une superficie moyenne de 0,82 ha.

- **Secteur NL : Secteur naturel de loisirs**

Secteur naturel comprenant des espaces de loisirs et des jardins ouvriers.

Le règlement admet sur ces sites, des aménagements légers de loisirs correspondant à la vocation de la zone.

Commune	Lieu dit	Vocation de la zone	Surface du secteur NL (en ha)
Camembert	Bourg	Espace de loisirs Pique-nique au bas du bourg de Camembert	0,54
Crouttes	Bourg	Esplanade publique et panorama	0,64
Pontchardon	Bourg	Espace de loisirs public	0,31
Saint Germain d'Aunay	Bourg	Espace de loisirs	0,05
Sap-en-Auge	Bourg	Prairie au centre d'un espace urbanisé	2,67
Sap-en-Auge	Bourg	Parc	1,44
Ticheville	Bourg	Espace de mise en valeur du Prieuré	1,91
Vimoutiers	Pont de Vie	Jardins ouvriers	1,1
Vimoutiers	Bourg	Parcours santé le long de la Vie	4,56
Vimoutiers	La Gare	Zone de loisirs autour de la voie verte	2,58
Total			15,8

10 secteurs NL sont identifiés au zonage, soit 0,6 par commune en moyenne.

Les secteurs NL présentent une superficie moyenne de 1,58 ha.

2.2.4 Changement de destination de bâtiments en zones A et N :

Dans les zones agricoles et naturelles, en-dehors des STECAL tels que définis à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, et conformément aux autres dispositions du code de l'urbanisme, seuls les bâtiments désignés au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments sont identifiés par une étoile au règlement graphique.

Ce changement de destination peut s'opérer :

- soit vers de l'habitat (non agricole), vers de l'hébergement hôtelier, touristique ou activité de restauration (bâtiments étoilés en rouge),
- soit vers un usage de commerce, activités de service ou autres activités du secteur secondaire ou tertiaire (bâtiments étoilés en violet).

Un inventaire exhaustif a été réalisé pour déterminer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agissait de s'assurer que ces opérations permettent une mise en valeur du patrimoine bâti, ne déséquilibrent pas les projections démographiques communales et n'impactent pas de façon négative les activités agricoles.

Les critères suivants ont été retenus pour inventorier ces bâtiments :

- Accès et réseaux existants (eau et électricité). L'objectif est de ne pas générer de nouveaux besoins en infrastructures, ce qui impacterait les finances communales. *Pour ce qui concerne l'alimentation électrique une consultation de TE 61 (Territoire d'Energies 61) pour mesurer l'impact financier des renforcements électriques qui pourraient être induits par ces changements de destination.*

Certains bâtiments ont été écartés car le coût de leur desserte électrique pour la collectivité se révélait trop important.

- Haute valeur architecturale et patrimoniale :

L'objectif est de retenir des bâtiments qui valent la peine d'être réhabilités car ils représentent des éléments du patrimoine local. L'absence de nouvel usage possible risquerait de les entraîner vers la ruine.

- Absence d'exploitation agricole à proximité (distance minimale de 100 m). Le bâtiment relevé ne doit plus être utilisé pour l'agriculture, il ne doit pas non plus être complètement isolé. Effectivement, les activités agricoles sont soumises à des contraintes d'éloignement vis-à-vis des tiers.
- Bon état du bâtiment (présence de l'essentiel des murs porteurs) et superficie minimum de 40 m² minimum.

La grille ci-dessous a été l'outil utilisé par les élus pour réaliser un relevé complet.

Grille d'identification du bâti rural au potentiel de changement de destination (Cochez les cases et renseignez les informations demandées)												
Photo	Commune : N° de parcelle : N° du bâtiment (à reporter sur le plan) :											
	Critères architectural et patrimonial (Se référer au guide typologique)			Pour une vocation d'habitat, d'hébergement touristique, d'artisanat, de services ou d'équipement public Pour une vocation artisanale/ de services uniquement								
Bâtiment d'exploitation traditionnelle (précisez lequel : hâloir, fromagerie, pressoir, étable, écurie, bergerie, laiterie, grange, charreterie...)				Hangar, bâtiment technique, bâtiment de stockage								
Critères de fonctionnalité du bâti	Etat du bâti		En ruine (potentiel de réutilisation des matériaux de construction) *		Dégradation de la structure porteuse (murs porteurs, toiture, charpente) *		Bon état de la structure porteuse (murs porteurs, toiture, charpente)		Volumétrie et surface au sol suffisantes pour une transformation du bâti (40 m² minimum)			
	Statut(s) et fonction(s) du ou des bâtiment(s)		Utilisé : précisez la fonction actuelle (stockage, abri...)		Vacant/désaffecté : précisez son ancienne fonction							
Critères d'insertion dans le milieu environnant	Contexte d'insertion du bâti		Bâti isolé		Hameau dispersé		Hameau aggloméré (à partir de 3 maisons)		Bourg		Observations	
	Conditions d'accessibilité et de voirie		Type de voie (départementale, communale, chemin rural)		Gabarit de la voie (normes pompiers 3.50m)		Visibilité et sécurité		Absence de toute accessibilité *			
			Suffisant		Insuffisant *		Suffisant		Insuffisant *			
	Desserte par les réseaux		Réseau d'assainissement collectif		Réseau eau		Réseau gaz/électricité		Réseau téléphonique		Réseau internet	
											Présence de réseaux à proximité	
											Absence de toute desserte par les réseaux *	
Proximité d'une activité agricole (sauf si vocation complémentaire à l'activité agricole)		Siège d'exploitation à moins de 100m *				Observations						
Prise en compte de l'environnement et des risques		Intégration dans une zone naturelle reconnue (NATURA 2000, ZINIEFF, ENS) *				Présence d'un risque naturel (inondation, mouvement de terrain, marées...) *				Observations		

* Si au moins un des éléments mentionnés d'une étoile rouge a été coché ou a été notifié d'une réponse positive, cela implique que le changement de destination est défavorable (sauf si justifications particulières)

Le relevé a ensuite fait l'objet d'un examen détaillé pour vérifier le respect des différents critères préétablis.

Outre les bâtiments de forte valeur patrimoniale, certains bâtiments présentant un potentiel de reprise par des artisans ont été relevés. Ils sont indiqués par une étoile de couleur différente au règlement graphique (étoile rose), et le règlement précise que leur transformation vers un usage de commerce, activités de service ou autres activités du secteur secondaire ou tertiaire est possible. 4 constructions sont identifiées sur les plans de zonage à ce titre.

91 constructions sont désignées au règlement comme pouvant changer de destination, dont 87 vers de l'habitation ou de l'hébergement touristique.

Au global, la collectivité choisit de considérer que 15% environ de ces bâtiments généreront effectivement de nouvelles habitations d'ici 2030.

Chaque projet de transformation devra faire l'objet d'un avis (conforme) de la CDPENAF en zone agricole ou de la CDNPS en zone naturelle.

Liste des bâtiments identifiés en zone A et N, dont le changement de destination est autorisé sous conditions :

Commune	Lieu dit	Type de bâtiment	Vocation
AUBRY-LE-PANTHOU	Le Moulin Foulon	Grange	Habitat
AUBRY-LE-PANTHOU	Le Moutier	Grange	Habitat
AVERNES SAINT GOURGON	La Briquetterie	Ancienne maison d'habitation	Habitat
AVERNES SAINT GOURGON	Le Coudrai	Ecurie	Habitat
AVERNES SAINT GOURGON	La Cour du Château	Grange	Habitat
AVERNES SAINT GOURGON	Eglise Saint Cyr	Eglise	Habitat
BOSC RENOULT	Le Bois Ecart	Etable	Habitat
BOSC RENOULT	Le Bois Ecart	Bergerie	Habitat
BOSC RENOULT	Le Bois Ecart	Grange	Habitat
CAMEMBERT	Beauvais	Hangar	Artisanat
CAMEMBERT	Le Tuffey	Atelier	Habitat
CAMEMBERT	La Malherbière	Maison du 16 ^{ème} - dépendance	Habitat
CAMEMBERT	La Malherbière	Four à pain - dépendance	Habitat
CANAPVILLE	La Hurlinaie	Pressoir	Habitat
CANAPVILLE	La Campagne du bas	Habitation	Habitat
CANAPVILLE	La Haute Folie	Ancienne stabulation	Artisanat
CHAMPOSOUULT	Les Friches	Pressoir	Habitat
CHAMPOSOUULT	Vigan	Pressoir	Habitat
CHAMPOSOUULT	Vigan	Etable écurie	Habitat
CHAMPOSOUULT	Eglise	Ancienne église	Habitat
CROUTTES	La Couennetière	Habitation laiterie fromagerie grenier menuiserie	Habitat
CROUTTES	La Couennetière	Etable	Habitat
CROUTTES	La Couennetière	Ancienne habitation	Habitat
CROUTTES	La Couennetière	Four à pain	Habitat
CROUTTES	Les Hauts de Crouttes	Habitation puis bergerie	Habitat
CROUTTES	La Cour Mare	Etable	Habitat
CROUTTES	La Cour Moulin	Etable	Habitat
CROUTTES	La Roquelle	Bâtiment agricole de la cour	Habitat
CROUTTES	La Roquelle	Bâtiment agricole de la cour	Habitat

CROUTTES	Cour Ridel	Etable	Habitat
CROUTTES	La Roquette	Maison manoir	Habitat
CROUTTES	Le Prieuré	Four à pain	Habitat
CROUTTES	Le Butel	Bâtiment agricole	Habitat
CROUTTES	Les Hauts de Crouttes	Bâtiment	Habitat
CROUTTES	Les Hauts de Crouttes	Bâtiment	Habitat
CROUTTES	Les Hauts de Crouttes	Bâtiment	Habitat
CROUTTES	Les Hauts de Crouttes	Bâtiment	Habitat
FRESNAY-LE-SAMSON	La Gévrinière	Etable	Habitat
GUERQUESALLES	Le Petit Vaumele	Etable	Habitat
GUERQUESALLES	La Réunion	Grange	Habitat
GUERQUESALLES	Le Vau Bénard	Bâtiment	Habitat
LE RENOUARD	Le Hameau Bourdon	Ancienne maison de journalier	Habitat
LE RENOUARD	Les Buttes	Ancienne maison de journalier	Habitat
LE RENOUARD	Saint Basile	Ancienne maison de journalier	Habitat
LE RENOUARD	Le Tilleul	Ancienne maison journalier	Habitat
LE RENOUARD	Les Tremblais	Bâtiment de stockage	Habitat
LE RENOUARD	Village des Parcs	Bâtiment de stockage	Habitat
LE RENOUARD	Village des Parcs	Bâtiment de stockage	Habitat
LE RENOUARD	Les Viquelières	Pressoir	Habitat
LE RENOUARD	Le Moncel	Bâtiment	Habitat
LES CHAMPEAUX	La Croix Hurlanier	Grange	Habitat
LES CHAMPEAUX	Les Fontenelles	Etable	Habitat
LES CHAMPEAUX	Les Fontenelles	Stockage fourrage	Habitat
LES CHAMPEAUX	Les Fontenelles	Remise - poulailler	Habitat
LES CHAMPEAUX	Les Fontenelles	Pressoir	Habitat
LES CHAMPEAUX	Les Foncières	Grange	Habitat
PONTCHARDON	La Bonnerie	Four à pain	Habitat
PONTCHARDON	La Bonnerie	Pressoir	Habitat
PONTCHARDON	La Cour des Carrières	Bâtiment d'exploitation	Habitat
PONTCHARDON	Les Grandes Bruyères	Ancienne maison	Habitat

ROIVILLE	Le Moutier	Pressoir	Habitat
ROIVILLE	Le Moutier	Charreterie	Habitat
ROIVILLE	Le Moutier	Etable	Habitat
ROIVILLE	Le Moutier	Charreterie	Habitat
ROIVILLE	Les Champs Hus	Etable	Artisanat
ROIVILLE	La Grandière	Pressoir	Habitat
SAINT AUBIN DE BONNEVAL	Le Château	Bergerie	Habitat
SAINT AUBIN DE BONNEVAL	Le Château	Charetterie	Habitat
SAINT AUBIN DE BONNEVAL	La Hérissonnière	Projet touristique inachevé	Habitat
SAINT AUBIN DE BONNEVAL	La Hérissonnière	Four à pain	Habitat
SAINT AUBIN DE BONNEVAL	La Hérissonnière	Cave	Habitat
SAINT AUBIN DE BONNEVAL	La Boucherie	Poulailler	Habitat
SAINT AUBIN DE BONNEVAL	La Riotière Nord	Bâtiment d'exploitation	Habitat
SAINT AUBIN DE BONNEVAL	La Foletrie	Four à Pain	Habitat
SAINT AUBIN DE BONNEVAL	La Hérissonnière	Pressoir	Habitat
SAP EN AUGES	La Berthellerie	Bâtiment agricole	Habitat
SAP EN AUGES	La Berthellerie	Bâtiment agricole	Habitat
SAP EN AUGES	La Berthellerie	Bâtiment agricole	Habitat
SAP EN AUGES	La Berthellerie	Bâtiment agricole	Artisanat
SAP EN AUGES	La Berthellerie	Bâtiment agricole	Habitat
SAP EN AUGES - Orville	Campigny	Grange	Habitat
SAP EN AUGES - Orville	Campigny	Grange	Habitat
SAP EN AUGES - Orville	Campigny	Grange	Habitat
SAP EN AUGES	Les Roches	Bâtiment d'exploitation	Habitat
SAP EN AUGES	La Saussaie	Bâtiment d'exploitation	Habitat
TICHEVILLE	La Princetière	Atelier	Habitat
VIMOUTIERS	Le Pont de Vie	Etable	Habitat
VIMOUTIERS	Les Rabottes	Bâtiment agricole	Habitat
VIMOUTIERS	Le Pont de Vie	Chapelle	Habitat
VIMOUTIERS	Le Grand Chemin	Bâtiment	Habitat
VIMOUTIERS	La Chapelle St-Marc	Bâtiment	Habitat

3. Traduction des orientations du PADD dans le PLUi et justifications

Objectifs inscrits au PADD	Justification des choix	Traduction réglementaire (règlements écrit et graphique)	Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
Axe 1 : Développer l'attractivité du territoire et promouvoir sa qualité de vie, en valorisant les identités des Pays d'Auge et d'Ouche			
Affirmer une identité rurale attractive tournée vers l'avenir <i>Mettre en avant les atouts du territoire et assurer sa promotion</i> <i>Maintenir et développer des services adaptés à la population et au territoire</i>			
Le PADD affirme ici les atouts à valoriser pour engager le territoire dans une dynamique positive : - des paysages d'exception - une proximité avec la nature - une image de carte postale de bocage normand - une renommée internationale du camembert et des AOC - une attractivité touristique et résidentielle Développer l'animation et l'identité rurales Maintenir et développer les services Adapter l'offre de services de santé et d'éducation Optimiser les infrastructures publiques Développer les services numériques Organiser les mobilités	Les choix engagés en matière d'urbanisme doivent donc respecter et valoriser ces atouts. On veillera ainsi à agir sur la qualité des paysages et du patrimoine, les espaces naturels et l'organisation traditionnelle de l'espace. Les espaces publics, les lieux culturels et touristiques sont à mettre en valeur. Le règlement offre ainsi des possibilités assez larges de développement d'activités touristiques ou culturelles, mais exigeant chaque fois que les projets s'inscrivent dans une démarche de valorisation de l'identité du territoire. Les extensions urbaines (zones AU) ont été positionnées en tenant compte des principes de renforcement des pôles affichés au PADD, mais aussi de la proximité de services, des capacités de desserte, des sensibilités environnementales (zones humides, risques,...) ou agricoles et des impacts paysagers. Le critère de desserte par les réseaux a été également déterminant dans le choix des zones à urbaniser. La priorité a ainsi été accordée aux secteurs les mieux équipés. La desserte électrique peut engendrer des coûts importants pour la commune, l'étude menée auprès de TE61 a permis d'aiguiller les choix d'urbanisme. L'accès aux services numériques constitue une opportunité pour le territoire, permettant d'offrir un cadre de travail attractif tout en assurant l'accès aux technologies numériques. Le déploiement et l'accès à ces services doit donc être garanti.	<u>Règlement graphique :</u> ➔ Identification de STECAL At et Nt pour permettre un développement d'activités touristiques et culturelles ➔ Identification de sites à fort potentiel pour y développer des activités respectueuses des identités des sites, de l'histoire et des paysages : site du Vitou (zone AUL), site de l'ancienne fonderie de Pontchardon (zone UR) ➔ Priorisation de la production de logements sur les secteurs les mieux équipés (pôles principaux) ➔ Prise en compte, dans le positionnement des zones AU, des éléments suivants : valeur agricole des terres, impacts paysagers, sensibilité naturelle (zones humides,...), risques/nuisances, présence de voies et réseaux, proximité des équipements et services ➔ Emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et aménagements pour faciliter les mobilités	<u>OAP « thématiques » :</u> ➔ OAP thématique B3g sur la qualité des espaces publics

		→ Définition de zones NL et 1AUe pour des équipements dans certains bourgs : espace sportif à Sap-en-Auge, espaces de loisirs sur certains bourgs (Crouttes, Saint Germain d'Aunay,...) <u>Règlement écrit :</u> → Possibilité de construire des équipements dans l'ensemble des zones urbaines → Obligation de prévoir les fourreaux nécessaires au déploiement des réseaux électronique dans toute opération d'aménagement → Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif quand il existe → Obligation de raccordement au réseau d'eau public → Respect de caractéristiques suffisantes pour les voies et accès	
Préserver et valoriser un cadre paysager sensible à forte identité <i>Valoriser la richesse et la diversité des paysages</i>			
Mettre en valeur la qualité des paysages et préserver leur identité Le bocage dans son ensemble doit être préservé Les vergers, éléments caractéristiques du paysage normand, peuvent être protégés Les panoramas, nombreux depuis les voies et depuis les espaces publics des bourgs, requièrent une attention forte Mise en valeur des entrées de bourg	Les haies et le bocage sont des marqueurs particuliers de l'identité du territoire. Ils lui assurent sa reconnaissance à l'extérieur et valorisent son identité rurale. C'est pourquoi il a semblé nécessaire de mettre en place des mesures de protection. Celles-ci conservent une certaine souplesse pour tenir compte des nécessités d'évolution de la trame bocagère. La qualité des points de vue contribue fortement à l'attractivité et à l'identité du territoire. A ce titre, ils méritent une protection particulière. Les vergers contribuent à l'identité normande. Ils font partie intégrante des paysages du territoire, également support d'attractivité touristique et donc d'activités économiques locales. Ceux protégés sont principalement aux abords de certains monuments historiques et autour du village de Camembert et au bas du bourg de Roiville au paysage ouvert vers la vallée. Ces vergers jouent un rôle important en terme de mise en scène des paysages. D'autres vergers sont protégés dans le cadre du SPR régi par l'AVAP de Sap-en-Auge et figurent en information sur les plans.	<u>Règlement graphique :</u> → Identification de haies et arbres remarquables au titre des dispositions de l'article L. 151-19 et 23 du code de l'urbanisme sur la base de critères antiérosifs (bordure de cours d'eau, secteurs en pente) et paysagers (crêtes, le long de chemins,...) → Identification de vergers au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<u>OAP « thématiques » :</u> → OAP thématique bocage A1 → OAP thématique B1 sur l'insertion paysagère des constructions et la mise en valeur des panoramas et des entrées de bourg → OAP thématique B1d « travailler sur l'intégration paysagère des constructions » → OAP thématique B1e sur le traitement des clôtures

	Les entrées de bourg constituent la première perception du visiteur pour une commune : l'aspect paysager est donc primordial. Son traitement comporte également des enjeux en matière de sécurité des déplacements. L'entrée de bourg nord de Vimoutiers est concernée par les dispositions de la « Loi Barnier », ce qui nécessite des réponses particulières en matière d'aménagement.	→ Identification de couloirs de vue à préserver → Positionnement des zones de densification et d'extension urbaine évitant les secteurs paysagers sensibles → Positionnement des extensions en épaississement des bourgs <u>Règlement écrit :</u> → Hauteurs limitées des constructions dans les couloirs de vue	→ OAP thématique B3f sur l'intégration des éoliennes <u>OAP « spatialisées » :</u> → Obligation de protection ou de plantation de haies sur certaines OAP spatialisées de façon à intégrer les projets dans le paysage → Obligation de prise en compte de vues à valoriser dans certaines OAP spatialisées. Exemple : entrée nord de Saint Germain d'Aunay, vue sur le village de Camembert,... → Prise en compte des dispositions de la loi Barnier sur l'entrée nord de Vimoutiers
Préserver et valoriser un cadre paysager sensible à forte identité <i>Mettre en valeur l'architecture traditionnelle, encourager l'innovation et soigner la qualité des espaces publics</i>			
Valoriser l'architecture traditionnelle et le patrimoine bâti Intégrer les nouvelles constructions et permettre l'innovation architecturale Respecter l'organisation traditionnelle des villages	Les règles d'urbanisme fixées au règlement et les principes affichés aux OAP thématiques sont adaptées en fonction des typologies bâties concernées. L'objectif est en premier lieu de préserver et valoriser le bâti traditionnel, en portant une vigilance sur les interventions sur les éléments à forte valeur patrimoniale (réhabilitation, extension,...). Certains éléments emblématiques sont également spécifiquement protégés (cours normandes, éléments de petit patrimoine,...). Les projets de nouvelles constructions doivent ensuite s'intégrer dans cet environnement, ce qui n'empêche pas la création architecturale.	<u>Règlement graphique :</u> → Identification des éléments de patrimoine au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme → Définition d'une zone UA sur les zones urbaines anciennes (centres bourgs) <u>Règlement écrit :</u> → Définition de règles générales architecturales destinées à préserver le caractère architectural traditionnel → Règles particulières pour la préservation et la réhabilitation des éléments de patrimoine bâti remarquable (et application	<u>OAP thématique :</u> → OAP thématiques B2 : Architecture traditionnelle, réhabilitation et mise en valeur → OAP thématiques B3 « Nouvelles constructions et aménagements », qui précise les principes à respecter pour les constructions neuves et nouveaux aménagements <u>OAP « spatialisées » :</u> → Obligation du respect de certains principes architecturaux et urbains sur des secteurs sensibles tels que le bourg de Saint Aubin de Bonneval, le village de

		automatique du permis de démolir obligatoire) ➔ Règles architecturales adaptées au caractère traditionnel du bâti en zone UA et au mode d'implantation particulier (alignement) ➔ Ouverture du règlement à la création architecturale, intégrée à l'environnement	Camembert ou le secteur du Prieuré à Ticheville
--	--	--	---

Axe 2 : Préserver un environnement riche, support de ressources et d'activités ancrées dans le territoire

Valoriser les ressources locales

Développer des productions agricoles de haute qualité adaptées au territoire

Préserver les terres agricoles et permettre le développement des activités agricoles Encadrer les constructions agricoles et orienter l'habitat en-dehors des espaces agricoles Offrir des possibilités de diversification agricole Encadrer l'évolution du bâti non agricole	L'activité agricole occupe une place très importante sur le territoire, que ce soit en termes d'emplois, mais également en termes de productions locales de haute qualité, d'entretien et de mise en valeur des paysages. Le règlement vise à pérenniser des activités agricoles et à offrir des possibilités d'évolutions (transformation, tourisme,...) respectant l'identité du territoire. Le règlement prend en compte les règles sanitaires d'éloignement entre activités agricoles et tiers (Règlement sanitaire départemental, règlement ICPE), en préservant des possibilités de développement conjoint des activités agricoles et des autres occupations sur le territoire (habitat, artisanat,...). Le découpage des zones A a également pris en compte les nécessités de développement des activités agricoles, en adaptant les contours de la zone A autour des exploitations. De même le positionnement des zones d'extension urbaine a pris en compte des sensibilités agricoles. Le règlement de la zone A fixe une distance maximale (100 mètres) pour la construction des logements de fonction agricole, par rapport aux bâtiments agricoles. L'objectif est d'éviter la dissociation entre activité agricole et habitation, qui conduirait dès lors à constituer un nouveau tiers en zone agricole (départ d'un associé, revente de la maison,...). Le rapprochement entre siège d'exploitation et logement de fonction est envisagé ici comme une garantie d'évolution conjointe de ces deux ensembles et de pérennité de l'exploitation. Le changement de destination de constructions situées dans les zones A ou N est possible, mais ciblé uniquement sur des éléments de patrimoine intéressants à valoriser. Le règlement de la zone A et N encadrent ces possibilités pour éviter l'apport de nouvelles contraintes aux activités agricoles. La diversification agricole est encouragée à partir du moment où elle n'engage pas de disparition d'un siège d'exploitation : la diversification doit constituer une activité complémentaire à une activité agricole principale et non s'y substituer. Concernant le bocage, une démarche d'inventaire a été menée sur l'ensemble du territoire, sur la base de critères hydrauliques et paysagers, de façon à cibler les haies à enjeux. Le règlement ne fige pas la trame bocagère et laisse des possibilités de recomposition, dans la mesure où le rôle environnemental du bocage continue d'être assuré.	<u>Règlement graphique :</u> ➔ Définition d'une large zone A réservée aux constructions agricoles ➔ Localisation de l'ensemble des sièges d'exploitation agricole en zone A ➔ Identification des bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé ➔ Localisation des zones d'accueil d'habitations prioritairement à l'intérieur des espaces bâtis, et évitant la proximité avec des constructions agricoles ➔ Indication d'un périmètre de vigilance autour des exploitations agricoles recensées <u>Règlement écrit :</u> ➔ Limitation des possibilités de construire aux seuls agriculteurs en zone A (bâtiments agricoles et logements de fonction) ➔ Autorisation de la transformation de patrimoine bâti pour une vocation d'hébergement touristique ➔ Limitation des possibilités d'extension de l'habitat non agricole en zone A	<u>OAP thématique :</u> ➔ OAP thématique A1 : protection du bocage <u>OAP spatialisées :</u> ➔ Certaines OAP spatialisées mentionnent la présence d'exploitations agricoles en point de vigilance. Exemple : entrée de bourg ouest de Pontchardon.
---	--	---	--

		➔ Changement de destination autorisé en zones A et N sous conditions ➔ Les logements de fonction agricoles doivent être positionnés à moins de 100 m des bâtiments constituant un site d'exploitation agricole	
Valoriser les ressources locales <i>Limitier les consommations énergétiques et soutenir la production d'énergie à partir des ressources locales</i>			
Réduire les consommations énergétiques Prendre en compte les conditions climatiques locales Favoriser le recours aux énergies renouvelables	La recherche d'économies d'énergie nécessite le respect de certains principes d'aménagement et de construction : orientations, volumétries,... Ces principes sont détaillés dans des OAP thématiques à respecter. Le développement des énergies renouvelable est encouragé, cependant les projets ne doivent pas dégrader la qualité des paysages car ceux-ci participent en grande partie de l'attractivité et donc au dynamisme du territoire.	<u>Règlement graphique :</u> ➔ Renvoi aux OAP spatialisées qui précisent pour chaque secteur le nombre de logements à produire (objectif) <u>Règlement écrit :</u> ➔ Autorisation des conceptions bioclimatiques du bâti (mais bien intégrées à l'environnement) ➔ Exigence de stationnement pour les deux roues	<u>OAP thématique :</u> ➔ OAP thématique aménagement A2a « vers un urbanisme durable, économe et bioclimatique » <u>OAP spatialisées :</u> ➔ Préservation de continuités écologiques dans les OAP faisant l'objet de schémas d'aménagement
Valoriser les ressources locales <i>Préserver les ressources naturelles et la biodiversité</i>			
Préserver et reconstituer des continuités écologiques Protéger le bocage, les zones humides et les mares Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales	La protection des milieux naturels est assurée à la fois dans l'espace rural et dans les espaces urbains en appui sur les éléments des trames vertes et bleues. La lutte contre le ruissellement des eaux de pluie répond à des enjeux d'environnement et de sécurité. L'imperméabilisation opérée par l'urbanisation et le risque de suppression de haies constituent les principaux facteurs d'accélération des écoulements d'eau.	<u>Règlement graphique :</u> ➔ Prise en compte des zones Natura 2000 dans la définition des zones de développement urbain et agricole ➔ Définition d'une zone N sur les espaces les plus sensibles ➔ Identification des bois de pente au rôle anti-érosif en élément de paysage protégé	<u>OAP « thématiques » :</u> ➔ OAP thématique bocage A1a ➔ OAP thématique mares A1b ➔ OAP thématique gestion des eaux pluviales A2b

		→ Identification des zones humides et de mares → Identification de haies au titre des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme <u>Règlement écrit :</u> → Autorisation des constructions nécessaires à l'exploitation forestière en zone Nf → Application des dispositions du code de l'environnement sur les zones humides → Règles de protection / compensation des haies → Obligation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle avant rejet au réseau public → Définition d'un coefficient maximal d'imperméabilisation dans les zones UB et 1AUh → Interdiction des systèmes d'engouffrement des eaux pluviales dans les périmètres de protection des points de captage d'eau potable	<u>OAP spatialisées :</u> → Prise en compte des zones humides, haies et continuités écologiques dans les OAP spatialisées
Valoriser les ressources locales <i>Protéger la population et les activités contre les risques et les nuisances</i>			
Intégrer la notion de risques et nuisances dans le choix des espaces à urbaniser et l'aménagement de ces espaces	Il s'agit de limiter / encadrer les possibilités de construire sur les secteurs à risques. Le règlement informe sur la nature et l'importance du risque, en fonction des informations disponibles, et propose les précautions à prendre pour adapter le projet au risque. Les risques signalés sont ceux connus et ne sont donc pas exhaustifs.	<u>Règlement graphique :</u> → Identification des zones à risque sur un plan annexe → Identification des zones soumises à nuisances	

		<u>Règlement écrit :</u> ➔ Limitation des possibilités de construire dans les zones inondables ➔ Signalement des risques liés aux chutes de blocs, aux cavités souterraines, aux marnières, aux glissements de terrain, aux canalisations de transport de gaz ➔ Définition de règles portant sur la sécurité des voies et accès ➔ Reculs minimums par rapport aux axes routiers importants	
Développer une économie valorisant les richesses et les opportunités du territoire <i>Développer des activités touristiques valorisant l'identité et l'économie du territoire</i>			
Mettre en valeur les paysages, le patrimoine et les productions locales Développer les activités de pleine nature Développer les itinéraires de randonnée	Les dispositions du PLU visent à favoriser le développement d'activités touristiques valorisant l'identité du territoire : itinérance, hébergement, valorisation du patrimoine. Ces possibilités de développement d'activités touristiques s'accompagnent d'outils de protection et de mise en valeur des paysages, pour veiller à la préservation de l'identité paysagère du territoire, principal facteur d'attractivité. Le site du Vitou présente un potentiel important, c'est pourquoi un périmètre de projet est défini pour geler les possibilités de construire en attendant la formalisation d'un projet encadré par la collectivité. En-dehors du Vitou, d'autres sites présentent un potentiel de développement touristique, des projets y sont pour certains déjà avancés. C'est pourquoi ils sont inscrits dans des STECAL At, associés à des orientations d'aménagement et de programmation spatialisées.	<u>Règlement graphique :</u> ➔ Identification des chemins et itinéraires de randonnée ➔ Emplacements réservés pour compléter les chemins de randonnée ➔ Protection des alignements d'arbres le long de la voie verte ➔ Identification des sites touristique existants ou à potentiel affirmé en zones At et Nt ➔ Inscription du site du Vitou en zone 1AUL, permettant un développement des loisirs et du tourisme	<u>OAP spatialisées :</u> ➔ OAP sur le site du Vitou ➔ OAP sur le site du Tuffey (Camembert), les Fonciers (Les Champeaux) et Les Buttes (Saint Germain d'Aunay)

		<u>Règlement écrit :</u> ➔ Obligation de préserver la continuité, la qualité et la sécurité de ces cheminements lors de toute opération d'aménagement ➔ Autorisation des extensions des gîtes et installations légères dans les zones At et Nt	
Développer une économie valorisant les richesses et les opportunités du territoire <i>Soutenir les activités économiques de proximité</i> <i>Valoriser les savoirs faire locaux et attirer les entrepreneurs</i>			
Développer une offre foncière sur les pôles	La mise à disposition d'une offre foncière mobilisable rapidement est indispensable pour répondre aux besoins d'accueil et de développement d'entreprises. Ces zones dédiées doivent bénéficier d'un positionnement permettant un bon accès sur le réseau routier et une proximité de services présents dans les bourgs les plus importants. Des zones de développement économique sont positionnées sur les pôles de Vimoutiers et de Sap-en-Auge.	<u>Règlement graphique :</u> ➔ Positionnement d'une offre foncière (zones AUz) sur les pôles de Vimoutiers et de Sap-en-Auge ➔ Dimensionnement de l'offre foncière de façon à pouvoir disposer d'une offre rapidement mobilisable <u>Règlement écrit :</u> ➔ Autorisation uniquement des logements de fonction dans les zones « z » pour éviter les difficultés de cohabitation dans les ZA	<u>OAP thématique :</u> ➔ OAP thématique B1d : intégration paysagère des bâtiments d'activités <u>OAP spatialisées :</u> ➔ OAP spécifiques sur les zones de développement économique de Vimoutiers et de Sap-en-Auge, ainsi que sur la fromagerie de Camembert
Renforcer le tissu commercial Soutenir le tissu artisanal Permettre la reprise d'anciens bâtiments agricoles pour des activités artisanales ou tertiaires	Les commerces des bourgs assurent un service à la population et permettent le maintien d'un dynamisme local. Le règlement de toutes les zones U et AU autorise l'installation de commerces. Une disposition complémentaire porte sur les linéaires commerciaux des bourgs de Vimoutiers et Sap-en-Auge, exigeant le maintien des formes des ouvertures, de façon à favoriser le maintien ou le retour des bâtiments à une vocation commerciale. Le règlement des zones U est « mixte » dans le sens où il admet l'installation d'activités, d'équipements, de services dans les zones habitées. Ce choix doit favoriser une mixité fonctionnelle des bourgs, pour des espaces vivants tout au long de la journée et de la semaine (ne pas rester dans une logique purement résidentielle).	<u>Règlement graphique :</u> ➔ Identification de linéaires commerciaux dans les bourgs de Vimoutiers et Sap-en-Auge ➔ Définition de zones Az/Nz et At/Nt en secteur rural pour maintenir le tissu économique rural	<u>OAP spatialisées :</u> ➔ Programmation d'opérations de logements denses dans les centres bourgs de Vimoutiers et de Sap-en-Auge dans une logique de proximité des commerces et de redynamisation des centres bourgs

	Certaines activités ne sont cependant pas compatibles avec la proximité d'habitations c'est pourquoi le règlement des zones UA et UB exige que les nouveaux projets ne produisent pas de dangers ou nuisances. Les activités non agricoles présentes dans la zone agricole ou naturelle (tourisme, artisanat principalement) sont identifiées en secteurs Az ou Nz (activités) et At ou Nt (tourisme). Outre les activités existantes, quelques sites à potentiel touristique sont également relevés (4 au total). Les dispositions du code de l'urbanisme n'autorisent effectivement, dans les zones A et N, que le développement des activités agricoles (en A uniquement) et l'évolution modérée de l'habitat (extensions et annexes). Les activités non agricoles (artisans, services, gîtes,...) ne disposent donc d'aucune possibilité d'évolution en zone agricole ou naturelle. On définit donc des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) autour des activités non agricoles dans la zone agricole et dans la zone naturelle. Certains secteurs At correspondent cependant à des projets de développement d'une activité actuellement en place. Ceux-ci font alors l'objet d'une OAP spatialisée. Exemples : Le Tuffey à Camembert, les Fonciers aux Champeaux ou Les Buttes à Saint Germain d'Aunay. Le règlement autorise, sur ces secteurs, l'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres,...). On dénombre au total 75 STECAL d'activités sur l'ensemble du territoire : - 35 Az (principalement des artisans) et 1 Nz, - 31 At (sur 26 lieux-dits) et 10 Nt (principalement des gîtes touristiques).	<u>Règlement écrit :</u> ➔ Obligation du maintien des ouvertures et vitrines des commerces dans des secteurs identifiés au zonage ➔ Interdiction des installations d'activités produisant des nuisances dans les espaces urbains habités (UA et UB) ➔ Autorisation des extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions de taille limitée (- de 150 m²)	
--	--	---	--

Axe 3 : Maintenir une organisation du territoire équilibrée, respectant ses singularités et adapter l'offre d'habitat**Maintenir la population et l'équilibre du territoire**

Renforcer le rôle moteur des pôles de Vimoutiers et de Sap-en-Auge

Conserver la vitalité des communes rurales

Scénario démographique engagé = Maintien de la population au même niveau qu'en 2012, soit 7012 habitants

Définition d'une projection démographique à 7012 habitants en 2030 (soit un maintien de la population par rapport à 2012).

Cet objectif vise à enrayer la baisse de population observée ces dernières années.

Cette progression s'inscrit en cohérence avec ceux du SCoT Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche (ScoT P2AO) qui vise une croissance démographique de +0,23% / an en moyenne d'ici 2038.

Objectif de production d'environ 300 logements supplémentaires entre 2015 et 2030.

Tenir compte des 33 logements construits sur le territoire entre 2015 et 2018.

L'objectif de construction devient donc 300 – 33 = 267 logements.

Objectif de résorption de la vacance des logements

Projection démographique et établissement des besoins en logements :

La projection démographique établie se base sur l'étude de plusieurs scénarios alternatifs étudiés en ateliers de travail au cours de l'élaboration du PLUi.

1- Quel scénario démographique ?

	1	2	3
	Poursuite taux 1999-2012	Poursuite taux 2007-2012	Maintien de la population
Evolution démographique annuelle pop des ménages (= population DGF : population permanente hors maisons de retraites, étudiants, etc...)	-0,81%	-0,60%	0,00%

	Scénario 1 basé sur tendance 1999-2012 (baisse de -0,8%/an)	Scénario 2 'Au fil de l'eau' basé sur tendance 2007-2012 (baisse -0,60%/an)	Scénario 3 Basé sur scénario central OMPHALE INSEE : 0,00%/an
2012	7012	7012	7012
2013	6955	6970	7012
2014	6898	6928	7012
2015	6842	6887	7012
2016	6787	6846	7012
2017	6731	6805	7012
2018	6677	6764	7012
2019	6622	6724	7012
2020	6568	6683	7012
2021	6515	6643	7012
2022	6462	6604	7012
2023	6409	6564	7012
2024	6357	6525	7012
2025	6306	6486	7012
2026	6254	6447	7012
2027	6203	6409	7012
2028	6153	6370	7012
2029	6103	6332	7012
2030	6053	6294	7012

La CC perd des habitants depuis le recensement de 1968. Malgré un infléchissement des tendances sur la dernière période intercensitaire, il semble plus plausible de tabler sur une poursuite de la baisse ou, au mieux, sur un maintien de la population d'ici à 2030, ce simple maintien nécessitant d'ores et déjà un engagement certain dans une politique de développement territoriale structurante.

Le scénario 1 est basé sur la période 99-2012, avec la reproduction d'une forte baisse de la population, soit 6053 habitants en 2030 (-959 habitants)

Le scénario 2 est basé sur la période récente avec la baisse plus modérée de population, qui conduit à une baisse de 718 habitants d'ici 2030

Le scénario 3 se base sur les projections établies par l'INSEE pour le département de l'Orne et qui prévoit la stabilité de la population d'ici à 2030. Il s'agit de la meilleure configuration retenue car elle nécessite déjà d'enrayer les causes d'une diminution constante de la population depuis plus de 40 ans. Ce scénario est cohérent avec le projet de territoire ainsi que le PLU de Vimoutiers.

Projection Orne à 2030 : maintien de la population
Projection Région Basse-Normandie à 2030 : 0,26%/an

Remarque DDT 61 :

le choix des 3 scénarii (2 baisse, 1 stabilisation) semble constituer une approche crédible et adaptée à la réalité du territoire. Ces scénarii sont en cohérence avec la note d'enjeux de la DDT qui évoque en page 3/4, l'enjeu que le projet "repose sur des projections démographiques réalistes". Le fait qu'aucun scénario ne prévoit une hausse de population ne paraît pas en soi gênant : un tel scénario relèverait d'une ambition très forte et peu connectée à la réalité du territoire.

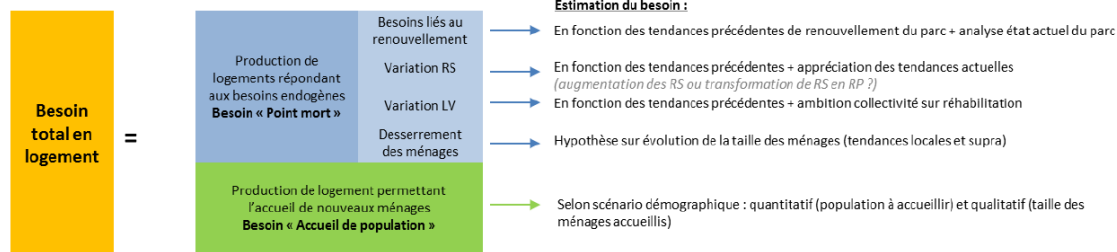
→ Proposition : scénario 3

Le choix du scénario s'est porté sur la stabilisation de la population dans l'optique d'une nouvelle attractivité, appuyée sur la valorisation des paysages et du patrimoine.

L'analyse de ces scénarios a permis d'évaluer les incidences, en termes de population à accueillir et de capacité des équipements.
Ce scénario a été choisi en cohérence avec la politique portée par la Communauté de communes depuis plusieurs années, notamment en termes d'équipements et de développement économique.

Le calcul du nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique tient compte de 5 facteurs :

- **La variation de population :**
Le scénario retenu vise un maintien de la population. Il n'y aura donc pas de besoins en logements générés par un accroissement de population.
- **Le renouvellement du parc :**
L'ancienneté du parc de logements conduit à estimer un taux de renouvellement du parc de logement de 0,1% par an en moyenne, soit un besoin de 80 logements.
- **La variation des résidences secondaires :**
Certaines résidences principales peuvent devenir secondaires à l'occasion par exemple d'un décès. Au contraire, des résidences secondaires peuvent devenir principales, dans le cas de l'installation d'un ménage au moment de la retraite par exemple. La projection établie retient un doublement du phénomène de transformation de résidences secondaires en résidences principales, appuyé sur le développement de l'attractivité touristique du territoire. Soit une diminution des besoins de 32 logements.
- **L'évolution de la vacance :**
168 logements vacants ont été identifiés sur les communes. La collectivité retient une volonté d'intervention forte sur la vacance, nécessitant une action sur les logements actuellement vacants ainsi que sur le parc occupé qui pourrait basculer vers la vacance.
L'objectif retenu est de réduire le volume global de logements vacants de 54 unités, soit un besoin de -54 logements.
- **Le desserrement des ménages :**
La taille moyenne des ménages diminue depuis de nombreuses années. Ce phénomène devrait se poursuivre dans les années à venir, suivant une courbe s'adoucissant progressivement. Soit 1,95 personnes par ménage en 2030 (ce chiffre était de 2,16 en 2012). Ce qui générera un besoin de 344 logements supplémentaires.



Règlement graphique :

- Identification des espaces d'accueil de logements en densification ou renouvellement urbain : zones Ah / U
- Identification des espaces d'accueil de logements en extension : zones AUh, uniquement sur les bourgs et espaces bâtis de capacité suffisante
- Définition des surfaces des zones Ah/U/AUh en fonction des besoins d'accueil en logements
- Identification au règlement graphique des bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé

Règlement écrit :

- Possibilité de construction de nouveaux logements dans les zones U, AUh, Ah et Nh
- Uniquement possibilité d'évolution modérée du bâti existant (extension, réhabilitation, annexes) dans les zones A et N
- Changement de destination autorisé en zones A et N sous conditions

OAP « spatialisées » :

- Identification d'espaces de renouvellement urbain ou de densification, à l'intérieur de l'enveloppe des bourgs, sur lesquels les OAP fixent un objectif de production minimum de logements, de façon à respecter à la fois les objectifs globaux de construction et les objectifs de modération de la consommation d'espace.

Le document suivant détaille le mode de calcul de la taille moyenne des ménages projetée pour 2030 :

Annexe : Scénarios desserrement des ménages

Scénarios desserrement des ménages (1 ménage = 1 résidence principale)

Scénarios desserrement des ménages (1 ménage = 1 résidence principale)				1	2	3	4
				Taux d'évol. Annuel 99-12	Taux d'évol. annuel 2007-2012	Courbe logarithmique : 1,96 en 2030	Evolution selon la tendance nationale
	1999	2007	2012	2030			
Desserrement des ménages	2,44	2,23	2,16	-0,96%	-0,65%	-0,53%	-0,407
Nb de ménages (Résidences pp)	3190	3244	3252	1,79	1,92	1,96	2

Le besoin en logement est alimenté par deux moteurs : les besoins liés à la population déjà présente sur le territoire et ceux éventuellement liés à une population nouvelle. Comme au niveau national, pour la population du territoire, le principal moteur du besoin en logement est la réduction de la taille des ménages. Ce phénomène, lié aux décohabitations, divorces, au vieillissement de la population, génère une puissante demande de logement qui représente bien souvent plus des ¾ du besoin total des territoires.

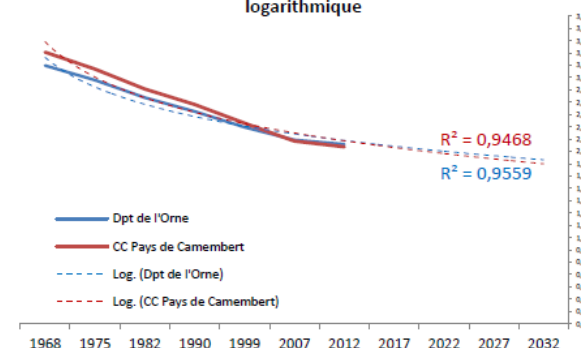
La CC du Pays de Camembert est un territoire relativement âgé, avec d'ores et déjà un nombre de personnes par ménage relativement faible (**2,16 en 2012**).

- **Le scénario d'évolution 1** reprend la tendance constatée entre 1999 et 2012 soit une baisse de 0,96% de la taille des ménages chaque année. A terme, cela conduit à des ménages de **1,79** personne en moyenne, soit un chiffre très faible.
- **Le scénario 2** est basé sur l'évolution constatée entre 2007 et 2012, soit - 0,65% de personnes par ménage et en 2030, **1,92** personnes par ménage en moyenne.
- **Le scénario 3**, plus mathématique, applique une courbe de tendance logarithmique aux évolutions constatée entre 1968 et 2012 aux échelles territoire et département. Celle-ci montre un coefficient de détermination élevé (de près de 0,95), donc une probabilité robuste, très proche du 1 (probabilité certaine). Valeur : **1,95**
- **Enfin, le dernier scénario (4)** applique la baisse de la taille des ménages projetée au niveau national : passage de 2,26 à 2,10 d'ici à 2030, soit une baisse annuelle de 0,41% qui aboutit, sur la CC, à une taille des ménages de **2 personnes en moyenne**.

Selon les hypothèses : une taille des ménages entre 1,79 et 2 personnes par ménage.

Plus probable : entre 1,95 et 2.

Desserrement des ménages selon une courbe logarithmique



Remarque DDT 61 :

Les scénarii 1 et 2 utilisent une modélisation linéaire de l'évolution du taux de desserrement. Bien qu'il s'agisse d'une méthode courante dans les PLU, elle conduit à surestimer, parfois fortement, le desserrement des ménages qui diminue de moins en moins au fil du temps. En outre, le premier scénario donne un résultat de 1,79, ce qui constitue une valeur très faible dont la crédibilité peut être mise en cause. Le scénario 3 apparaît de loin le plus satisfaisant d'un point de vue technique, les courbes logarithmiques permettant une finesse bien supérieure aux modélisations linéaires en ce qui concerne l'évolution des taux de desserrement. Le scénario 4, même s'il n'est probablement pas incohérent en matière de résultat pose la question de la représentativité des chiffres nationaux sur un territoire très rural. La conclusion "Selon les hypothèses : une taille des ménages entre 1,79 et 2 personnes par ménage. Plus probable : entre 1,95 et 2." semble cohérente.

Le tableau ci-dessous détaille pour chaque facteur, les besoins estimés en logements :

Scenario 3	Soit besoin en lgt	Soit par an	Scénario favorable
0,10%	80	4	Maintien à 0,1%/an, le parc restant ancien est relativement vétuste, il semble peu probable qu'il ne génère aucun renouvellement
-0,04%	-32	-2	Le parc de résidence secondaire regagne le marché des résidences principales : le territoire compte un stock conséquent de RS + le parc avait augmenté sur 99-2012 puis a décliné de 0,02%/an (ratio sur parc total lgts) sur les années 2007-2012, doublement du phénomène
-0,07%	-54	-3	Action forte sur le parc, pour lequel 168 logements sont identifiés sur les communes. Reprise de la moitié du parc identifié = 3 lgts/an
0,43%	344	19	Desserrement qui se poursuit mais continue à se réduire selon une courbe logarithmique (coeff de détermination à 0,9468). Aboutit à 1,95 personne par ménage en 2030

0,50%	338	19	Le point mort, hors évolution de population, est de 338 logements.
-------	-----	----	--

0,00%	0	0	Stabilité des habitants, arrêt de la perte de population
-------	---	---	--

0,50%	338	19	Soit 338 logements à construire entre 2012 et 2030
-------	-----	----	--

Besoin en logements neufs sur la période : 38 logements déjà produits entre 2012 et 2014	300	17	Soit 300 logements à produire entre 2015 et 2030 Soit 17 logements par an
---	------------	-----------	--

Sont déduits des besoins les logements construits entre 2012 et 2018 (38 logements produits entre 2012 et 2014 + 33 logements produits entre 2015 et 2018 pendant la période d'élaboration du PLUi), soit 71 logements.

Ce qui produit un besoin global de 267 nouveaux logements pour la période 2019-2030.

En outre, certains logements peuvent être créés autrement que par la construction neuve : changement de destination de constructions agricoles, division de logements,...

Les bâtiments présentant un potentiel de création de logements par changement de destination sont au nombre de 91, recensés sur la base de différents critères. Parmi eux, 87 peuvent être transformés vers une vocation d'habitat ou d'hébergement touristique et 4 vers des activités artisanales ou commerciales.

Il s'agit principalement d'anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus adaptés aux activités agricoles actuelles et qui présentent un intérêt patrimonial important.

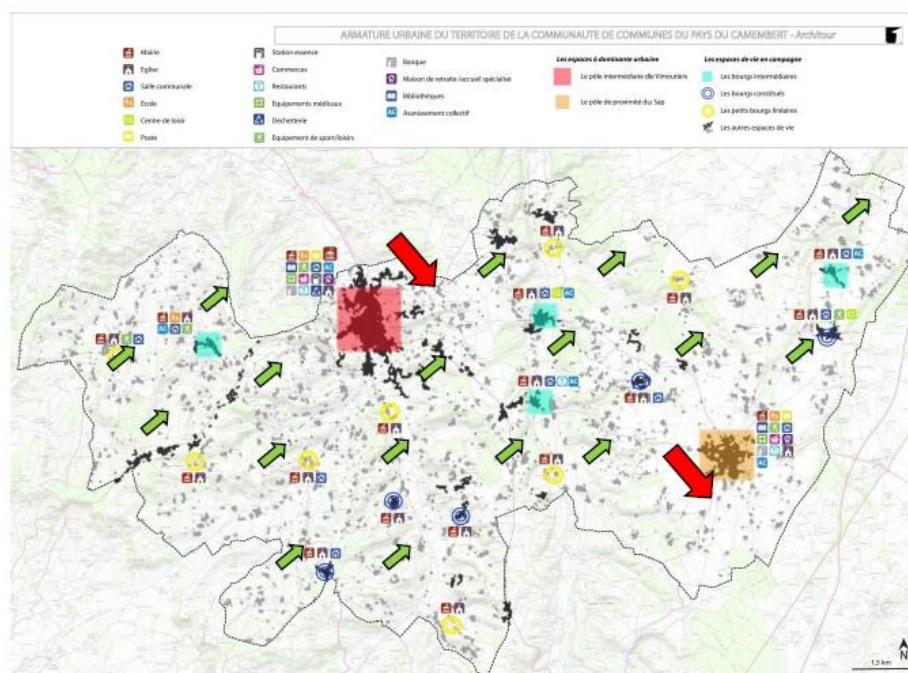
Les mutations des activités agricoles ont généré l'abandon de ces bâtisses qui, pour un nombre important, constitue un patrimoine remarquable et une part de l'identité du territoire.

Pour préserver les équilibres à l'intérieur du territoire et conforter le rôle des pôles de Vimoutiers et de Sap-en-Auge, on respectera un principe de répartition de la production de logements sur le territoire : - 50 à 60% des nouveaux logements sur le pôle de Vimoutiers, - 15 à 20 % sur Sap-en-Auge, - 20 à 30% sur le reste du territoire. Renforcer le rôle moteur des pôles de Vimoutiers et de Sap-en-Auge Les autres villages du territoire doivent pouvoir continuer d'accueillir de nouveaux logements, dans une logique de renouvellement de la population.	Au global, la collectivité choisit de considérer que 15% environ de ces bâtiments généreront effectivement de nouvelles habitations d'ici 2030. Soit un potentiel de création de $87 \times 0,15 = 13$ logements. Ces 13 logements sont déduits des besoins en production de nouveaux logements sur le territoire. L'objectif retenu au PADD est d'assurer un équilibre du développement du territoire, en renforçant les pôles d'équipements et de services. C'est pourquoi une part importante de la production de logement est engagée vers le pôle principal de Vimoutiers et le pôle secondaire de Sap-en-Auge. Plusieurs scénarios ont été étudiés dans le cadre de la préparation du PADD : - Un scénario 1 « au fil de l'eau » qui poursuit les tendances passées et accentue la baisse du poids démographique des pôles - Un scénario 2 de maintien du poids des pôles et des bourgs intermédiaires 2 scénarii d'évolution de l'armature territoriale : 1) Evolution « au fil de l'eau » <i>Il s'agit ici de poursuivre les « tendances naturelles » en matière de répartition de la production de logements et activités. Les espaces les plus dynamiques disposeront de capacités de développement plus importantes.</i> <i>Sur la période 2007-2012, la production de logements s'est opérée de la façon suivante :</i> - Vimoutiers : 20% de la production totale de la CdC - Sap-en-Auge : 15% de la production totale de la CdC - Bourgs intermédiaires (Crouttes+Pontchardon+Ticheville+St Aubin de Bonneval) : 18% de la production totale de la CdC 2) Maintien de l'équilibre de la population entre Vimoutiers, Sap-en-Auge, les bourgs intermédiaires et l'espace rural tel qu'observé en 2012 <i>La population des pôles représente 64% de la population totale de la CdC : Vimoutiers 50%, Sap-en-Auge 14%</i> <i>Les bourgs intermédiaires représentent 12% de la population totale (Crouttes+Pontchardon+Ticheville+St Aubin de Bonneval).</i> <i>L'espace rural représente 24 % de la population totale.</i> <i>Les possibilités d'accueil de logements seront définies au regard de cet objectif de maintien de ces équilibres.</i>		
--	--	--	--

Scénario 1 : Evolution « au fil de l'eau »

Conséquences attendues :

- + Renforcement de certains bourgs dynamiques (Crouettes)
- Poursuite de la baisse du poids de Vimoutiers, fermeture de services et équipements. Perte d'influence de Vimoutiers au profit de pôles urbains plus éloignés : Argentan, Lisieux
- Augmentation de la vacance dans les pôles et les bourgs, incidence sur l'image du territoire
- Augmentation de la dispersion de l'habitat : besoins en services plus « éparpillés », augmentation des contraintes vis-à-vis du monde agricole
- Consommation d'espace liée à des constructions dispersées



Evolution « au fil de l'eau » 2014-2030	Scénario démographique de maintien de la population à 7012 hab en 2030
Production totale de logements	+300
Vimoutiers	60
Sap en Auge	45
Bourgs intermédiaires	54
Autres bourgs et espace rural	141



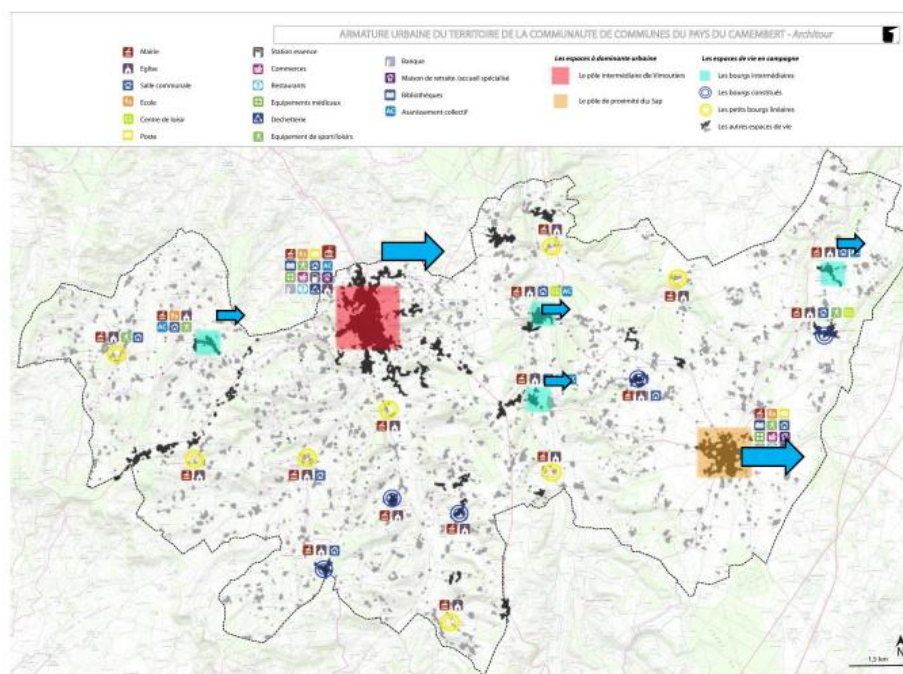
La perte de dynamisme des pôles peut avoir des conséquences pour l'ensemble du territoire

Quels impacts sur l'évolution des besoins en services sur les bourgs et l'espace rural ?

Scénario 2 : Maintien de l'équilibre entre les pôles, les bourgs intermédiaires et l'espace rural

Conséquences attendues :

- + Favorise le maintien des services et équipements sur les pôles (et donc sur le territoire)
- + Concentre la consommation d'espace autour des pôles et bourgs intermédiaires
- + Permet l'optimisation des services et équipements
- Limite les choix d'installation des habitants : les pôles sont privilégiés, risque de report de la demande sur des territoires ruraux voisins
- Donne des possibilités de développement plus mesurées aux petits bourgs
- Limite la valorisation en habitation du patrimoine bâti rural dispersé



Le scénario retenu (n°2) vise à conforter le pôle de Vimoutiers, en y orientant plus de la moitié de la production de logements. Cependant, le bourg de Vimoutiers est très contraint ; il est difficile d'y accueillir un nombre important de nouveaux logements, que ce soit en renouvellement urbain ou en extension urbaine : zones inondables, relief (Vimoutiers s'inscrit dans une cuvette).

Maintien de l'équilibre entre les pôles, les bourgs intermédiaires et l'espace rural	Scénario démographique de maintien de la population à 7012 hab en 2030
2014-2030	
Production totale de logements	+300
Vimoutiers	170
Sap en Auge	40
Bourgs intermédiaires	28
Autres bourgs et espace rural	61



Cohérence du projet avec le caractère traditionnellement dispersé du bâti du Pays d'Auge = élément d'attractivité

Capacité d'accueil limitée à Vimoutiers :
 80 log. en densification du bourg
 90 log. en extension du bourg
 40 logements dans les « hameaux »
 = 210 log. Avec une part de rétention foncière à prendre en compte
 (calcul sur la base d'une moyenne de 15 logements / ha dans le bourg et 8 log./ha dans les hameaux)

La notion de pôle de Vimoutiers a donc été entendue au sens large, en y intégrant les bourgs situés en périphérie et facilement accessibles : Crouttes, Ticheville, Pontchardon, Camembert, Guerquesalles, Canapville et Fresnay le Samson.

D'autre part, les bourgs intermédiaires ont été identifiés en tant que pôles à conforter, c'est pourquoi le nombre de logements qui y sont projetés sont plus importants. Ils apparaissent en vert plus foncé sur le tableau ci-dessous : Crouttes, Ticheville, Pontchardon et Saint Aubin de Bonneval. Ces bourgs disposent effectivement d'un niveau d'équipement plus important que les autres (école, station d'épuration, salle communale,...), qui justifie qu'on y laisse la possibilité de construire davantage de logements.

La situation de Pontchardon est quant à elle particulière car la commune, depuis la fermeture de la fonderie, souffre d'un déficit d'attractivité. Il n'apparaissait donc pas judicieux d'y projeter un nombre important de nouvelles constructions.

Un tableau de synthèse traduit de manière plus précise les objectifs de production de logements par commune. Ce tableau a constitué un document guide pour formaliser le zonage et garantir le respect des équilibres validés dans le PADD.

Communes	Objectifs de production de logements définis au PADD	
Vimoutiers	150 à 180 logements	110
Crouttes		20
Ticheville		15
Pontchardon		15
Camembert		3
Guerquesalles		5
Canapville		7
Fresnay le Samson		7
Le Sap	45 à 60 logements	55
Orville		3
Le Renouard	60 à 90 logements	3
Les Champeaux		3
Champosoult		7
Aubry-le-Panthou		7
Roiville		7
Le Bosc Renoult		7
Avernes -Saint-Gourgon		3
Saint-Aubin de Bonneval		15
Saint-Germain d'Aunay		7
255 à 330 logements		299

Des secteurs résidentiels composés majoritairement de constructions récentes peuvent accueillir de nouvelles habitations en leur sein, à condition que le nombre de logements existant soit significatif et que les conditions de sécurité routière soient satisfaisantes. Certains hameaux traditionnels peuvent également, de façon exceptionnelle, accueillir de nouveaux logements, en densification, sans étendre l'enveloppe urbanisée du hameau. On pourrait également envisager le développement d'un ou deux éco-hameaux à l'échelle du territoire permettant une extension d'un hameau actuel bien constitué sous réserve d'une recherche d'autonomie énergétique. Il s'agit ainsi de développer une nouvelle forme d'habitat innovante et attractive.	Le choix a été fait également de permettre la construction de nouvelles habitations au sein de certains hameaux. Le territoire présente effectivement une organisation de l'habitat particulièrement dispersée, héritage historique et élément identitaire. Les dispositions du PLUi visent à organiser l'accueil de l'habitat sur le territoire en tenant compte des nécessités d'accès aux services (réseaux, mobilités, équipements,...) sans renier l'identité augeronne. Les ensembles (bourgs, hameaux) inscrits en secteur constructible U ou Ah, répondent à des critères multiples. Et notamment l'importance du nombre de construction (5 logements minimum), la sécurité, la desserte suffisante en équipements, l'absence de bâtiments agricoles à proximité. Enfin, une zone à urbaniser a été déterminée sur le hameau de l'Hôtellerie Faroult, au Renouard, pour permettre la réalisation d'un éco-hameau. Il s'agit de proposer une forme d'habitat attractive et innovante, prenant en compte les enjeux sociaux, environnementaux tout en affirmant une identité rurale. Il pourra s'agir d'un projet innovant en matière architecturale mais avec un accompagnement étroit de la collectivité. Cette zone AU fait l'objet d'une OAP spatialisée qui précise les attentes de la collectivité.		
---	---	--	--

Maintenir la population et l'équilibre du territoire Maîtriser l'urbanisation et limiter la consommation d'espace			
Urbaniser en priorité à l'intérieur des espaces bâtis, en densification ou en renouvellement urbain (démolitions et reconstructions), Urbaniser en continuité des espaces urbains existants, mais éviter l'étiement linéaire de l'urbanisation, Optimiser l'espace dans l'aménagement des espaces publics, Respecter des objectifs de densité dans les espaces réservés pour l'accueil d'habitations, gradués en fonction des caractéristiques des sites : ○ 15 logements / ha minimum dans le bourg de Vimoutiers, ○ 12 logements / ha minimum dans les bourgs du Sap, de Crouttes, de Pontchardon, de Ticheville et de Saint Aubin de Bonneval. ○ 8 logements / ha minimum dans les autres bourgs et l'espace rural.	Suite au choix du scénario, les projections en logements ont été déclinées suivant les communes en commençant par une exploration des capacités de densification Une exploration des capacités de densification des espaces urbains des bourgs et hameaux a été opérée. Ces secteurs sont soumis au respect des orientations d'aménagement et de programmation qui fixent un objectif en nombre de logements à produire. Des enjeux de renouvellement urbain ont été identifiés sur certaines zones : centres villes de Vimoutiers et de Sap-en-Auge principalement. L'objectif est de pouvoir redynamiser ces centres anciens en agissant sur la qualité du bâti, la résorption de la vacance (et production d'une offre de logement adaptée) et la qualité des espaces publics. <u>La démarche adoptée pour définir les capacités d'accueil de logements, en réponse aux objectifs quantitatifs affichés au PADD a été la suivante :</u> 1) Prise en compte dans le scénario retenu de la capacité de création de logements par résorption de la vacance ou renouvellement du parc de logements existant. Ce calcul a abouti à une estimation en nombre de logements nécessaires à accueillir sur le territoire pour la période 2019-2030, soit 267 logements. 2) Exploration des capacités de densification ou de renouvellement urbain dans les espaces urbains existants et définition d'un programme de logements sur ces espaces, sur la base d'objectifs minimaux de densité. Un taux de rétention foncière a été appliqué sur ces capacités, en tenant compte des caractéristiques des terrains : ○ Lorsqu'il s'agit de terrains nus, il n'est pas appliqué de taux de rétention foncière. ○ Lorsqu'il s'agit d'un terrain bâti présentant une capacité de division (détachement d'une partie non bâtie du terrain), il est appliqué un taux de rétention foncière de 70%, considérant que la nécessité d'une division foncière complique la possibilité de réalisation effective de potentiels nouveaux logements. 3) Prise en compte des capacités de création de logements par changement de destination de bâtiments existants, relevés par une étoile au règlement graphique. On a considéré que 15% de ces bâtiments généreraient effectivement la création de nouveaux logements d'ici 2030. 4) Estimation des besoins en logements, non couverts par les capacités d'accueil en densification, renouvellement urbain ou changement de destination de bâtiments. Un niveau de densité minimum est appliqué sur ces espaces pour garantir une utilisation économe de l'espace. Ces besoins en logements aboutissent ainsi à la définition de zones à urbaniser.	<u>Règlement graphique :</u> ➔ Répartition équilibrée de la capacité d'accueil en logements entre le pôle principal, le pôle secondaire, les bourgs intermédiaires et l'espace rural, suivant la répartition engagée au PADD ➔ Identification des bourgs/hameaux pouvant accueillir de nouvelles constructions sur la base de multiples critères : nombre de constructions existantes, caractère groupé, présence d'équipement, desserte en réseaux/voies, sécurité des accès, absence d'activités agricoles, absence de risques ou de sensibilités environnementales) <u>Règlement graphique :</u> ➔ Identification de secteurs de densification ou de renouvellement urbain, soumis à OAP <u>Règlement écrit :</u> ➔ Respect obligatoire du programme indiqué dans les OAP spatialisées ➔ Règles d'implantation du bâti, de hauteurs différenciées suivant la nature des zones et leurs enjeux	<u>OAP « thématiques » :</u> ➔ OAP thématique A2a indiquant les principes à respecter pour des formes urbaines économes en foncier <u>OAP « spatialisées » :</u> ➔ Les OAP précisent le volume de logements à produire sur chaque secteur, en veillant à ce que le total sur chaque espace respecte les équilibres affichés au PADD en matière de production de logement. ➔ Identification d'espaces de renouvellement urbain ou de densification, à l'intérieur de l'enveloppe des bourgs, sur lesquels les OAP fixent un objectif de production minimum de logements, de façon à respecter à la fois les objectifs globaux de construction et les objectifs de modération de la consommation d'espace. ➔ Définition d'OAP sur les principaux secteurs d'accueil de nouveaux logements (densification ou extension), comprenant un programme de logement par secteur

La démarche ainsi suivie est résumée dans le tableau suivant, définissant les capacités d'accueil à déterminer sur les communes du territoire :

Communes	Objectifs de production de logements définis au PADD		Capacité d'accueil en densification des bourgs et hameaux (brute)	Capacité d'accueil en densification des bourgs et hameaux (nette = 70% de rétention foncière sur les divisions foncières)	Nombre total de bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination vers de l'habitat	Nombre de logements possibles à créer par changement de destination (hypothèse : 15 % du potentiel total)	Capacités d'accueil dans les extensions urbaines	Capacité totale de création de logements		
Vimoutiers	150 à 180 logements	110	88	56	5	1	34	61	91	168
Crouttes		20	13	12	17	3	17		32	
Ticheville		15	11	10	1	0	10		20	
Pontchardon		15	8	3	4	1	0		4	
Camembert		3	6	6	3	0	0		6	
Guerquesalles		5	3	2	3	0	0		2	
Canapville		7	9	7	2	0	0		7	
Fresnay le Samson		7	10	6	1	0	0		6	
Le Sap	45 à 60 logements	55	33	26	6	1	25	25	52	55
Orville		3	3	3	3	0	0		3	
Le Renouard	60 à 90 logements	3	0	0	9	1	10	31	11	66
Les Champeaux		3	4	2	6	1	0		3	
Champosoult		7	6	5	4	1	3		9	
Aubry-le-Panthou		7	3	3	2	0	2		5	
Roiville		7	3	3	5	1	0		4	
Le Bosc Renoult		7	4	4	3	0	4		8	
Avernes -Saint-Gourgon		3	0	0	4	1	0		1	
Saint-Aubin de Bonneval		15	6	6	9	1	12		19	
Saint-Germain d'Aunay		7	9	6	0	0	0		6	
255 à 330 logements		299	219	160	87	13	111		289	

Les densités établies sont graduées en fonction des caractéristiques des espaces.

Sur le pôle principal de Vimoutiers (ville centre), la densité exigée est de l'ordre de 15 logements / ha, car le tissu urbain existant est déjà relativement dense et la commune dispose d'un niveau d'équipements suffisant pour accueillir des opérations de petits logements, appartements ou logements sociaux destinés à des personnes généralement moins mobiles et nécessitant la proximité des services.

Sur le pôle de Sap-enAuge et les bourgs intermédiaires, le tissu urbain est moins dense. L'objectif de densité est donc défini à un niveau inférieur (12 logements / ha) pour garantir une bonne intégration urbaine. Les OAP précisent sur chaque secteur un niveau de densité adapté aux caractéristiques des sites : élevé lorsqu'on se situe en continuité d'un centre bourg ancien (ex : Saint-Aubin de Bonneval) ou plus faible lorsque les terrains sont davantage excentrés.

Sur le reste de l'espace rural, les caractéristiques des bourgs et hameaux ne permettent pas d'y envisager des densités élevées, qui risqueraient de produire des contrastes de morphologie forts. Alors que l'objectif est de valoriser les paysages et le patrimoine de l'espace rural, en s'appuyant notamment sur la végétation.

Adapter l'offre d'habitat aux besoins et lutter contre la vacance des logements			
Lutter contre la vacance Adapter l'offre d'habitat aux besoins	Les objectifs de production de logements intègrent, dans le calcul, une réduction de la vacance, en agissant sur 54 logements, soit environ le tiers des logements vacants recensés dans le diagnostic. Des opérations de renouvellement urbain sont engagées, notamment sur les centres villes de Vimoutiers et de Sap-en-Auge. Ces opérations intègrent en outre des logements adaptés aux seniors (Sap-en-Auge). La diversification de l'habitat doit permettre de répondre à tous les besoins, suivant les situations des ménages : familles, couples, personnes seules. Cette diversification doit également favoriser la fluidité du marché de l'habitat en facilitant les parcours locatif au sein du territoire.	<u>Règlement graphique :</u> ➔ Identification de secteurs soumis à OAP où des densités plus importantes sont exigées. Exemples : OAP 60 (Sap-en-Auge), OAP 93 (Vimoutiers) <u>Règlement écrit :</u> ➔ Définition de règles urbanistiques et architecturales destinées à garantir la qualité d'intégration des logements ➔ Objectifs de performances environnementales du bâti pour une meilleure durabilité et une économie de ressources	<u>OAP « thématiques » :</u> ➔ OAP thématique B3d portant sur les opérations de renouvellement urbain des centres bourgs ➔ OAP thématique B3b sur le respect des morphologies urbaines et l'intégration des nouvelles constructions dans les bourgs <u>OAP « spatialisées » :</u> ➔ Définition de programmes d'OAP adaptés à chaque site

4. Traduction des objectifs de modération de la consommation d'espace et tableau de superficie des zones

4.1 Traduction des objectifs en matière de densité minimale

Les objectifs en matière de densité minimale ont été fixés au PADD. Ils permettent de modérer la consommation d'espace sur le territoire.

Ces objectifs de densité sont gradués en fonction des caractéristiques de chaque secteur. Ainsi la densité minimale des secteurs d'habitat est fixée à :

- 15 logements / ha sur le pôle de Vimoutiers
- 12 logements / ha sur le pôle de Sap-en-Auge et sur les bourgs intermédiaires de Crouttes, Pontchardon, Ticheville et Saint Aubin de Bonneval.
- 8 logements / ha sur le reste de l'espace rural.

Soit des densités légèrement inférieures à celles retenues au SCoT P2AO pour les pôles de Vimoutiers, de Sap-en-Auge, et pour les bourgs intermédiaires.

Et une densité légèrement inférieure au PLUi pour le reste de l'espace rural : 8 logements / ha contre 10 au SCoT.

Les objectifs de densités brutes moyennes pour les polarités du P2AO

Pôles	Densité moyenne en extension (logements / ha)
Les pôles urbains majeurs	17
Argentan	17
L'Aigle	17
Les pôles d'équilibre	15
Vimoutiers	13
Gacé	16
Les pôles d'irrigation ruraux	13
Ecouché-les-Vallées	
Rânes	13
Trun	
Ferté-en-Ouche	
Moulins-la-Marche	14
Le Merlerault	
Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe	13
Sap-en-Auge	
Les communes rurales	11
CDC Argentan Intercom	11
CDC Pays de l'Aigle	12
CDC Vallées d'Auge et du Merlerault	10
SCoT du P2AO	15

Un tableau synthétise, aux OAP, les objectifs attribués pour chaque secteur d'accueil de nouveaux logements, de façon à garantir le respect des objectifs de densité et donc de modération de la consommation d'espace.

Communes	Capacité totale d'accueil de logements en densification (en tenant compte d'un taux de rétention foncière de 70% sur les terrains en division)	Capacité d'accueil en logements en extension	Total
Vimoutiers (commune seule)	56	34	90
Sap-en-Auge	29	25	54
Bourgs intermédiaires (Crouttes, Ticheville, Pontchardon, Saint Aubin de Bonneval)	31	39	70
Espace rural (Autres bourgs et hameaux)	45	19	64
TOTAL	161	117	278

Synthèse de la capacité d'accueil en logements neufs

A cette capacité d'accueil en logements neufs, il convient d'ajouter le potentiel de création de logements par changement de destination de bâtiments existants, estimé à 13 logements pour la période 2019-2030. Soit une capacité totale de 291 logements.

Au global, la cohérence est assurée entre besoins totaux de logements (300 – 33 logements construits entre 2015 et 2018 = 267) et la capacité d'accueil déterminée par le zonage, les OAP et les possibilités de changement de destination de bâtiments existants (291).

58% des logements sont projetés en densification d'espaces urbanisés existants, ce qui permet d'éviter une consommation d'espace importante. A ce titre, l'objectif fixé au SCoT P2AO est de 45% de la production de logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine.

4.2 Densités produites en extensions urbaines

Total extensions	Nb logements	Surface en m²	Densité (nb de log. / ha)
Bourg de Vimoutiers	34	22210	15,3
Bourg du Sap	25	22311	11,2
Bourg de Ticheville	10	9804	10,2
Bourg de St Aubin de B	12	9927	12,1
Bourg de Crouttes	17	16700	10,2
Bourg de Pontchardon	0	0	-
Autres communes	19	30410	6,2
Total	117	111362	10,5

Les densités exigées sur les différents espaces d'accueil de logements ont été déterminées en tenant compte de plusieurs facteurs :

- La proximité aux services,
- La densité existante dans l'environnement immédiat du terrain,
- La configuration du terrain : forme, pente, conditions d'accès,
- L'environnement paysagé.

Chaque fois la densité fixée a été aussi élevée que possible, en veillant à ne pas compromettre ce qui constitue le cœur du projet, c'est-à-dire la valorisation des paysages, le caractère naturel et agricole des sites.

A noter que sur la commune déléguée du Sap, une opération de lotissement est en cours de commercialisation, pour un total de 17 logements sur un terrain de 3,31 ha. Cette opération était déjà engagée au moment de la définition du zonage du PLUi, elle est donc intégrée en zone UB. Elle présente cependant une densité beaucoup plus faible que les objectifs définis au PADD (5,1 log/ha contre 12 log/ha au PADD), ce qui complique l'atteinte des objectifs de densité affichés au PADD.

L'effort de réduction des surfaces constructibles a été cependant particulièrement important sur la commune du Sap puisque la carte communale comprenait 226 ha de zones constructibles, alors que le PLUi en propose désormais 80 ha, soit une réduction de 146 ha.

4.3 Analyse de la consommation d'espace projetée en comparaison avec les tendances passées

De 2003 à 2013, 67,3 ha ont été artificialisés sur le territoire, dont 54,5 ha par l'habitat. Soit un ratio de 6,73 ha par an. Ce chiffre se base sur l'analyse opérée par l'EPFN à partir des données fiscales et de date de construction des locaux. Elle inclut donc les constructions réalisées à l'intérieur des espaces urbanisés. Pour opérer une comparaison avec les chiffres 2003-2013, nous considérerons donc le total des surfaces construites en extension urbaine plus celles réalisées en densification.

Les surfaces comptabilisées en extension correspondent aux zones à urbaniser. Cependant, la zone 1AUL du Vitou est à vocation de loisirs et ne sera pas entièrement urbanisée. Le plan d'eau occupe environ 1/4 de la superficie de la zone et l'OAP précise que les coteaux ne doivent pas être construits. On considérera, pour cette zone, que seule 30% de la superficie est susceptible d'être urbanisée. Soit $18,79 \text{ ha de zone 1AUL} \times 0,3 = 5,64 \text{ ha}$.

Soit un total de zones AU (extension) de $7,08 \text{ ha (1AUh)} + 1,15 \text{ ha (1AUz)} + 0,8 \text{ ha (1AUe)} + 5,64 \text{ ha (30\% de la zone 1AUL du Vitou)} + 2,48 \text{ ha (2AUh)} + 2,64 \text{ ha (2AUz)} = 19,79 \text{ ha}$.

Les surfaces comptabilisées en densification correspondent aux potentiels de construction définis à travers les OAP spatialisées. Effectivement, l'ensemble des STECAL n'a pas vocation à être construit puisque la majeure partie du STECAL est déjà bâti. On comptabilise donc le total des périmètres des OAP spatialisées, pour lesquelles un programme de logements a été défini.

Soit un total de 19,26 ha en densification.

Pour la période 2019-2030, le PLU envisage ainsi une consommation de :

- 19,79 ha en extension urbaine,
- 19,26 ha en densification d'espaces actuellement bâtis

Soit un total de 39,05 ha, soit un ratio de 3,55 ha par an. Ce qui correspond à une réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 53%.

5. Tableau de superficie des zones

Zones	Caractère des zones	Superficie en ha
Zones urbaines (U)		
UA	zones urbaines de centre ancien	23,89
UAcv	zones urbaines de centre ville	38,59
UB	zones urbaines peu denses	223,72
UF	zones urbaines de faubourgs	19,31
UR	zones urbaines de renouvellement	7,31
UZ	zones urbaines d'activités économiques	48,23
Total zones urbaines (U)		361,05
Zones à urbaniser (AU)		
1AUh	extension urbaine à vocation principale d'habitat, ouverture immédiate à l'urbanisation	7,09
1AUz	extension urbaine à vocation économique, ouverture immédiate à l'urbanisation	1,15
1AUe	extension urbaine à vocation principale d'équipements, ouverture immédiate à l'urbanisation	0,8
1AUL	extension urbaine à vocation de loisirs, ouverture immédiate à l'urbanisation	18,79
2AUh	extension urbaine à vocation principale d'habitat, ouverture ultérieure à l'urbanisation	2,48
2AUz	extension urbaine à vocation économique, ouverture ultérieure à l'urbanisation	2,64
Total zones à urbaniser (AU)		32,95
Zones naturelles (N)		
N	zones naturelles	3573,09
Nf	zones naturelles forestières	2521,14
Nt	zones naturelles de tourisme ou de loisirs	7,37
Nz	zones naturelles d'activités économiques non agricoles	0,1
NL	zones naturelles de loisirs	15,82
Total zones naturelles (N)		6117,52
Zones agricoles (A)		
A	zones agricoles	13380,7
Ah	zones agricoles de hameau, où de nouvelles habitations sont admises	66,84
At	zones agricoles de tourisme ou de loisirs	14,47
Az	zones agricoles d'activités économiques non agricoles	17,79
Total zones agricoles (A)		13479,8
Superficie totale		19991,32

6. Compatibilité avec les documents de portée supérieure

6.1 Le SCoT P2AO

Le SCoT P2AO a été approuvé le 18 décembre 2018.

Le projet du territoire s'articule ainsi autour de 3 objectifs :

- Organiser les complémentarités urbaines et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales
- Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa normandité
- Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat

Le SCoT fixe ainsi les orientations de développement, avec lesquelles le PLU devra être compatible au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Les projections du SCoT sont établies pour l'horizon 2038, alors que celles du PLUi du Pays du camembert visent 2030. La vérification de la compatibilité des dispositions du PLUi avec celles du SCoT doit donc tenir compte de cette différence.

Objectifs affichés au DOO	Traduction au PLUi du Pays du camembert
Axe 1 : Organiser les complémentarités urbaines et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales	
1- Renforcer les connexions avec l'extérieur et déployer des mobilités durables en interne	
Intensifier les liaisons douces entre micro bassins de vie Encourager l'usage du covoiturage Développement des autres mobilités alternatives à la voiture individuelle Accompagner le déploiement des infrastructures numériques	Les dispositions du PLUi visent à renforcer les pôles du territoire pour faciliter l'organisation de transports publics efficaces. En parallèle, l'aménagement d'espaces de stationnement au cœur des bourgs ruraux se poursuit (emplacements réservés sur les bourgs du Renouard, Le Bosc Renoult, Sap-en-Auge), de façon à faciliter les points de rassemblement propices au développement du covoiturage. Le développement de la pratique du vélo est également encouragé à travers le règlement qui impose l'installation de stationnements 2 roues proches des équipements, et l'OAP B3g exigeant des aménagements de l'espace public adaptés à tous les modes de mobilité. Les OAP spatialisées sur les zones à urbaniser exigent l'aménagement de liaisons douces pour connecter ces nouveaux espaces aux trottoirs / chemins existants. Le règlement exige la prévision des fourreaux nécessaires au développement des réseaux numériques.
2- Veiller à une cohérence territoriale au travers d'un réseau de villes et de bourgs respectueux de la diversité du P2AO	
Structurer l'organisation spatiale du territoire pour un développement d'ensemble au regard de la contributive de chacun Renforcer les pôles	L'armature territoriale définie au PLUi s'inscrit en cohérence avec celle indiquée au SCoT : Vimoutiers est identifié en tant que pôle principal (polarité d'équilibre centrale au SCoT) et Sap-en-Auge en tant que pôle secondaire (polarité d'irrigation rurale au SCoT). La répartition des espaces d'accueil d'habitat, d'activités et de services au sein du PLUi s'est opérée en tenant

Donner de la lisibilité aux espaces de vie par un redressement démographique

compte de cette armature, dans l'objectif de maintenir et renforcer le poids des pôles.

Le PLUi reprend l'esprit du SCoT selon lequel les communes rurales doivent demeurer actives. C'est pourquoi une petite part de la production de logement y est orientée.

Le PLUi retient un scénario de maintien de la population, alors que le SCoT projette une croissance modeste (+0,23 % / an).

Dans le détail, on observe que le SCoT vise, pour la CdC Vallées d'Auge et du Merlerault, une stabilisation du poids démographique de la CdC par rapport à l'ensemble du territoire du SCoT.

Un objectif de renforcement progressif des pôles à l'horizon 2038

Pôles	Poids dans le territoire 2017	Objectif Poids 2038
Les pôles urbains majeurs	27,5%	28,7%
Argentan	17,6%	18,0%
L'Aigle	9,9%	10,7%
Les pôles d'équilibre	7,2%	7,2%
Vimoutiers	4,5%	4,3%
Gacé	2,7%	2,9%
Les pôles d'irrigation ruraux	15,4%	15,4%
Ecouché-les-Vallées		
Rânes	6,05%	6,08%
Trun		
Ferté-en-Ouche		
Moulins-la-Marche	5,42%	5,42%
Le Merlerault		
Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe	3,93%	3,90%
Sap-en-Auge		
Les communes rurales	49,9%	48,7%
CDC Argentan Intercom	21,3%	20,6%
CDC Pays de l'Aigle	19,1%	18,8%
CDC Vallées d'Auge et du Merlerault	9,5%	9,3%
SCoT du P2AO	100%	100%

Extrait du DOO du SCoT P2AO

3- Maîtriser la consommation d'espace dédiée au développement résidentiel

Réaliser au minimum 45% de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine

Densité moyenne de 15 logements / ha (échelle de l'ensemble du territoire)

Maîtriser les développements en extension

Besoins en logements (extrapolation pour l'horizon 2030 à partir des chiffres du SCoT) :

Vimoutiers :

- 137 logements
- 45% en densification, soit 62 logements
- 13 log /ha en extension
- 5,5 ha maxi en consommation d'espace

Sap-en-Auge :

- 50 logements
- 35% en densification, soit 16 logements
- 13 log /ha en extension
- 2,4 ha maxi en consommation d'espace

Communes rurales :

- 100 logements
- 30% en densification, soit 31 logements
- 13 log /ha en extension

Au global le PLUi du Pays du camembert prévoit que 58% de la production de logements se fera au sein des espaces déjà urbanisés.

La grille de définition des besoins du SCoT n'est pas exactement la même que celle utilisée pour le PLUi :

- Le SCoT fixe ses objectifs à 2038, le PLUi à 2030
- Le SCoT prend l'hypothèse d'une progression faible de la population, alors que le PLUi prend celle d'un maintien de la population
- Le tableau du SCoT ne détaille pas la répartition entre les communes de certains pôles, une extrapolation est donc nécessaire pour vérifier la compatibilité SCoT / PLUi
- Les pôles sont uniquement constitués de communes seules (ex : Vimoutiers) alors que dans le PLUi, le pôle s'entend au sens large, incluant des communes périphériques

Capacités d'accueil en logements sur la base du zonage et des OAP du PLUi (horizon 2030) :

Vimoutiers :

- 168 logements
- 61% en densification, soit 102 logements
- 12,1 log /ha en extension (en comptabilisant les communes périphériques incluses dans le pôle de Vimoutiers). Cette densité est de 15,3 log/ha si on ne compte que le bourg de Vimoutiers
- 4,9 ha en consommation d'espace

Sap-en-Auge :

- 55 logements
- 53% en densification, soit 29 logements
- 11,2 log /ha en extension
- 2,2 ha en consommation d'espace

Communes rurales :

- 66 logements
- 44% en densification, soit 29 logements
- 9,5 log /ha en extension

• 7 ha maxi en consommation d'espace	- 3 ha en consommation d'espace Au global, les écarts des objectifs du PLUi avec ceux du SCoT sur le pôle de Vimoutiers s'expliquant par le fait que le pôle de Vimoutiers au sens du PLUi comprend des communes périphériques. La commune de Vimoutiers est en effet très contrainte dans ses extensions (pentes fortes, zones inondables), c'est pourquoi une partie de la capacité d'accueil est reportée sur les communes alentours. Au global, on observe cependant que la logique de renforcement du pôle de Vimoutiers poursuivie au SCoT est respectée. La consommation d'espace totale en extension au PLUi est de 10,1 ha, alors que le SCoT définit une enveloppe maximale à 14,9 ha (sur la base d'une extrapolation, les chiffres SCoT étant définis pour l'horizon 2038). La densité moyenne globale visée au SCoT pour le Pays du camembert est estimée à 11,9 logements / ha. Celle produite par le PLUi est de 10,0 logements / ha.
--	---

Les besoins en logements du projet de développement, et la consommation maximale d'espace associée

Pôles	Evolution population 2018-2038	Besoin en logements à 2038 (à remobiliser + à construire)	Pourcentage de logements à construire / remobiliser dans l'enveloppe (minimum)	Nombre de logements à construire / remobiliser dans l'enveloppe	Nombre de logements à construire en extension	Densité moyenne en extension (logements / ha)	Consommation maximale d'espace (ha)
Les pôles urbains majeurs	1 921	2 108	57%	1 196	912	17	52
Argentan	948	1 377	55%	758	620	17	36
L'Aigle	973	731	60%	439	292	17	17
Les pôles d'équilibre	295	537	47%	256	281	15	19
Vimoutiers	48	249	45%	112	137	13	10
Gacé	247	288	50%	144	144	16	9
Les pôles d'irrigation ruraux	554	1 095	37%	431	664	13	46
Ecouché-les-Vallées							
Rânes	243	415	37%	160	255	13	18
Trun							
Ferté-en-Ouche	194	409	40%	176	232	14	15
Moulins-la-Marche							
Le Merlerault							
Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe	117	271	35%	95	176	13	13
Sap-en-Auge							
Les communes rurales	850	1 848	30%	554	1 294	11	113
CDC Argentan Intercom	228	555	30%	166	388	11	34
CDC Pays de l'Aigle	415	730	30%	219	511	12	41
CDC Vallées d'Auge et du Merlerault	207	564	30%	169	395	10	38
SCoT du P2AO	3 620	5 589	45%	2 438	3 151	15	230

Extrait du DOO du SCoT P2AO

Concilier qualité et densité pour le développement résidentiel Limiter l'extension de l'urbanisation des hameaux et utiliser les STECAL et les changements de destination au service de la stratégie	Les secteurs d'extension urbaine font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui visent à concilier densité et qualité du cadre de vie. Elles intègrent des éléments tels que des plantations à prévoir, des vues à mettre en valeur, des espaces publics à aménager. 14 STECAL Ah sont définis, sur des hameaux comportant au moins 5 logements. Le choix de désigner ces hameaux comme espaces d'accueil de nouveaux logements traduit la volonté de tenir compte des caractéristiques particulières du Pays d'Auge : habitat dispersé, pas toujours de bourg identifié sur les communes, secteurs résidentiels parfois plus importants que le bourg. Un potentiel d'environ 35 à 40 logements est identifié au sein de ces STECAL (en tenant compte d'un taux de rétention foncière sur les terrains bâtis).
4- Mettre en place une politique du logement pour valoriser le parc actuel et diversifier l'offre	
Répondre qualitativement à un besoin d'accueil de population Répondre aux besoins d'une diversité de personnes	Les OAP du PLUi traduisent la diversité des programmes proposés : opérations plus denses à Vimoutiers, renouvellement urbain en centre bourg du Sap, éco-hameau au Renouard ou terrains individuels à la campagne au sein des bourgs et hameaux ruraux. Comme indiqué au SCoT, le pôle de Vimoutiers n'a pas vocation à renforcer le poids des logements sociaux, le pôle disposant d'une forte proportion de logements sociaux. Le PLUi encourage par contre à la réalisation d'opération de renouvellement urbain. Une OAP spécifique est également déterminée sur les centres bourgs du territoire pour encourager les opérations de renouvellement urbain (OAP thématique B3d). Le scénario retenu vise un objectif de réduction de la vacance des logements. Cet objectif est intégré dans le calcul des besoins en logements qui a déterminé le nombre de 300 logements à accueillir pour la période 2014-2030.

Lutter contre la précarité énergétique et contre le réchauffement climatique	Le PLUi comprend de nombreuses dispositions en ce sens : bioclimatisme, dispositions pour la rénovation énergétique ou promotion des énergies renouvelables.
5- Renforcer la présence d'équipements et de services	
Renforcer les équipements et services de proximité	La logique de renforcement des pôles doit contribuer au maintien des services sur le territoire.
Renforcer l'attractivité des centres villes et bourgs	Des emplacements sont réservés pour des aménagements ou équipements publics.
Affirmer une armature commerciale	Le PLUi crée des dispositions destinées à favoriser le maintien d'un commerce de proximité dans les bourgs : renforcement des pôles, « secteurs commerciaux » où les vitrines doivent être maintenues.

Objectifs affichés au DOO	Traduction au PLUi du Pays du camembert
Axe 2 : Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa normandité	
1- Pratiquer une gestion environnementale qualitative pour magnifier et valoriser le cadre de vie naturel	
Protéger les réservoirs de biodiversité	Les réservoirs de biodiversité et éléments constitutifs des trames vertes et bleues font l'objet de protections au PLUi : zones N, protection au titre d'éléments de paysage ou d'éléments au rôle écologique, bois protégés, haies, mares, zones humides,...
Renforcer les continuités écologiques	
Protéger les milieux humides et les cours d'eau	
Assurer la disponibilité des ressources dans le temps	
	La zone Natura 2000 fait l'objet d'une protection en zone naturelle, une enclave « A » est cependant déterminée autour d'un site agricole.
	Les OAP spatialisées tiennent compte localement de la présence de zones humides. Des OAP thématiques sont également définies pour la gestion du bocage, des mares et la gestion de l'eau.

	Les périmètres de captage d'eau potable sont repérés au zonage, ils ont été pris en compte dans les choix de localisation des zones de développement.
2- Gérer les risques	
Prévenir les risques et nuisances	Les risques sont pris en compte dans le PLUi, le règlement précise les obligations et précautions incombant aux demandeurs. Le développement urbain a été écarté des secteurs les plus sensibles.
3- Préserver l'espace agricole	
Conforter les filières agricoles Engager la diversification des activités primaires Intégrer l'agriculture au cœur des proximités	Le règlement du PLUi a été établi en prenant en compte les activités agricoles : - Définition d'un règlement de la zone A permettant le développement des activités agricoles, leur diversification et la limitation du développement d'autres activités - Préservation des espaces agricoles par une gestion économe de l'espace et une localisation stratégique des zones de développement
4- Révéler les richesses patrimoniales et paysagères	
Développer le territoire par un urbanisme adapté aux contextes Renforcer l'accessibilité aux paysages	La mise en valeur des paysages est un des axes forts du PLUi. De nombreux outils sont déployés pour assurer la protection et la mise en valeur de l'identité locale : paysages, architecture, histoire, développement des itinéraires de randonnée,...
5- Affirmer comme destination touristique un arrière pays normand généreux	
Valoriser l'armature touristique et organiser les parcours Développer l'e-tourisme Développer l'offre d'hébergements	Des sites importants peuvent être valorisés : le Vitou, l'ancienne fonderie de Pontchardon, le centre bourg du Sap à travers l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Le règlement intègre des possibilités de développement de l'accueil touristique en veillant à ce que les projets s'inscrivent dans des démarches de valorisation de

	l'identité locale : STECAL At, règles sur l'architecture et le patrimoine,...
--	---

Objectifs affichés au DOO	Traduction au PLUi du Pays du camembert
---------------------------	---

Axe 3 : Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat

1- Définir une offre foncière et immobilière économique

Calibrer l'offre économique au regard de l'existant Définir une organisation du développement économique	Le développement économique est principalement orienté vers le tissu urbain existant. En complément 2 sites d'extensions sont définis à Vimoutiers et au Sap, sur respectivement 2,64 ha (en 2AU) et 1,15 ha (en 1AU). Les pôles de Vimoutiers et de Sap-en-Auge sont identifiés au SCoT en « espaces d'irrigation économique », permettant une extension Les besoins identifiés au SCoT pour la CdC Vallées d'Auge et du Merlerault pour les espaces d'irrigation économiques, hors Gacé et Croisilles (10 ha), est de 5 ha. Les surfaces inscrites en AUZ au PLUi couvrent une superficie de 3,8 ha.
Soutenir l'entrepreneuriat de proximité	Le PLUi détermine des STECAL autour des activités économiques, principalement artisanales, actuellement existantes en campagne, de manière à préserver un tissu économique de proximité.
Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité	Des OAP spatialisées sont déterminées sur les secteurs de développement économique pour encadrer leur aménagement.

2- Faire de la lutte contre le réchauffement climatique une opportunité pour le développement local	
Soutenir le développement des énergies renouvelables Soutenir la mise en œuvre de la transition énergétique	Le PLUi autorise les installations de production d'énergie renouvelable sous conditions, et notamment sous réserve de respecter la qualité des paysages et du patrimoine.

6.2 Les autres documents supra communaux

La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (Sdage, Sage, charte PNR...).

La loi Alur va plus loin que la loi Grenelle II dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques. C'est au regard du SCoT que les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUI, cartes communales) doivent être rendus compatibles.

