

commune de VIEUX BOURG  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 01.04 /1994

Modification n° 1 .....25.09 /1998

RÉVISION N° 1 PLU approuvée le ..... 19.11 /2005

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

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du : **22 avril 2011**

LE MAIRE  
Monsieur Gérard POULAIN

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

**AGENCE  
SCHNEIDER**



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T: 02 31 35 49 60  
F : 02 31 35 49 61

accueil@agence-schneider.fr

## 1) Objet de la modification N°2

Cinq ans après l'approbation du PLAN LOCAL D'URBANISME, cette modification est entreprise :

- pour ajouter un emplacement réservé qui permettra l'élargissement de l'entrée du Chemin du Rond Buisson au sud de la commune
- pour modifier l'emplacement réservé N°2
- et pour procéder à une mise à jour du dossier et sa mise en compatibilité avec le SCOT du Nord Pays d'Auge approuvé depuis le 15 décembre 2007.

### Évolution du document d'urbanisme communal

P.O.S.	approuvé le	1 <sup>er</sup> avril 1994
Modification N°1	approuvée le	25 septembre 1998
PLU	approuvé le	19 novembre 2005

## 2) Modifications du PLU

### a. Élargissement de l'entrée du Chemin du Rond Buisson :

Vu l'étroitesse de l'entrée du chemin du Rond Buisson qui forme la limite communale avec Surville au sud de la commune, la municipalité souhaite acquérir une bande de terrain pour l'élargir sur 30m.

Un cinquième emplacement réservé est créé sur deux parcelles OA184 et OA260, au profit de la commune.

MODIFICATION : Le règlement graphique et le règlement sont mis à jour ;

### b. Modification de l'emplacement réservé N°2

Un emplacement réservé a été inscrit lors de l'élaboration du PLU pour faire l'acquisition des terrains permettant la création d'une station d'épuration communale et son accès.

La station est en cours de réalisation, mais seule une partie du chemin a été acquise. Aussi, il apparaît nécessaire pour l'accès à station d'épuration de poursuivre les acquisitions jusqu'à la voie communale et d'assurer une largeur suffisante au chemin (qui est mitoyen avec la commune voisine).

En conséquence, l'emplacement réservé N°2 est modifié :

- la partie acquise (à l'est) est supprimée
- la partie restante est étendue jusqu'à la voie principale du village (RD289), c'est à dire sur une partie de la parcelle N° OA367.

MODIFICATION : Le règlement graphique est mis à jour ;

**c. Précisions apportées au règlement de la zone U, pour l'intérêt du paysage et du cadre de vie.**

L'évolution récente de la réglementation d'une part et l'expérience acquise depuis l'entrée en application du PLU conduisent à préciser certaines des dispositions du règlement de la zone U afin qu'elle conserve le caractère et l'intérêt paysager qui est le sien et que sa densité d'urbanisation reste adaptée aux capacités des voies et réseaux qui la desservent.

**ARTICLE 3 :**

Les conditions permettant la création de nouveaux accès et fixant les caractéristiques applicables aux voies sont précisées, afin que lors du développement de l'urbanisation le long de chemins étroits, ceux-ci soient adaptés au trafic à venir.

**ARTICLE 5 :**

La disposition prise dans l'article 5 est refondée sur la préservation du caractère urbanistique du village et l'intérêt de son paysage. En effet, un minimum parcellaire est nécessaire afin d'éviter des divisions qui conduiraient à la suppression des espaces verts plantés qui caractérisent les parcelles et, du fait de l'augmentation de la capacité d'accueil qui s'en suivraient, viendraient rendre insuffisant les infrastructures et équipements qui desservent ce petit village du Pays d'Auge.

**ARTICLE 12 :**

Pour plus de précision, et afin de prendre en compte l'étroitesse de la voirie locale, le nombre de place de stationnement qui doivent être réalisés sur la parcelle pour chaque logement existant, est précisé.

**ARTICLE 13 :**

Afin d'assurer une évolution de l'urbanisation compatible avec les caractéristiques du paysage local, les prescriptions paysagères sont quantifiées. Elles sont adaptées aux différentes destinations des sols, de façon à préserver la mixité fonctionnelle indispensable à la vitalité de la vie locale.

**ARTICLE 13 :**

Un COS est ajouté au règlement de la zone : en cohérence avec la forme d'urbanisation existante, il est retenu un COS de 0,20.

**d. Interdiction explicite de la transformation des constructions autorisées en AU2**

Le secteur AUa étant exclusivement réservé à des constructions annexes à celles présentes sur le secteur AU, ils sont précisées qu'elles ne pourront faire l'objet de transformations ou de changements de destination ultérieurs.

**e. Exceptions pour petits abris de jardin :**

Afin de prendre en compte l'évolution des pratiques, le règlement des zones est modifié pour permettre l'implantation de petits abris de jardins (qui sont pour la plupart préfabriqués). Ils sont définis comme faisant moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et moins de 3 m de hauteur.

**ARTICLE U6 :**

Le recul applicable aux abris de jardin est réduit le long des voies, dès lors qu'ils restent (au moins partiellement) masqués par une haie.

**ARTICLES U7/AU7/N7 :**

Les abris de jardin peuvent être implantés en retrait des limites séparatives de propriétés (derrière les haies).

**ARTICLE U11/AU11/N11 :**

Aux couleurs et matériaux de toiture déjà autorisés s'ajoute le bois.

**f. Autorisation des panneaux solaires et photovoltaïques :**

Afin de prendre en compte l'évolution des pratiques constructives, les panneaux solaires ou photovoltaïques seront explicitement autorisés dans toutes les zones.

**CONTENU DE LA MODIFICATION : (Zones U, AU et N)**

Aussi la phrase suivante sera ajoutée :

*« Pour permettre la réalisation de constructions économes en énergie ou recourant aux énergies renouvelables, seront de plus autorisés :*

- *Les panneaux solaires ou photovoltaïques,*
- *Les toitures végétalisées dès lors qu'elles ne couvrent que des annexes ou des volumes secondaires de la construction principale. »*

### **3) Mise en compatibilité du dossier avec le SCOT du Nord pays d'Auge.**

L'article L122-1 du Code de l'urbanisme, prévoit la mise en compatibilité des documents d'urbanisme au plus tard trois ans après l'entrée en application du SCOT.

**a. Présentation sommaire du SCOT**

Le Diagnostic et l'État Initial de l'Environnement ont souligné les risques auxquels le territoire du NORD PAYS D'AUGE est soumis :

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

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

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

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

- **un développement ciblé** nécessaire à l'équilibre du territoire et au respect de l'environnement,



- **une architecture remodelée du territoire** : le développement de l'urbanisation s'effectuera prioritairement dans le «rétro-littoral». L'urbanisation des communes littorales privilégiera l'utilisation du tissu urbain existant, conformément à la lettre et à l'esprit de la «Loi Littoral », mais également à la cohérence générale du développement du territoire. Sur la base de l'utilisation du tissu urbain existant, des extensions mesurées de l'urbanisation y seront possibles, notamment dans l'objectif de rapprocher les lieux de travail et de résidence, et sous réserve de l'existence d'un réseau de communication suffisant. Dans ce cas, des protections paysagères spécifiques seront nécessaires. Cette urbanisation utilisera notamment les possibilités de « résorption des dents creuses » et de densification maîtrisée de certains espaces, dans le respect de l'architecture remarquable qui s'est développée dans les stations balnéaires aux XIXème et XXème siècles, tout en permettant le recours, dans les autres secteurs, à une expression architecturale moderne et contemporaine.
- **un environnement respecté et valorisé** par la nécessaire gestion des milieux naturels dans une cohérence entre les secteurs amont et aval du territoire afin d'aboutir à des actions de valorisation environnementale efficaces et durables,
- **des pôles de développement maîtrisés** : Un développement résidentiel vigoureux mais organisé, des activités économiques et commerciales à dynamiser (dans le cadre d'une nouvelle génération de parcs d'activités), une agriculture à préserver, une évolution du tourisme à favoriser, ...

## **b. Application au PLU de Vieux Bourg**

Vieux bourg appartient à la zone retro-littoral où (DOG p18) :

*« le maintien de l'agriculture et de la forêt est un enjeu fort qui suppose un mode d'urbanisation particulier où doivent se conjuguer économie de l'espace, extension modérée de l'urbanisation à l'échelle du SCOT, renforcement des bourgs et villages dans une optique à la fois résidentielle, commerciale, économique et de service,(...) »*

Il prévoit des orientations (dont page 52 et suivantes) en faveur de la préservation des espaces et continuités naturelles (en particulier en lisière des boisements), de la stricte maîtrise de l'urbanisation dans les espaces naturels et agricoles, qui engagent à

*« développer les extensions urbaines en priorité en continuité des bourgs et enrayer la généralisation de l'urbanisation en diffus »*

*« généraliser l'urbanisme de projet »*

*« prendre en compte les typicités architecturales et paysagères pour éviter la banalisation du bâti »*

Ce qui conduit en particulier à limiter le développement de la capacité d'accueil dans les espaces naturels peu desservis et à renoncer à l'urbanisation diffuse dans les espaces naturels ou linéaire le long de petites routes.

Le PLU de Vieux bourg comporte des secteurs Nr au sein de la zone naturelle, qui ont été rendues constructibles pour *« terminer l'urbanisation sur de grandes propriétés, amorcée il y a plusieurs années par un lotissement (...). Elles permettent l'accueil au sein de grande unité foncière d'un ensemble résidentiel, dans la limite de la capacité des voies et réseaux qui desservent cet écart. »* (Rapport de présentation page 36).

Ce mode d'urbanisation qui n'est pas compatible avec les orientations du SCOT, (et les zones Nr étant aujourd'hui toutes construites) est revu par la présente modification.

### **CONTENU DE LA MODIFICATION :**

- les secteurs Nr sont supprimés et reclassés en zone N;
- le champ d'application des « extensions limitées » et pour répondre aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation diffuse du SCOT.

## 4) Mises à jour du dossier

### a. Mise à jour de la liste des emplacements réservés

L'emplacement réservé N°1 peut être supprimé : le terrain a été acquis et aménagé (aire de stationnement + espace vert) par la commune.

L'emplacement réservé N°3 peut être supprimé : les terrains ont été acquis et la station d'épuration est en cours de réalisation.

MODIFICATION : Le règlement graphique est mis à jour ;

### b. Mise à jour et modifications des dispositions générales du Règlement

Afin de prendre en compte les évolutions récentes du Code de l'urbanisme, les Dispositions Générales du règlement du PLU sont mises à jour, en particulier en ce qui concerne les articles d'ordre public.

Il est précisé que la reconstruction après sinistre est aujourd'hui encadrée par l'article L111-3.

Pour faciliter sa prise en compte, le glossaire situé à la fin du règlement est intégré dans les Dispositions Générales. Il est aussi mis à jour.

Du fait de l'évolution du code de l'urbanisme et afin de rester conforme à l'esprit du PLU, un article est ajouté dans les Dispositions Générales pour préciser les conditions d'application des règles dans le cadre d'opérations d'aménagement :

*"Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété."*

### c. Tableau récapitulatif de la superficie des zones

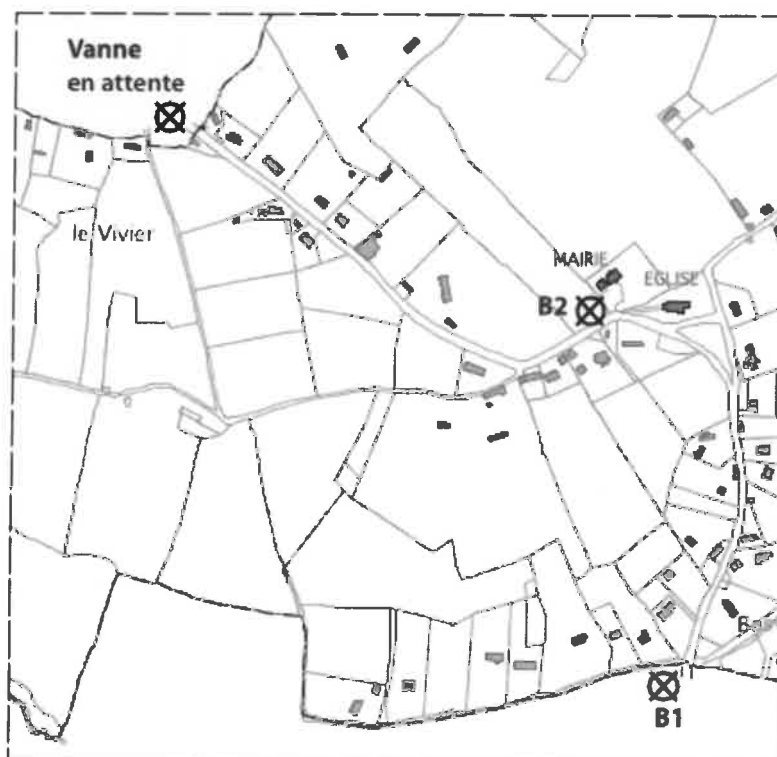
ZONE U	10,5
ZONE AU	16,4
dont AUa	3,3
AUb	1,7
AUc	2,3
ZONE N	105,5
dont Np	34,5

### d. Synthèse sur la défense incendie

Elle est assurée à partir du réseau d'eau potable sur lequel sont branchées deux bornes

- B1 est située immédiatement au sud de la limite communale, sur Surville. Branchée sur une canalisation de 150, elle a une capacité de 100m<sup>3</sup>/heure. Elle a été mise en place en 2010 lors du renforcement du réseau AEP ;
- B2 est une borne branchée sur une canalisation de 100, elle a une capacité de 100m<sup>3</sup>/heure. Elle a été mise aux normes en 2008 ;
- Une troisième borne est en projet au nord de la commune ; elle sera réalisée conjointement avec l'urbanisation sur Saint Gatien (une vanne a été posé en 2010).

Branchée sur une canalisation de 80, elle aura une capacité de 40m<sup>3</sup>/heure ; s'y ajoutera une réserve de 8 m<sup>3</sup> ;



## 5) Respect des dispositions de l'article L123-13 du code de l'urbanisme

La modification présentée satisfait aux conditions fixées par cet article. En effet :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, mais ne constitue qu'une mise en œuvre de ses orientations et l'adaptation de certaines de ses dispositions à l'évolution de la commune ;
- Elle n'a pas pour effet de réduire des protections édictées en raison de la valeur agricole des terres, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; Elle contribue au contraire à les renforcer ;
- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances ;

COMMUNE DE VIEUX-BOURG  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 01.04/1994  
Modification n° 1 ..... 25.09/1998

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

**APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : 19 NOV. 2005

LE MAIRE



1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

AGENCE  
SCHNEIDER



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

## **Sommaire**

### **1- INTRODUCTION**

- 1.1 - SITUATION
- 1.2 - EVOLUTION DU POS
- 1.3 - OBJECTIF DE LA REVISION DU POS

### **2- DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

- 2.1 - ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE
- 2.2 - ÉVOLUTION RÉCENTE DE L'HABITAT
- 2.3 - SITUATION ÉCONOMIQUE
- 2.4- NIVEAU D'ÉQUIPEMENT

### **3- ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

- 3.1 - DONNÉES GÉOGRAPHIQUES
- 3.2 - PATRIMOINE NATUREL
- 3.3 - VÉGÉTATION ET OCCUPATION AGRICOLE
- 3.4 - RISQUES NATURELS

### **4- AMENAGEMENT DE L'ESPACE**

- 4.1 - DESSERTE ET RÉSEAU VIAIRE
- 4.2 - PAYSAGES
- 4.3 - BATIS ET PAYSAGE
- 4.4 - PATRIMOINE CULTUREL

### **5- PRESENTATION DU PLU**

- 5.1 - CHOIX RETENU POUR ÉTABLIR LE PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET GRANDES ORIENTATIONS DU PLU
- 5.2 - PRESENTATION DU REGLEMENT
- 5.3 - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET  
MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

# 1- INTRODUCTION

## 1.1 - Situation

VIEUX-BOURG est une commune de petite taille : 130 hectares, située au nord de la RN175 à l'Est de Pont-l'Évêque (à moins d'une dizaine de minutes de cette ville).

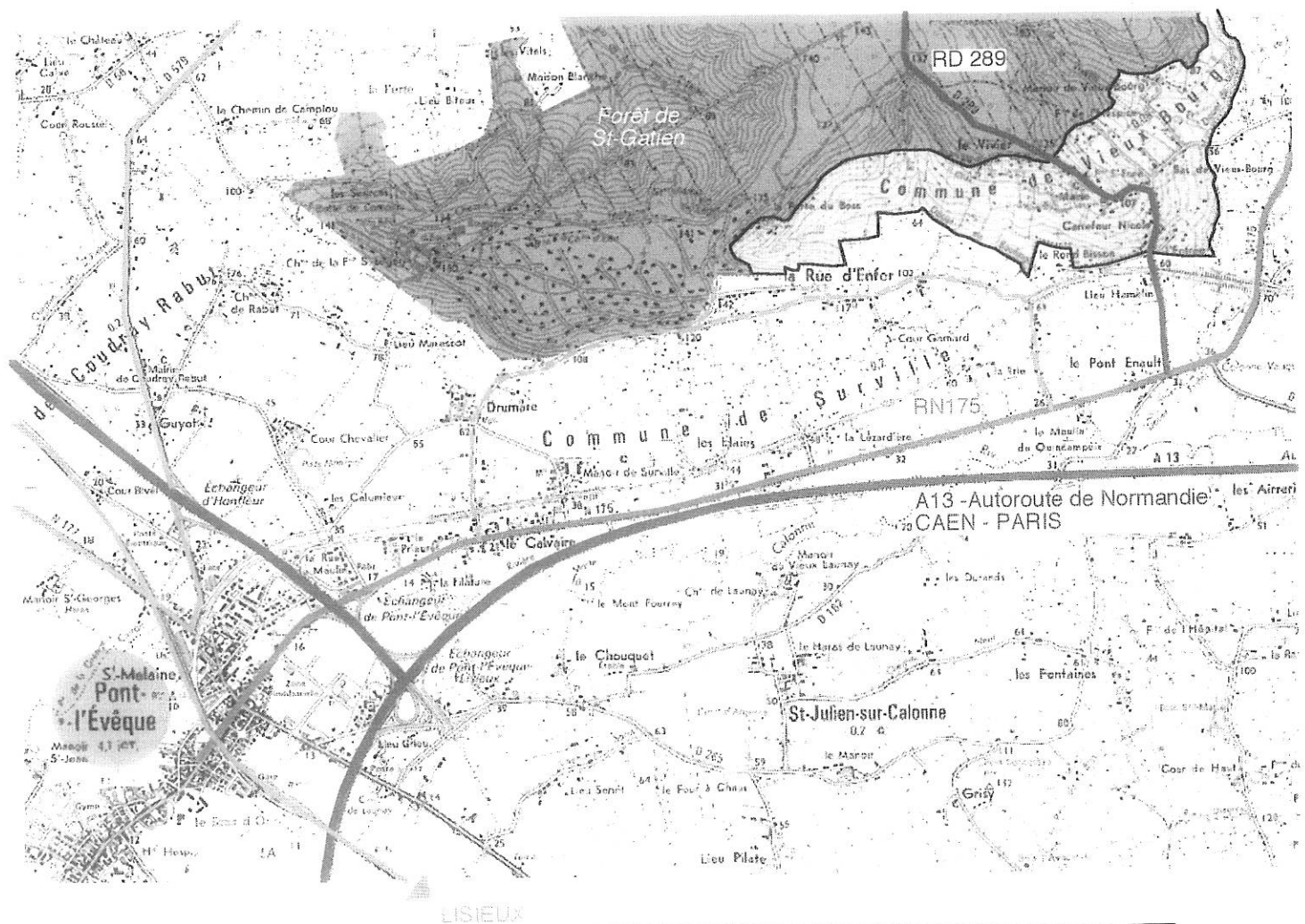
Elle a pour communes limitrophes :

- Saint-Gatien au Nord,
- Saint-Benoît-d'Hébertot, de Saint-André-d'Hébertot à l'Est,
- Surville au Sud,

### Situation administrative

VIEUX BOURG fait partie de la Communauté de communes formée autour de BLANGY et PONT L'ÉVEQUE, qui regroupe 15 000 habitants et 31 communes.

Elle a délégué à cette communauté de communes ses compétences pour l'élaboration du SCOT, le contrôle des réseaux et l'installation de traitement des d'eaux usées, la gestion des équipements scolaires, sportifs et petite enfance, la réalisation de logements sociaux, et enfin le développement économique (la communauté de communes perçoit la taxe professionnelle unique).



---

# 1- INTRODUCTION

---

## 1.1 - Situation

VIEUX-BOURG est une commune de petite taille : 130 hectares, située au nord de la RN175 à l'Est de Pont-l'Evêque (à moins d'une dizaine de minutes de cette ville).

Elle a pour communes limitrophes :

- Saint-Gatien au Nord,
- Saint-Benoît-d'Hébertot, de Saint-André-d'Hébertot à l'Est,
- Surville au Sud,

### Situation administrative

VIEUX BOURG fait partie de la Communauté de communes formée autour de BLANGY et PONT L'ÉVEQUE, qui regroupe 15 000 habitants et 31 communes.

Elle a délégué à cette communauté de communes ses compétences pour l'élaboration du SCOT, le contrôle des réseaux et l'installation de traitement des d'eaux usées, la gestion des équipements scolaires, sportifs et petite enfance, la réalisation de logements sociaux, et enfin le développement économique (la communauté de communes perçoit la taxe professionnelle unique).

## 1.2- Évolution du P.O.S.

P.O.S. INITIAL	approuvé le	1 <sup>er</sup> avril 1994
Modification N°1	approuvée le	25 Septembre 1998

Le P.O.S. a été mis en révision dès Février 1998 afin de réaliser un lotissement sur le coteau. Le projet de révision ayant reçu un avis défavorable, les études ont été reprises dans le nouveau cadre réglementaire fixé par la loi « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS ».

Entre temps une modification a permis d'intégrer un emplacement réservé, en zone constructible afin de réaliser la nouvelle mairie et la salle des fêtes.

Un droit de préemption urbain a été institué sur les zones 1NA et NA de la commune par une délibération du conseil municipal en date du 25 juillet 1999.

### Plan de zonage

➤ Carte zonage actuel  
Servitudes et contraintes



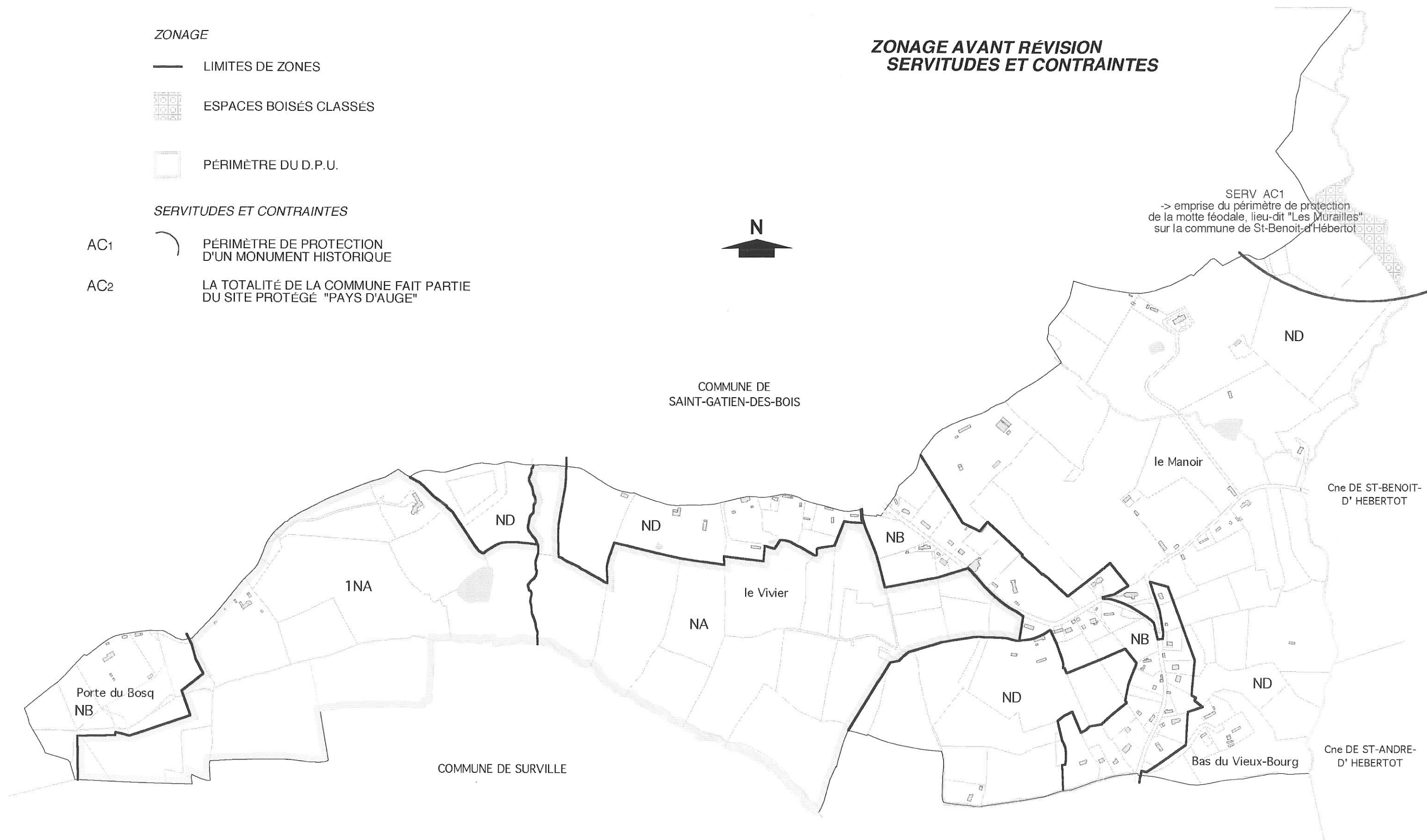
# ZONAGE

- LIMITES DE ZONES
- ESPACES BOISÉS CLASSÉS
- PÉRIMÈTRE DU D.P.U.

## SERVITUDES ET CONTRAINTES

- AC1 PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE
- AC2 LA TOTALITÉ DE LA COMMUNE FAIT PARTIE DU SITE PROTÉGÉ "PAYS D'AUGE"

## ZONAGE AVANT RÉVISION SERVITUDES ET CONTRAINTES



VIEUX BOURG  
département du Calvados

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

### 1.3- Objectifs de la révision du P.O.S.

VIEUX BOURG est une très petite commune rurale, située dans un espace de grande qualité paysagère, qui de par sa situation (non loin des grandes communes balnéaires de la Côte Normande) et son excellente desserte connaît une forte demande résidentielle, que ce soit pour des résidences principales ou des résidences secondaires.

La municipalité souhaite élaborer un nouveau projet d'aménagement, qui réponde à cette demande tout en permettant un développement harmonieux du village. Elle souhaite intégrer le projet d'urbanisation du coteau ouest à l'étude depuis plusieurs années.

La qualité du site suppose un projet d'aménagement adapté au cadre paysager traditionnel au Pays d'Auge. Ses contraintes physiques et environnementales ont nécessité des études complémentaires qui sont prises en compte par les études d'urbanisme.

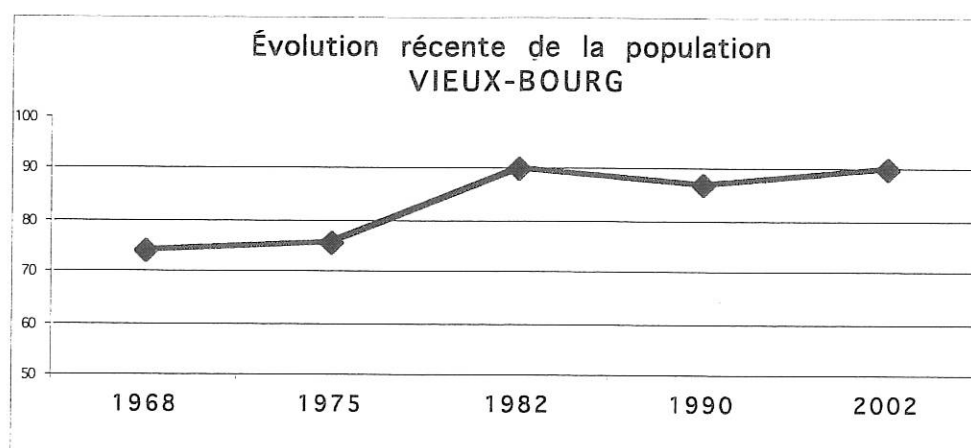
- un schéma directeur d'assainissement
- une étude sur la stabilité des sols dans le coteau ouest.

## 2 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

*Remarque : la petite taille de la commune, ne permet pas d'analyse statistique détaillée, les variations se jouant sur quelques unités.*

### 2.1 – Évolution démographique

La population communale est restée très stable tout au long du siècle dernier : une soixantaine d'habitants. Elle a progressé au milieu des années 1970, pour comprendre fin 2004 environ 90 habitants (en résidences principales), et une trentaine de ménages. Ainsi, dominant aujourd'hui les ménages de plus de 40 ans (qui ont accédé à la propriété dans les

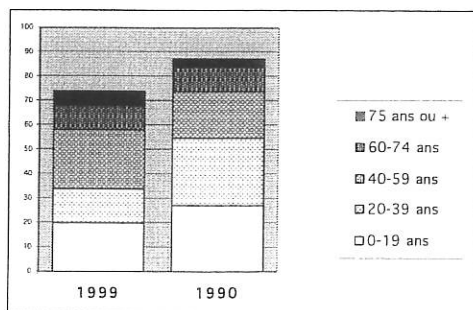


années 70), sans pour autant que la population âgée soit importante.

INSEE	1975	1982	1990	1999
Population (sans double compte)	76	90	87	74
Nombre de ménages	21	27	30	28
Taille moyenne des ménages	3,6	3,3	2,9	2,6

INSEE	1968/1975	1974/1982	1982/1990	1990/1999
Solde migratoire	-10	+11	-10	-20
Solde naturel dont :	+12	+3	+7	+7
Naissances	+15	+6	+9	+8
Décès	-3	-3	-2	+1

#### Répartition par tranches d'âge :



#### Âge de la personne de référence du ménage (en 1999)

Moins de 30ans	0
de 30à 39 ans	4
de 40 à 49 ans	12
50ans à 59 ans	0
60ans à 75 ans	0
+ 75 ans	12

## Profil des ménages :

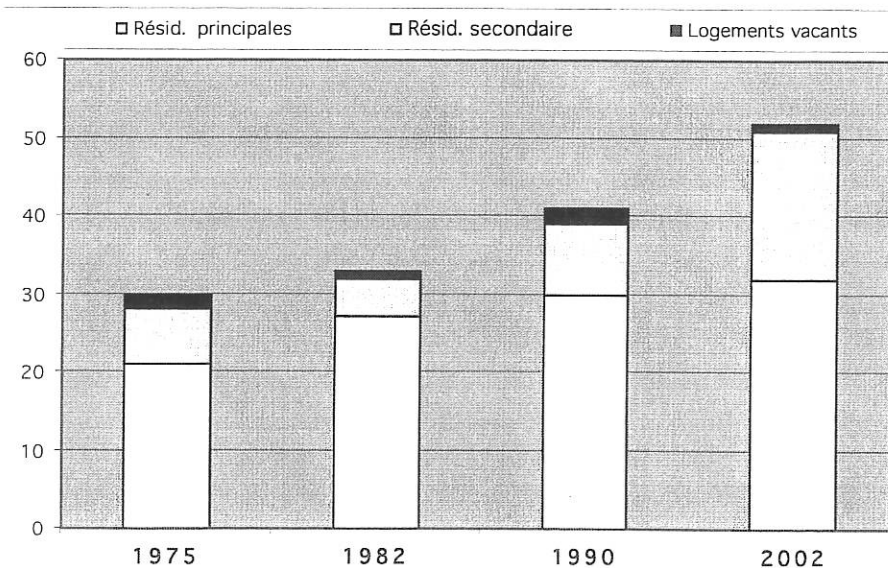
La population communale se compose donc essentiellement de familles ou de couples de plus de 40 ans, dont les enfants grandissent et quittent la commune. Cette baisse de l'occupation des résidences principales se lit nettement dans le chiffre moyen de personnes par ménages : il n'est plus en 1999 que de 2,6.

	1990	1999	VARIATIONS
Ménages de 1 personne	8	7	- 1
Ménages de 2 personnes	9	10	+1
Ménages de 3 personnes	3	1	- 2
Ménages de 4 personnes	3	6	+ 3
Ménages de 5 personnes	5	4	- 1
Ménages de 6 personnes ou plus	2	0	- 2

## 2.2- Evolution récente de l'habitat

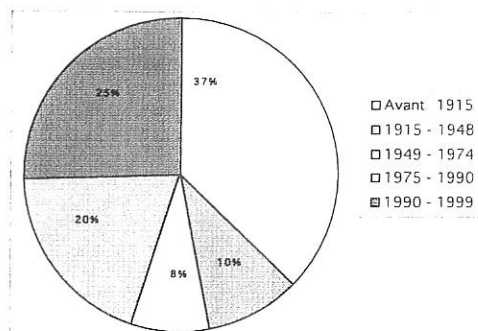
La commune compte une cinquantaine de logements.

	1975	1982	1990	1999	2004
<b>LOGEMENTS</b>	30	33	41	47	52
Résid. principales	21	27	30	28	32
Résid. secondaires	7	5	9	17	19
Logements vacants	2	1	2	2	1



Le nombre de résidences secondaires a progressé plus vite que celui des résidences principales : aujourd'hui près d'un logement sur 3 est une résidence secondaire.

avant 1915	24
de 1915 à 1948	4
de 1949 à 1974	3
de 1975 à 1989	7
de 1990 à 2002	14



## Les résidences principales

Ce sont exclusivement des maisons individuelles ou des fermes.

Ce sont des grands logements (plus de 4 pièces en moyenne) dont 4 sont encore sans confort sanitaire minimum.

Les 3/4 d'entre elles sont occupées par leur propriétaire.

La commune compte 4 logements en location, dont un communal dans l'ancienne mairie.

Elle projette de réhabiliter tout le bâtiment et d'y réaliser deux logements locatifs aidés.

## 2.3- Situation économique

### Population active

	1982	1990	1999
Population active totale -	41	43	32
Retraités	4	12	12
Taux d'activité	77%	84%	85%
Total des chômeurs -	8	4	8
Actifs travaillant à VIEUX BOURG			6

Si le taux d'activité de la population est constant depuis une décennie, son niveau d'activité a diminué : on compte aujourd'hui moins de 3 actifs pour un retraité.

La population se compose essentiellement de résidents qui habitent la commune et travaillent dans un rayon de 20 km : sur Pont-L'évêque, Deauville-Trouville, Lisieux ou même Le Havre.

### Activités économiques

Emploi communal : On dénombre 5 emplois sur la commune, en 2002.

#### Activités artisanales et industrielles :

- Deux peintres en bâtiment,
- Un menuisier (dont seul le siège social est sur la commune).

Commerces et services : La commune ne compte pas de commerces de proximité. Elle est proche du bourg de Saint-Gatien et surtout du pôle commercial local qu'est Pont-l'Évêque.

Tourisme : Il n'existe pas d'hébergement ou d'activité touristique sur la commune.

## 2.4 – Niveau d'équipement

### ➤ Carte Occupation

Cette très petite commune dispose d'un bon niveau d'équipement :

- une église et son cimetière au carrefour de deux petites voies.
- une mairie et une salle des fêtes (d'une capacité de 100 places) construite en 1999, qui vient d'être équipée d'une cuisine. ;

### Équipements sportifs et de loisirs :

Aucun. On notera la proximité de la forêt de SAINT-GATIEN.

*En projet* : Aménagement du terrain communal.

### Équipements scolaires :

La commune a constitué avec SAINT BENOIT, SAINT ANDRÉ et QUETTEVILLE un regroupement pédagogique, mais les enfants de la commune n'y sont pas scolarisés du fait de l'absence de garderie péri-scolaire (!).

Les enfants sont donc scolarisés sur PONT L'ÉVÊQUE, TROUVILLE ou SAINT-GATIEN (dans le privé) en fonction du lieu de travail de leurs parents.

Rattachement collège : PONT L'ÉVÊQUE

Rattachement lycée : DEAUVILLE.

### Équipements techniques : (voir annexes documentaires)

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

La commune a réalisé un SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT.

Celui-ci souligne la faible aptitude des sols, à l'assainissement autonome par épandage (comme il est courant dans le pays d'Auge du fait de la nature argileuse de la plupart des terrains) ; la création d'une station d'épuration est à l'étude.

#### Aptitude à l'assainissement autonome :

Pour permettre l'épandage souterrain (surdimensionné ou non), les sols doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes ;

- un sol sain (non-hydromorphe, sans rochers ou fractures) sur 1m de profondeur, ayant une perméabilité supérieure à 15 mm/h,
- une pente inférieure à 10%

#### **Desserte en eau potable :**

La commune adhère au syndicat d'Alimentation en eau Potable de SAINT BENOIT D'HEBERTOT.

VIEUX BOURG est desservi par une canalisation de diamètre 100 pour la partie centrale de la commune, avec une antenne de diamètre 53 pour le bas de la commune ; Les constructions de la "Porte du Bosq" sont raccordées sur le réseau de Surville.

### Transports collectifs

Le taux de motorisation des ménages est important, ce qui est peu surprenant vu la situation de la commune et la quasi-absence d'emploi local.

Taux de motorisation des ménages :




Ménages sans voiture	2	7%
Ménages avec 1 voiture	12	43%
Ménages avec 2 voitures ou plus	14	50%

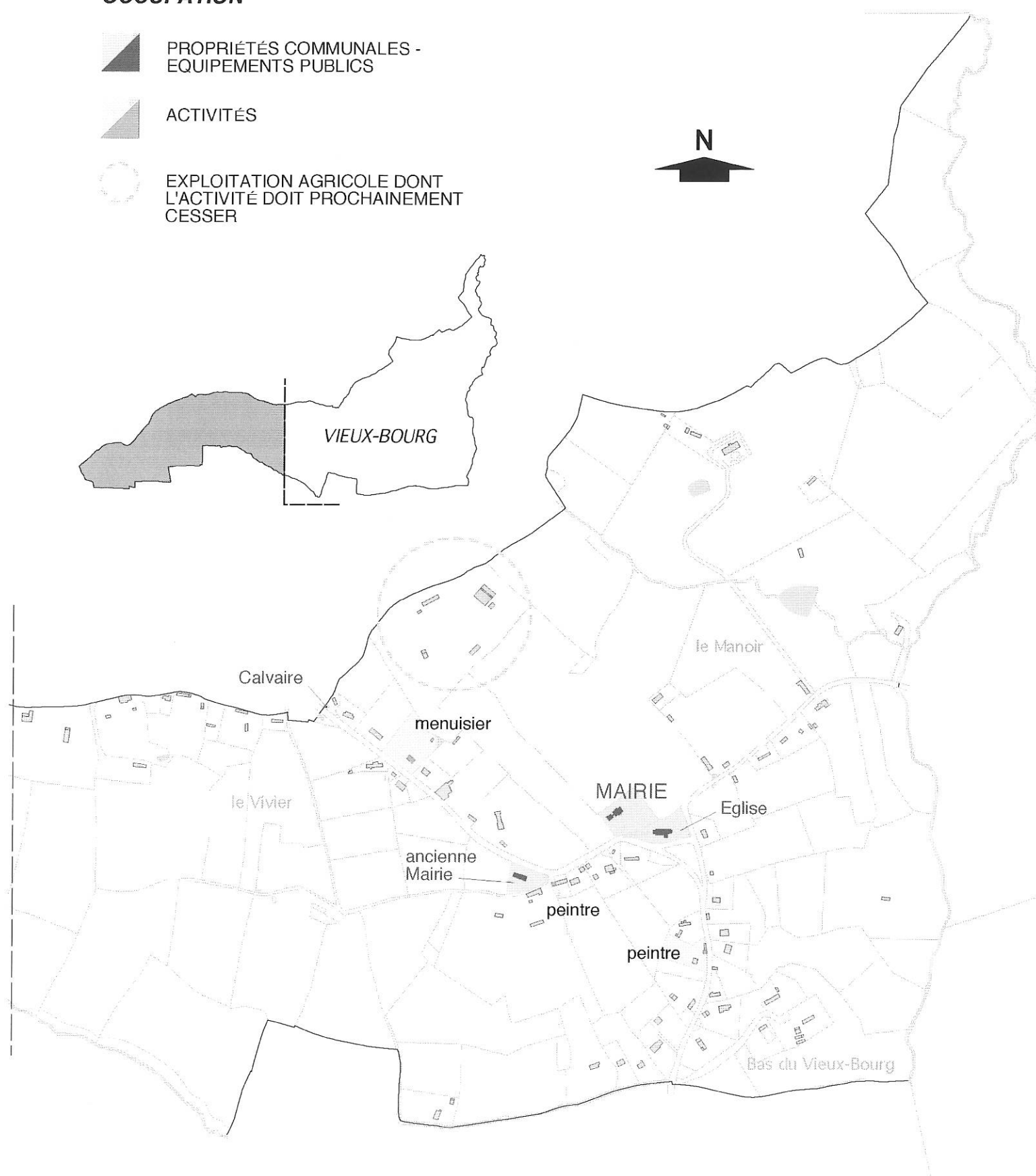
La commune n'est pas desservie par le réseau de bus du Conseil Général. Le premier arrêt se trouve sur la RN175.

On notera la proximité de l'aéroport DEAUVILLE-SAINT GATIEN



## OCCUPATION

-  PROPRIÉTÉS COMMUNALES - EQUIPEMENTS PUBLICS
-  ACTIVITÉS
-  EXPLOITATION AGRICOLE DONT L'ACTIVITÉ DOIT PROCHAINEMENT CESSER

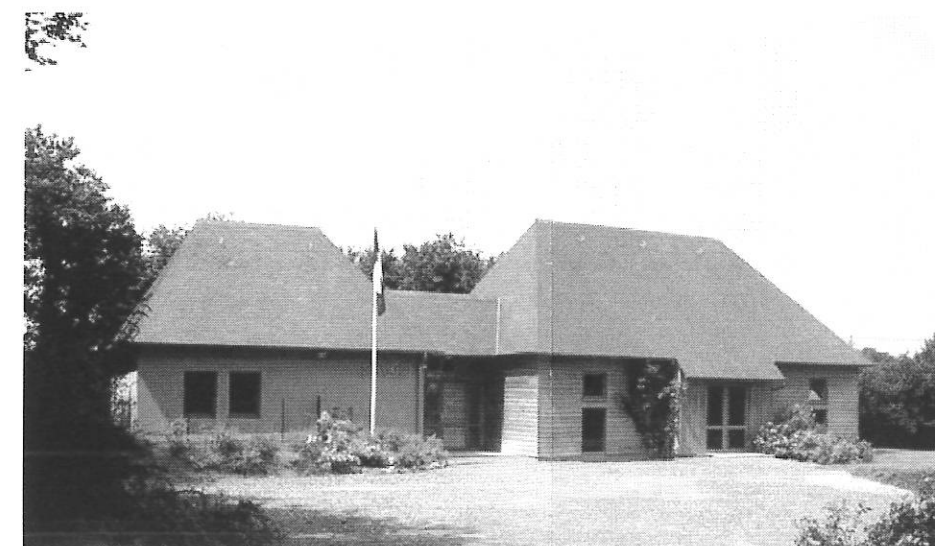


L'ÉGLISE NOTRE-DAME ET SON CIMETIÈRE,  
LE MONUMENT AUX MORTS AU PREMIER PLAN  
IF DU CIMETIÈRE



ANCIENNE MAIRIE

NOUVELLE MAIRIE ET SALLE DES FÊTES



VIEUX BOURG  
département du Calvados

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

## Premières conclusions :

- Une très petite commune, qui a connu une croissance résidentielle récente de résidences principales et de résidences secondaires.
- Un petit village animé et bien équipé pour sa taille : une mairie et une salle des fêtes récentes.
- Des enjeux d'équipements :
  - une station d'épuration,
  - des terrains de jeux et l'aménagement des abords de la mairie,
  - la rénovation de l'ancienne mairie qui permettra de répondre à une demande de petits logements locatifs.
- Des habitants dont la vie s'inscrit dans un cadre qui dépasse le cadre communal : que ce soit pour l'emploi, le commerce et les services.
- Une économie communale réduite (du fait de la petite taille de la commune)
- Une vocation résidentielle qui remplace l'ancienne activité agricole.



---

## 3- ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

---

➤ Carte relief & hydrologie  
et Patrimoine Naturel

### 3.1- Données géographiques

#### Relief et hydrologie

Le territoire communal est situé sur les coteaux qui relient le plateau de la forêt de SAINT GATIEN et la vallée de la Calonne. Ce bord de plateau est entaillé par des vallées où s'écoule des « douets » petits ruisseaux, toujours en eaux qui drainent les eaux de ruissellement vers la vallée.

Ce sont des coteaux pentus (12 à 15% de pente), à la pente relativement régulière. Leur altimétrie varie de 125 à 50m NGF au-dessus de la vallée

- 130m à la Porte du Bosq au nord-ouest du territoire,
- 125 m au Calvaire,
- 56m au Pont sur le Douet de la Vigne,

La limite Est du territoire est constituée par deux petits ruisseaux : le « Douet de la Vigne » qui se jette dans le « Douet aux Eudes » ; la limite sud l'est par le Douet de Boulinquet, qui reçoit les eaux du « Ruisseau de la forêt ».

#### Géologie

Les sols se composent de lits sédimentaires de calcaires argileux et de marnes plastiques qui datent du Crétacé supérieur, du Crétacé Inférieur et du Jurassique et de formations superficielles composées (déposées au Quaternaire) d'argiles à silex.

Ce sont donc pour l'essentiel des sols franchement argileux (argiles ocres, brunes ou grises) refermant plus ou moins d'éléments calcaires, de la glauconie et des sables blancs.

Leur perméabilité est souvent mauvaise ; ils sont par conséquent souvent humides en période pluvieuse du fait des circulations anarchiques d'eaux créées dans ces lits plus ou moins imperméables.

Leurs caractéristiques techniques sont très variables. Certains peuvent être tout à fait instables comme en témoignent les "moutonnements" de terrains dans certains coteaux.

La plupart ne permettent pas un assainissement satisfaisant des eaux usées par épandage superficiel.

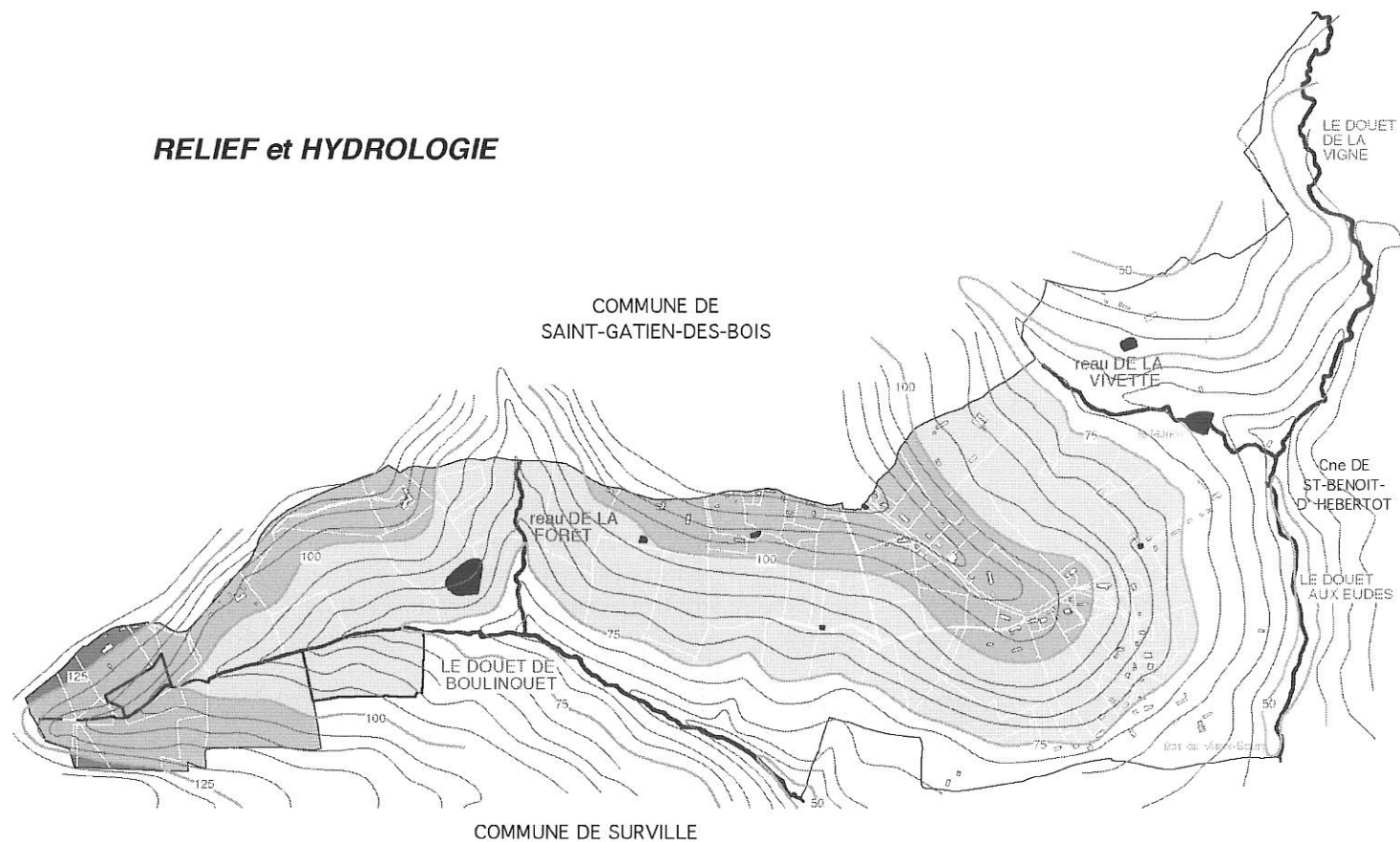
(voir *RISQUES NATURELS*)

### 3.2 - Patrimoine naturel

La basse vallée de la Calonne a été inscrite à l'inventaire du patrimoine naturel de la Basse-normandie pour son intérêt floristique : grande diversité des espèces végétales présentes, ainsi que pour son intérêt faunistique : la Calonne est le principal affluent-frayère de la Touques (reproduction de truite de mer, de saumon, etc. ) et la qualité de ses eaux mérite à ce titre d'être préservée.

Ainsi, les fonds de vallée qui cernent le territoire communal sont-ils compris dans la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 dite "basse vallée de la Calonne".

## RELIEF et HYDROLOGIE

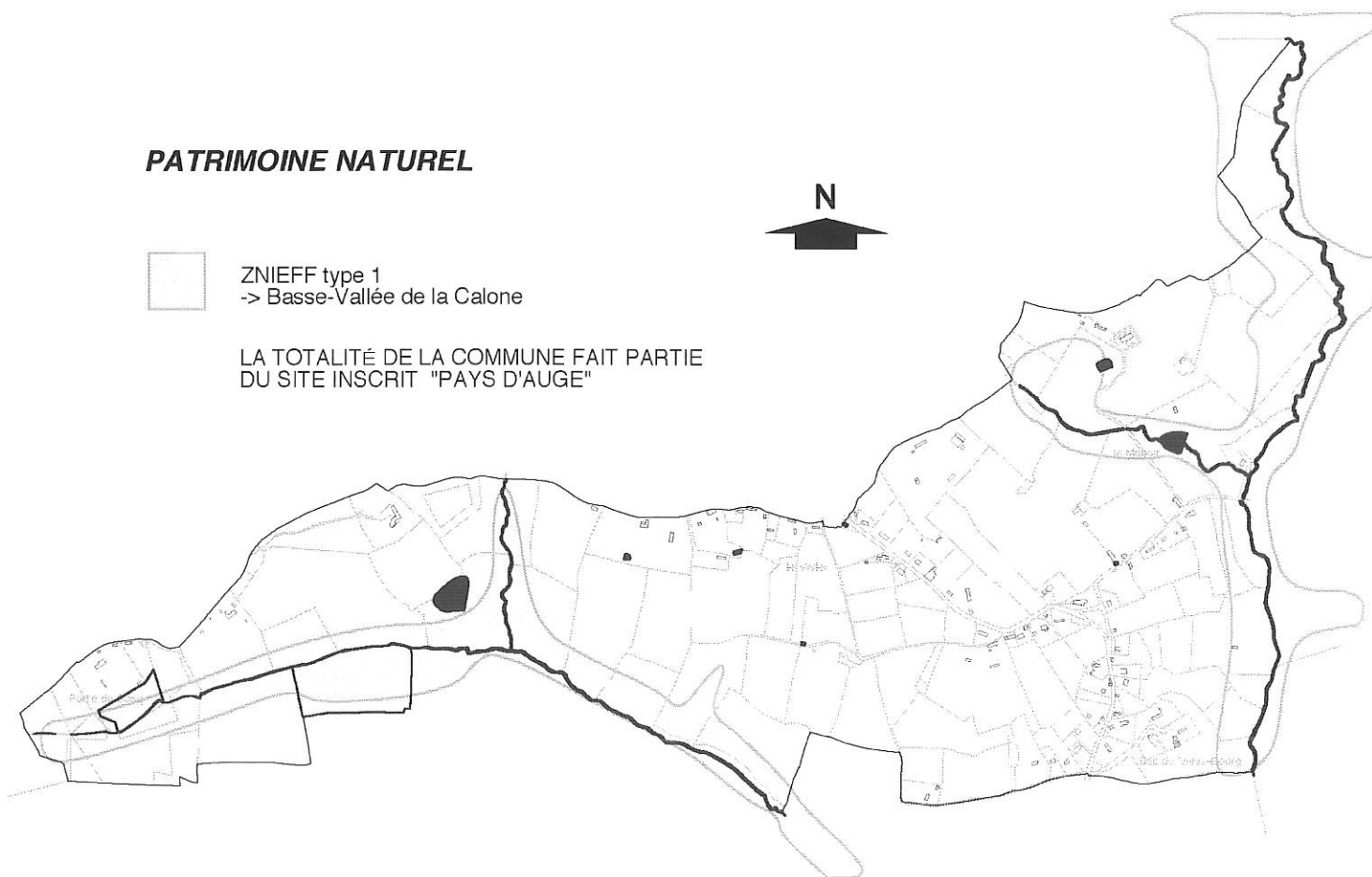


## PATRIMOINE NATUREL



ZNIEFF type 1  
-> Basse-Vallée de la Calone

LA TOTALITÉ DE LA COMMUNE FAIT PARTIE  
DU SITE INSCRIT "PAYS D'AUGE"



**VIEUX BOURG**  
département du Calvados

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

### 3.3 – Végétation et occupation agricole

#### ➤ Photographie aérienne

Le territoire communal présente un paysage de bocage fait de prairies ceintes de haies. Les bords de ruisseaux sont très arborés (ou boisés).

À l'Ouest, où coule le ruisseau "de la Forêt" et le "Douet du Boulinquet", et au nord-est les mailles du bocage ont une superficie de quelques hectares, et les prairies sont plus humides (comme en témoigne la présence de prêles) ; au sud-est, les parcelles ne font que quelques milliers de mètres carrés.

#### Manque d'entretien du paysage et recul agricole

Le recul agricole se lit dans le peu d'entretien de nombre de haies, dans la présence de vieux vergers, et dans celle de ronces et broussailles, en particulier dans la partie ouest du territoire. Seuls 42 des 130 Ha que compte la commune (30%) ont encore une vocation agricole (au sens du recensement agricole de 2000).

Les deux derniers sites d'exploitation agricole : l'un dans le village, l'autre dans le coteau Est, devraient perdre leur affectation dans les années à venir.

Ainsi la question du devenir de ce territoire et de son entretien se pose-elle avec une certaine acuité, dès lors que le recul agricole semble aujourd'hui inexorable.





VIEUX BOURG  
département du Calvados

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes



## 3.4 - Risques naturels

### ➤ Carte Étude des sols et géologie

#### Inondations / écoulement des eaux pluviales :

Pas de risques repérés.

Néanmoins, du fait de la nature des sols, on signalera la présence d'eaux à faible profondeur dans les coteaux non-drainés, ce qui participe de l'instabilité des sols.

#### Glissement de terrains :

La région de TROUVILLE-PONT L'ÉVÊQUE a fait l'objet dans les années 1975 d'une étude géologique globale sur la stabilité des sols, dite « Plan ZERMOS » dont est issue une cartographie des risques. Cette cartographie à grande échelle (1/25 000ème) vise à sensibiliser les élus aux risques qui pourraient être liés à l'urbanisation des coteaux, aujourd'hui occupés par des prairies ceintes d'un bocage plus ou moins serré. Elle a été établie à partir du relevé des zones affectées par des dynamiques (voir supra) au 1/10 000ème.

L'étude souligne :

*« l'ensemble géologique précédemment décrit constitue un héritage propice à une évolution encore actuelle des pentes ; dès lors que le couvert végétal est important (forêt), cette évolution est bloquée. Par contre, dès que plusieurs facteurs ont un effet convergent, celle-ci se poursuit. (...) C'est ainsi qu'à VIEUX-BOURG dominent les glissements superficiels (3 à 5 mètres) affectant les formations meubles des pentes donnant en surface un léger moutonnement ou des ondulations plus vastes entourées de marécages. (...) »*

*Cette remise en cause de l'équilibre est bien sûr variable d'une zone à une autre, elle est liée à plusieurs sortes de dynamiques et à leur interaction :*

- A) La dynamique liée au ruissellement concentré (ruisseaux) ou à la mer, la plus visible et la plus active,*
- B) La dynamique liée à l'imprégnation phréatique, qui par saturation des dépôts meubles, peut suffire à déclencher un glissement circulaire,*
- C) La dynamique superficielle liée surtout à la pente, qui provoque des mouvements mineurs de reptation.*

#### Lecture de la carte ZERMOS sur VIEUX-BOURG :

##### **1°-Zone orange claire : zone d'instabilité potentielle :**

- Des facteurs défavorables : nappes proches, horizons instables, pente forte, absence de couvert végétal important.
- Un équilibre qui pourrait être remis en cause par des terrassements.

##### **2°-Zone jaune : zone sensible :**

- Un équilibre fragile à préserver par des précautions lors de l'urbanisation.

Ainsi, tout projet d'urbanisation suppose des études à la parcelle, qui permettent de caractériser les risques et de prendre des décisions quant à la constructibilité des secteurs avec ou sans conditions.

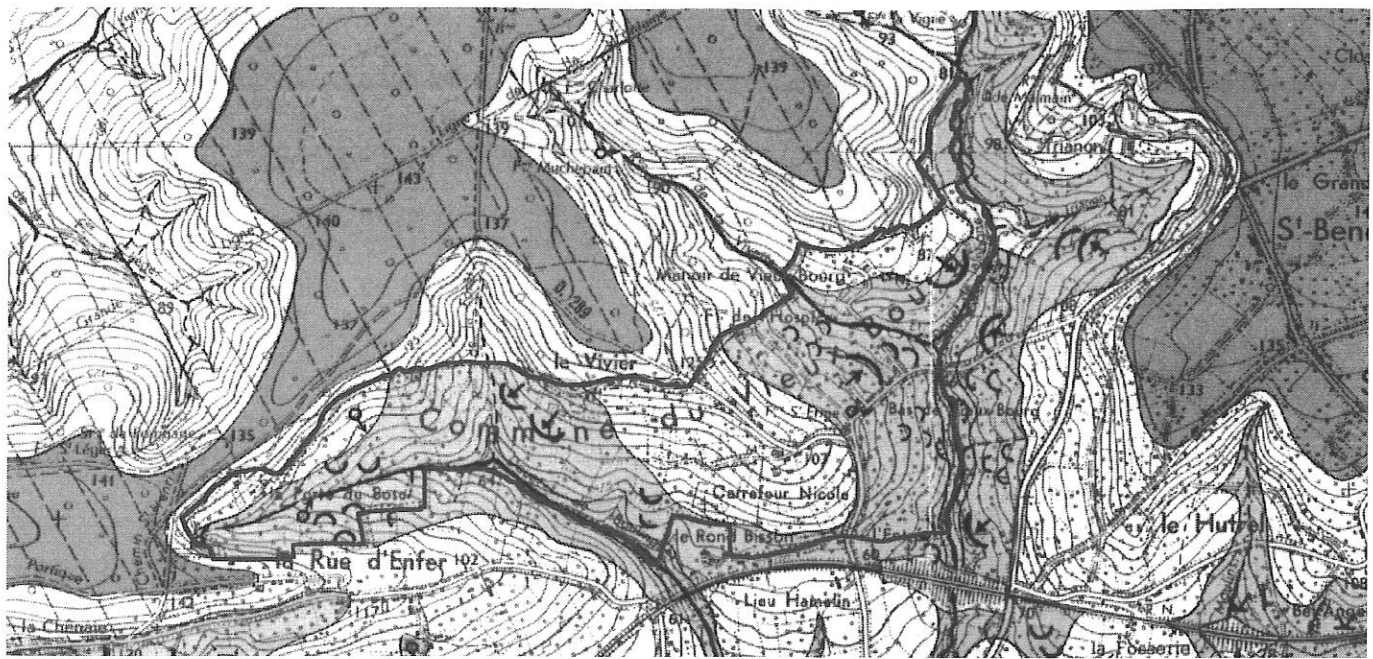
**SECTEUR OUEST :** Un projet d'urbanisation d'une partie du coteau en extension du bourg étant envisagé, une étude de sols détaillée a été réalisée sur ces terrains par le bureau d'étude FONDOUEST (voir extraits en annexes documentaires).

Elle a permis de préciser les risques d'instabilité des sols grâce à des sondages à la parcelle, les secteurs inconstructibles et dans les secteurs potentiellement constructibles, les prescriptions à respecter. Il en ressort une cartographie à l'échelle 1/2500<sup>ème</sup> qui sert de base au projet d'aménagement du secteur. L'étude montre que l'absence de drainage (et corrélativement d'entretien) nuit à la stabilité des sols.

SECTEUR EST : Ce secteur ne faisant pas l'objet de projets spécifiques d'intérêt général, n'a pas fait l'objet pour l'instant d'études détaillées. On notera néanmoins que :

- les parcelles qui bordent la voie communale sont construites pour partie et qu'aucun mouvement de sols n'est signalé.
- la parcelle qui borde le ruisseau montre des signes de mouvements de terrains.

**CARTE GÉOLOGIQUE**  
-> carte ZERMOS



ZONAGE DES TERRAINS

- Zone d'instabilité déclarée**  
Située au contact de la zone précédente sur le littoral où elle correspond à d'anciens massifs de craie effondrés, cette zone est d'extension très limitée sur le versant Nord de la Calonne.  
En bord de mer, l'instabilité se manifeste sous forme d'affaissements brutaux, alors que sur les communes de Surville et de Vieux-Bourg, l'émergence de la nappe et l'érosion fluviale provoquent de fréquents glissements avec rupture. Ces phénomènes entraînent l'ouverture de fissures dans les routes et habitations, ainsi que de brusques décrochements.
- Zone d'instabilité potentielle**  
Développée dans la partie haute des versants, cette zone correspond globalement à des pentes fortes et à la proximité immédiate des ruisseaux.  
Trois facteurs principaux interviennent : horizons argilo-sableux (glauconie) de la base du Crétacé, dépôts meubles flués sur les argiles jurassiques et saturation générale des terrains.  
Ces facteurs combinés à de mauvaises conditions climatiques et aggravés par des activités humaines néfastes (défrichements et labours) sont à l'origine de nombreux glissements anciens et d'effondrements dont on observe actuellement les traces sur le terrain.
- Zone "sensible" (stabilité précaire)**  
Cette zone couvre la partie inférieure des versants de la Calonne, la partie moyenne de ceux de la Touques et les petits vallons côtiers.  
Les pentes sont généralement faibles mais portent la trace de mouvements mineurs anciens.  
Les surfaces récemment déboisées où s'observe déjà une reprise de l'érosion du sol ou la constitution de landes figurent dans ce zonage.
- Zone stabilisée par le couvert forestier**  
Le boisement de la partie supérieure des vallons a bloqué l'évolution des versants en fossilisant les glissements très anciens et en limitant l'érosion des ruisseaux intermittents.  
Toute modification du milieu forestier peut remettre en cause l'équilibre général des versants.
- Zone stable**  
Occupant le plateau de Saint-Gatien (au-dessus de la cote 125) et la partie basse du versant de la Touques, cette zone, à pente très faible ou nulle, a atteint un degré d'évolution avancé.  
Elle ne porte aucune trace de mouvement récent, ce qui en fait une zone privilégiée d'occupation.

SIGNES DISTINCTIFS

- ~ Ecoulement permanent      ⚡ Effondrement (karst)      ↓ Glissement caractérisé avec bourrelet (rupture)  
- - - Ecoulement intermittent      ⚡ Cicatrice d'arrachement ou talus d'érosion      ∪ Loupes de solifluxion-terrassettes  
♂ Source

**RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DES SOLS SECTEUR OUEST**  
-> suite au rapport d'étude géotechnique par FONDOUEST- AVRIL /2003

- ZONE D'ÉTUDE  
□ ZONE 1 : SECTEUR CONSTRUCTIBLE SOUS RÉSERVE DE NE PAS DÉSTABILISER LES SOLS  
□ ZONE 2 : SECTEUR CONSTRUCTIBLE DANS LA PARTIE HAUTE SOUS RÉSERVE DE NE PAS DÉSTABILISER LES SOLS ET DE DRAINER LES EAUX  
▨ ZONE 3 : SECTEUR INCONSTRUCTIBLE



VIEUX BOURG  
département du Calvados

## Premiers enjeux :

- Une très petite commune, partie d'un plus large territoire,
- Un site remarquable entre la forêt de SAINT-GATIEN et la vallée de la Calonne
- Un recul agricole qui se lit dans le manque d'entretien du territoire et qui met à mal ce paysage qui a été "classé" pour sa représentativité.
- Des sols contraignant pour urbanisation du fait de leur nature : l'assainissement par épandage superficiel y est dans la plupart inefficace ; ils sont de plus, en certains endroits, potentiellement instables (risque accentué par l'absence de drainage).



---

## 4 - AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

---

La commune est située dans le Nord du PAYS D'AUGE, à quelques kilomètres à l'Est de PONT L'EVEQUE.

Le territoire communal est un croissant d'une longueur d'environ 2 300m d'Est en Ouest et, dans sa partie la plus large, de 800m du nord au sud.

Il se compose de coteaux exposés au sud et à l'Est qui relie le plateau de la forêt de SAINT GATIEN à la vallée de la Calonne.

Ils sont bordés à l'Est par la RN175, au Sud en partie basse par les grandes infrastructures qui longent la vallée : RN 175, A13, ancienne voie SNCF.

### 4.1 – Desserte et réseau viaire

➤ Carte réseau viaire

➤ Planche photographique

#### Desserte routière

Faiblement urbanisé, le territoire communal ne compte que quelques constructions implantées le long des deux petites voies qui se croisent, sur la crête, devant l'église, et d'un écart à l'Ouest : "la Porte du Bosq".

La RD289 est une route départementale secondaire qui dessert le coteau à partir de la RN175. Elle traverse la forêt de Saint-Gatien et rejoint au nord la RD74 qui longe l'aéroport DEAUVILLE-SAINT GATIEN et mène à l'agglomération de DEAUVILLE-TROUVILLE. Au sud, elle franchit, l'ancienne voie de chemin de fer (avant le territoire communal) par un passage étroit sous un pont ; ainsi ne peut-elle recevoir qu'un trafic réduit et de petit gabarit.

À l'Est, une petite voie communale dessert le coteau et rejoint la RN175.

À l'Ouest, seuls des chemins ruraux traversent les coteaux.

Les constructions du lieu-dit « la porte du Bosq » sont desservies par une autre petite voie étroite qui, elle, traverse les coteaux de Surville.

De même, les constructions qui bordent la forêt sont desservies par un chemin de SAINT-GATIEN.

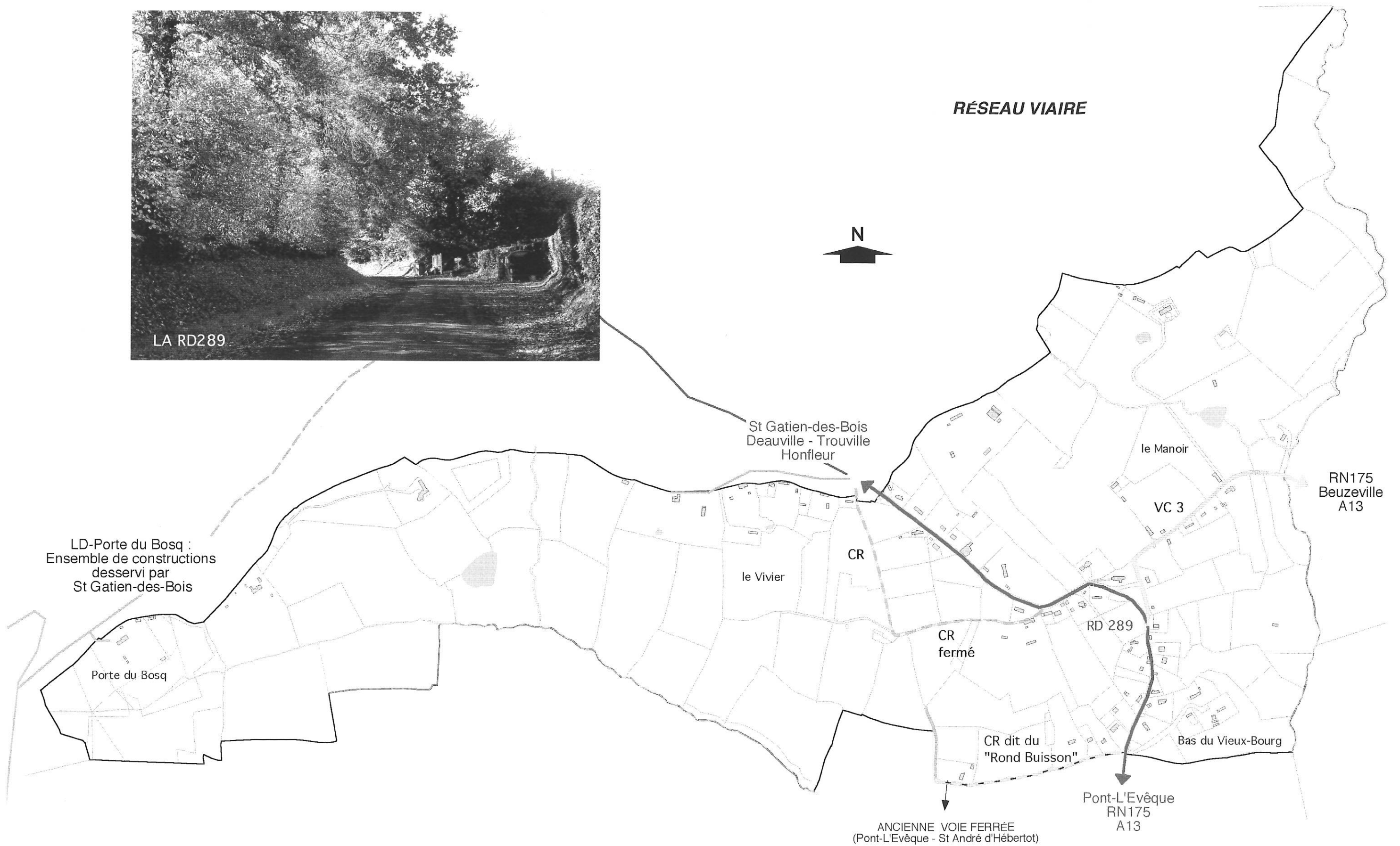
Avec le recul agricole, l'ancien réseau de chemins ruraux est en cours de disparition. On notera l'absence de liaison piétonne continue entre la forêt de SAINT GATIEN et le chemin aménagé dans l'ancienne voie SNCF, qui longe la vallée.

#### Circulation aérienne

Le territoire communal est grevé par les servitudes de dégagement de l'aérodrome de DEAUVILLE-SAINT GATIEN.



## RÉSEAU VIAIRE



**VIEUX BOURG**  
département du Calvados

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes





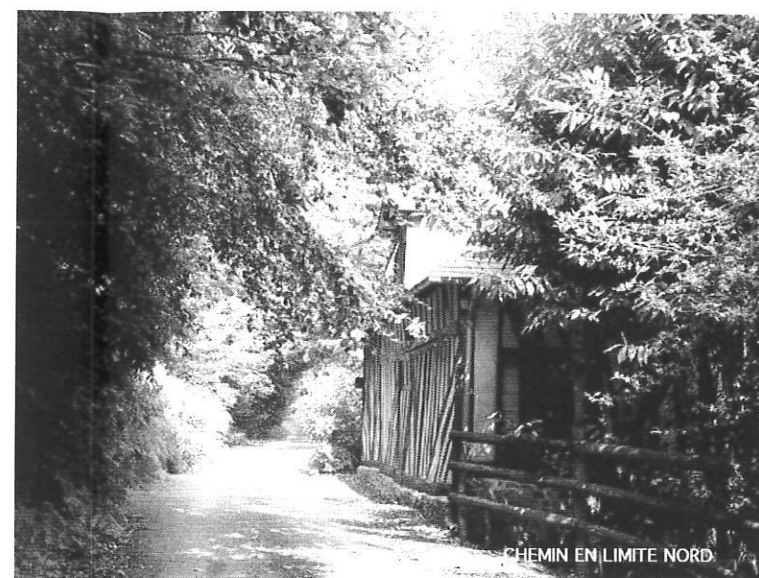
LE LONG DE LA RD 289



ENTRÉE SUD



ENTRÉE NORD



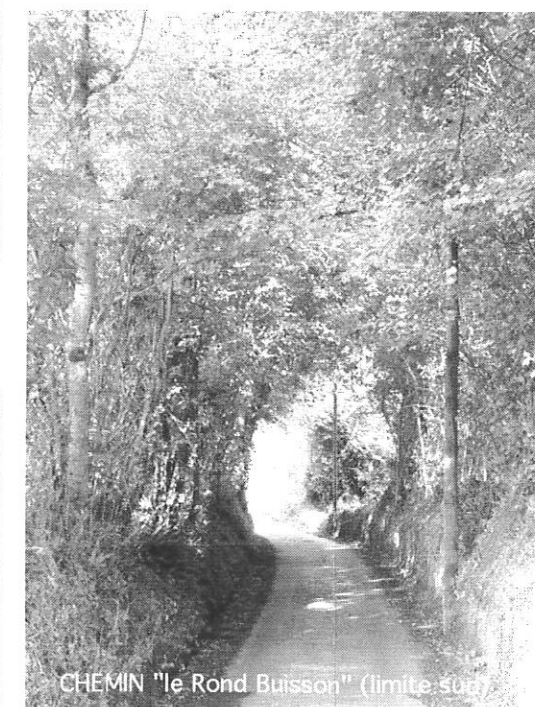
CHEMIN EN LIMITE NORD



L'ENTRÉE DE LA FORÊT  
UNE ALLÉE (HORS COMMUNE)



PETITES VOIES (CHEMIN RURAUX)



CHEMIN "le Rond Buisson" (limite sud)

## VOIES

VIEUX BOURG  
département du Calvados

## 4.2- Paysages

- Planche photographique
- Carte Paysage

### Patrimoine paysager

Les coteaux qui composent le territoire de la commune font partie de ces paysages traditionnels très caractéristiques du pays d'Auge. Ils ont été décrits et pris en compte dans « la charte paysagère des quatre cantons » réalisée par le CAUE14, au début des années 90.

Leur intérêt a justifié l'inscription de l'ensemble du territoire communal à l'inventaire des sites et monuments naturels (en application de la Loi du 2 mai 1930) au sein d'un site dit « Pays d'Auge », depuis le 10 octobre 1974.

#### **SITE INSCRIT : Enjeu de la servitude :**

Tout permis de construire ou permis de démolir est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.  
Le demandeur ne peut bénéficier d'un permis tacite.  
Toute publicité est interdite sur le site.  
Les terrains de camping ou de caravanning sont interdits.

Les enjeux paysagers sont importants. Les coteaux sont visibles depuis les coteaux opposés et participent au paysage de la vallée de la Calonne.

Des vues d'ensemble existent depuis des points de vue très éloignés.

Ainsi, depuis l'autre versant de la vallée, on découvre le coteau de SURVILLE/VIEUX BOURG : coiffé par le boisement de la forêt de SAINT GATIEN, quadrillé par le maillage des haies bocagères, et traditionnellement ponctué par quelques constructions. La partie basse du versant est masquée par le premier plan des végétations proches.

De même, le coteau Est du bourg se découvre depuis la RN175, dans sa descente vers la vallée. Le coteau s'aperçoit dans un panorama général au-dessus des haies taillées qui bordent la route. Le manoir est mis en scène sur son coteau au sein de son écran de verdure. L'église sur la crête domine les pavillons qui occupent le coteau.

Depuis ses vues lointaines, le paysage se compose de coteaux que la structure du parcellaire soulignée par les haies, dessinent, ponctués par les tâches colorées des quelques constructions.

Les vues proches sont très différentes : leur paysage est dominé par la présence de la végétation et les caractéristiques d'aspect des constructions traditionnelles.

Depuis la RD289, les ouvertures visuelles sont aujourd'hui limitées du fait de la présence des clôtures des constructions implantées le long de la voie. Reste néanmoins, depuis la RD 289 une très belle vue vers l'Est depuis le site du Monument aux morts et une échappée visuelle sur le site du manoir.

Quant au paysage des petites voies (que ce soit la voie communale à l'Est ou le chemin rural du Rond Buisson à l'Ouest), il a le caractère bucolique des chemins creux étroits cernés de haies (et les contraintes fonctionnelles qui en découlent).

### Évolution du paysage

Deux phénomènes contribuent à l'évolution de ce paysage :

- Le recul agricole : les haies et les vergers ne sont plus entretenus, le paysage "s'enfriche", il perd le côté "jardiné" qui a fait sa réputation et se referme, bien que pour l'instant aucun boisement ne soit venu remplacer les prairies.
- Le développement de l'urbanisation : en l'absence d'un cadre végétal adapté, d'implantation judicieuse des constructions, ou lors de la réalisation maladroites d'infrastructures (remblais et déblais), les tâches colorées qui ponctuent traditionnellement ce paysage peuvent se faire plus importantes ou peuvent venir rompre son harmonie générale.



## PAYSAGES



Le centre de vieux bourg (église, salle des fêtes) vue depuis l'est.



Le manoir avec, en arrière plan la forêt de Saint-Gatien



VALLE D'ENRICHIE (COTEAU SUD-EST)



LE COTEAU DE VIEUXBOURG-SURVILLE



DEPUIS LE VERSANT OPPOSÉ



LE COTEAU DE VIEUXBOURG-SURVILLE



DEPUIS LE COTEAU SUD



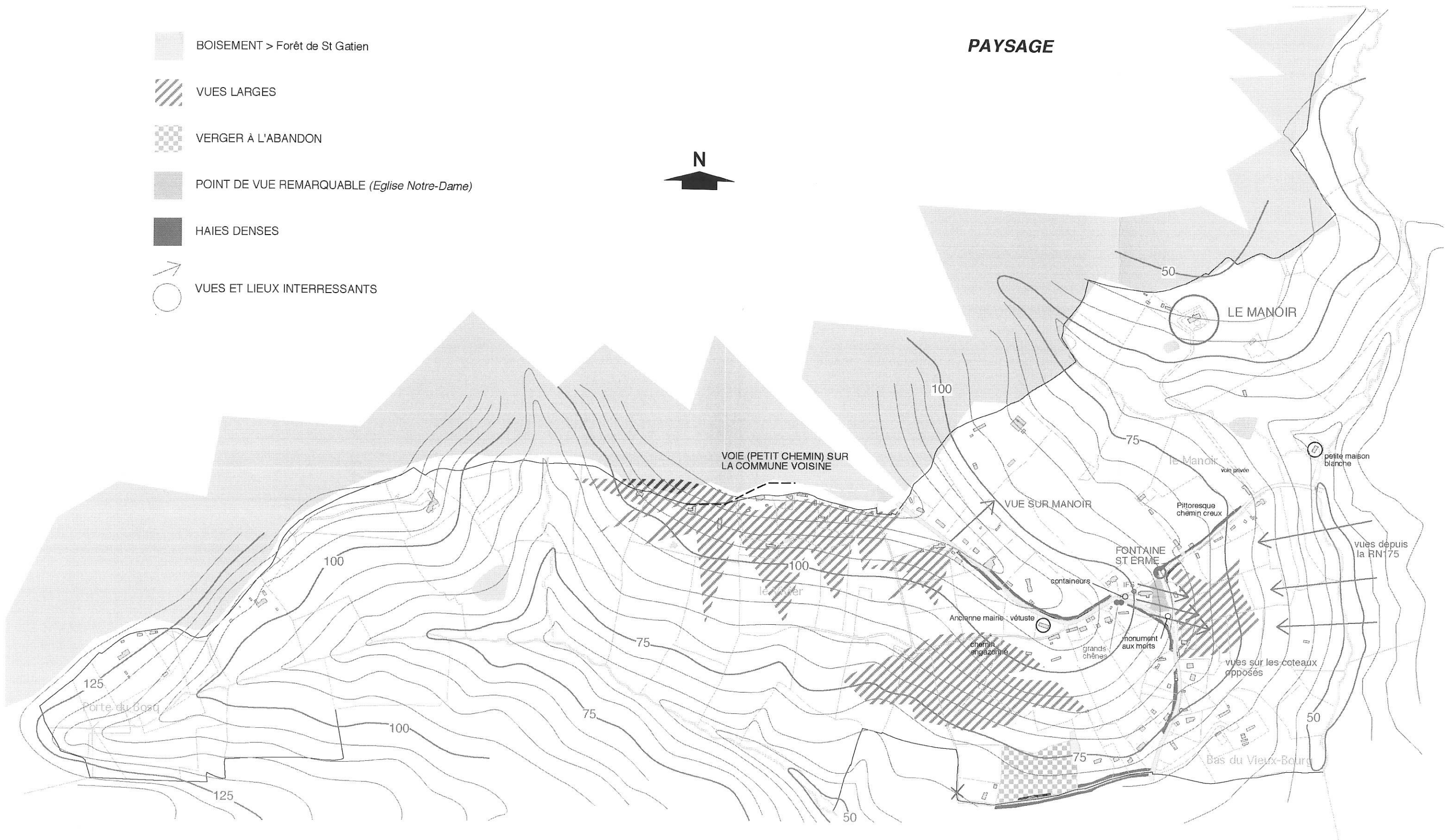
VUE DEPUIS LE SITE DE L'ÉGLISE VERS LE VERSANT OPPOSÉ

VIEUX BOURG  
département du Calvados

ENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

-  BOISEMENT > Forêt de St Gatien
-  VUES LARGES
-  VERGER A L'ABANDON
-  POINT DE VUE REMARQUABLE (*Eglise Notre-Dame*)
-  HAIES DENSES
-  VUES ET LIEUX INTERESSANTS
-  VUES ET LIEUX INTERESSANTS

## PAYSAGE



VIEUX BOURG  
département du Calvados

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes



## 4.3- Bâtis et paysage

Les constructions anciennes de la commune présentaient les caractéristiques traditionnelles d'implantation dans le Pays d'Auge :

- Cette ancienne paroisse ne disposait pas de "village" : l'urbanisation est restée diffuse et l'église, seule dans son site remarquable.
- La mairie construite à la fin du XIXème siècle a été implantée au bord de la route principale. Elle a les caractéristiques des pavillons de brique que l'on construisait alors : construction étroite et haute recouverte d'ardoises, avec une façade ordonnancée.
- Les constructions anciennes sont implantées au milieu de leur aire agricole, parfois en cours pour des fermes (fermes de Saint Herme ou de l'Hospice).

Ces dernières décennies, des pavillons se sont implantés le long des voies, entre les constructions anciennes, le long de la RD289, ou en lisière de la forêt, le long des chemins qui la borde.

Les premières le sont sur des parcelles d'une superficie d'environ un millier de mètres carré, les secondes peuvent l'être au cœur d'unité foncière de plusieurs milliers de mètres carrés. Elles ont pour la grande majorité d'entre elles l'aspect des constructions à colombages.

Récemment la commune s'est dotée d'une nouvelle Mairie et d'une salle polyvalente attenante. Elles sont implantées à proximité de l'église et du cimetière, ce qui contribue à la constitution d'un cœur de village.

### Typologie des constructions

On distingue trois types de constructions (essentiellement à usage d'habitation) ; Elles correspondent à trois époques (plus ou moins longues et qui peuvent se chevaucher), à différents modes de constructions et à l'emploi de différents matériaux :

- Les constructions traditionnelles de colombages : ce sont des volumes étroits et bas à petites ouvertures (du fait de leur structure de bois) couverts de toitures pentues aux pans débordants et pouvant comporter des croupes (pour protéger les torchis de la pluie). Elles peuvent être couvertes de chaume, d'ardoise ou de tuiles plates.
- Les pavillons (ou équipements publics) du XIXème siècle / début du XXème siècle : leur volume est bien différent ; il est en général haut (R+1) et étroit. Les toitures sont à deux ou quatre pans et recouvertes d'ardoises ; les façades sont ordonnancées ; les ouvertures sont plus hautes que larges et les allèges surbaissées. Les façades sont faites de briques ou encadrements de briques et enduits ; elles peuvent être bardées d'ardoises.
- Les pavillons de ces dernières décennies. Dans cette région, nombre d'entre eux essaient de retrouver l'apparence des constructions de colombages. Les volumes sont souvent plus larges ; les façades non symétriques, l'étage sous combles. Les toitures sont recouvertes d'ardoises ou de tuiles.

### Aménagements paysagers et implantation dans la parcelle :

Les constructions anciennes étaient souvent implantées au cœur de l'unité foncière, à l'écart de la voie publique, desservies par une "rade" et entourées de prairies et de vergers. Les propriétés les plus importantes étaient munies d'un proche d'entrée.

Les clôtures étaient faites de haies ou de lisses normandes

Seules les petites maisons de journaliers étaient implantées le long des voies.

Certaines constructions récentes ont repris ces dispositions d'implantations (celles situées sur de très grandes unités foncières à l'Ouest de la commune).

Les haies recrées peuvent être d'essences exotiques, rompant avec l'harmonie traditionnelle du bocage.

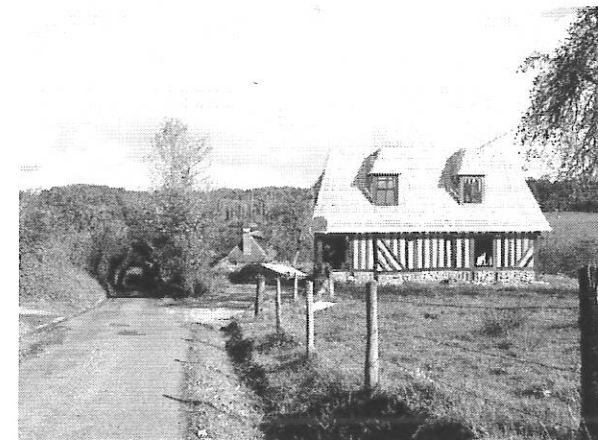
## LE BÂTI



VUE SUR LE VERSANT SUD-EST



LE MANOIR :  
- à droite, façade nord  
- ci-dessous dans son site



## CONSTRUCTIONS RÉCENTES



CONSTRUCTIONS ANCIENNES :  
EMPLOI TRADITIONNEL DE CHAUME, D'ARDOISES, DE  
BRIQUES ET CONSTRUCTIONS EN COLOMBAGES.



VIEUX BOURG  
département du Calvados

## 4.4- Patrimoine culturel

### Monuments Historiques :

VIEUX BOURG ne compte pas de monuments historiques classés ou inscrits.

Néanmoins, le périmètre de protection de la motte féodale au lieu-dit « les murailles » sur la commune de SAINT BENOIT D'HEBERTOT fait une emprise au nord-est de la commune.

### Vestiges archéologiques

Aucun vestige archéologique, à l'exception du site de l'église paroissiale, n'est repéré sur la commune.

## Enjeux d'urbanisation :

- Une attractivité certaine pour qui recherche une résidence dans un cadre privilégié non loin des pôles d'emplois de la Côte Normande ou une résidence secondaire à proximité du littoral le plus touristique de la Normandie, du fait du site (des coteaux au sud, la proximité de la forêt de SAINT-GATIEN,...) et de la qualité des dessertes (A13, RN175, Aéroport de Deauville-Saint Gatien).
- RD289 : une voie étroite où la visibilité est réduite ; elle est bordée en rang pratiquement continu de constructions dont l'accès débouche sur la voie.
- Disparition en cours du réseau de chemins ruraux
- Des chemins creux étroits non pourvus de fossés, qui desservent de plus en plus de constructions sans que leur largeur et leur aménagement ne soient adaptés.
- Des enjeux paysagers importants dans ce paysage de coteaux : l'impact des constructions à venir sera fonction de leurs caractéristiques architecturales et d'implantation et de la qualité du cadre paysager mis en place.



---

## 5- PRESENTATION DU P.L.U.

---

### 5.1 Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et grandes orientations du PLU

Les objectifs de la municipalité :

Élaborer un nouveau projet d'aménagement qui permet de développer et de structurer le village tout en intégrant les contraintes physiques, environnementales et paysagères du site.

Les besoins repérés :

- résoudre les problèmes posés par l'assainissement des eaux usées
- poursuivre la structuration et l'équipement du village.
- répondre à la demande de logements.

**Choix retenus pour établir le projet d'aménagement :**

- Accompagner la mutation de l'espace rural, après le recul agricole, en permettant le développement résidentiel de la commune
- Planifier une urbanisation respectueuse de l'esprit et du caractère des lieux
- Urbaniser en intelligence avec l'espace naturel
- Poursuivre l'équipement de la commune pour répondre aux besoins d'équipement de proximité
  - Programmer en particulier la réalisation d'une station d'épuration
- Répondre à une demande diversifiée de logements :
  - Résidences principales et résidences secondaires,
  - Grandes propriétés et logements dans le bourg,
  - Accession à la propriété et location.

**Les grandes orientations du PLU :**

- Prévoir l'urbanisation du coteau ouest, soit la création d'une trentaine logements à long terme (résidences principales et résidences secondaires)
- Finir l'urbanisation par grande propriété amorcée à l'Ouest et celle possible le long du chemin du Rond Buisson
- A LONG TERME, lorsque le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera possible et après validation par des études de sols à la parcelle, permettre la fin de l'urbanisation le long de la voie communale qui dessert le coteau Est.
- Équilibrer le parc de résidences principales :

- en intégrant au quartier qui se développera à l'ouest du village la réalisation d'une unité de voisinage plus dense
  - en programmant l'aménagement de deux logements locatifs dans l'ancienne mairie
- Maintenir en espace naturel la partie centrale de la commune du fait de l'instabilité potentiellement forte des terrains.
  - Maintenir en espace naturel le site qui entoure le manoir de VIEUX-BOURG, du fait de son intérêt paysager,
  - Définir les prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères qui assureront une insertion harmonieuse des constructions dans le site
  - Créer une liaison piétonne de la forêt de SAINT-GATIEN à la vallée de la CALONNE.
  - Réserver le terrain nécessaire à la création de la station d'épuration

Ces orientations respectent les objectifs et principes fixés par le Code de l'urbanisme :

Le principe d'utilisation économe de l'espace

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

Le principe d'équilibre

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

Le principe de mixité

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

En effet, ce projet, par sa modestie à l'échelle de l'aire de vie des habitants du secteur (et non à celle de l'espace communal, lui-même très petit) respecte les principes en cela que la zone urbanisée ou urbanisable reste inférieure à 30 hectares, dont 11 sont réservés pour le développement résidentiel.

Le projet prend en compte les risques naturels et, dans le respect des principes du développement durable propose une insertion harmonieuse dans le paysage et respectueuse de l'environnement. Il répond, à son échelle, à la diversité de la demande en logements et propose la création d'un cadre de vie qui limite les déplacements en voiture au sein du village.

Pour ce qui concerne la politique de transport en commun, elle ne peut être traitée à l'échelle communale ; la desserte de la commune, aujourd'hui inexistante, doit être rapprochée du nombre de ses habitants : aujourd'hui moins d'une centaine, demain le double (ce qui reste encore très peu).



**ZONAGE APRÈS RÉVISION**

— LIMITES DE ZONES

□ U > secteurs urbanisés

AU - SECTEURS À URBANISER

▨ AUa > développement des annexes

▨ AUb > développement du résidentiel à court et moyen terme

▨ AUc > développement du résidentiel à long terme

▨ Nr > secteurs de développement limité

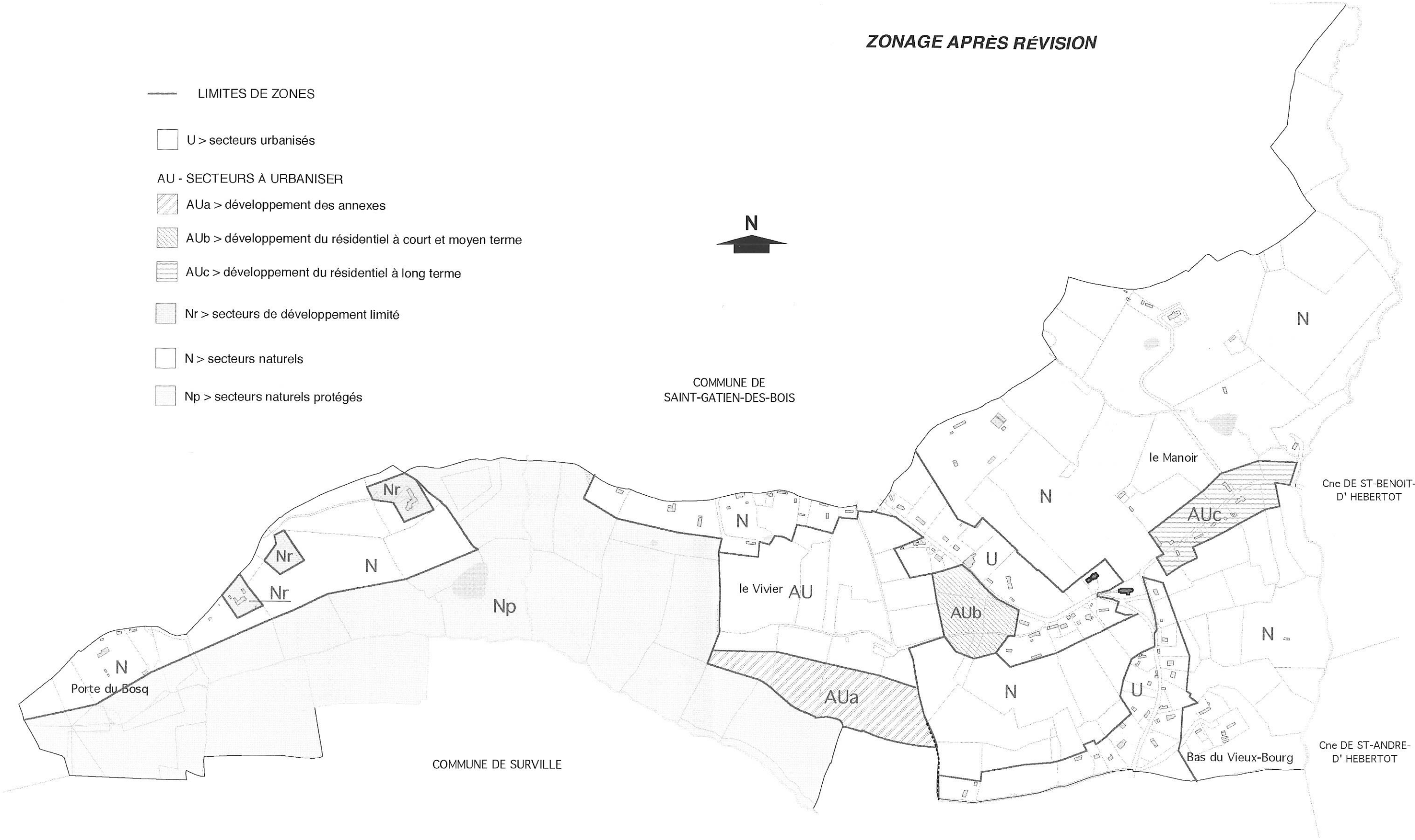
□ N > secteurs naturels

▨ Np > secteurs naturels protégés



COMMUNE DE  
SAINT-GATIEN-DES-BOIS

COMMUNE DE SURVILLE



**VIEUX BOURG**  
département du Calvados

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

## 5.2 Présentation du règlement

Les modifications apportées au règlement sont de deux ordres.

Sur la forme, en application des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement a été refondu. La nouvelle division en zone prend en compte les nouveaux contenus des zones naturelles et la suppression des zones Nb.

Sur le fond, le projet qui le sous-tend a été profondément remanié. Les zones d'urbanisation future qui couvraient le coteau sud ont été pour l'essentiel abandonnées à la lumière des enjeux écologiques et paysagers. Les zones urbanisées sont redéfinies ; si la protection paysagère du coteau-Est est maintenue, le projet propose la finalisation de l'urbanisation le long de voie communale.

De plus, les dispositions du règlement (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères) permettant la prise en compte des principes édictées par le projet d'aménagement sont renforcées.

### Division du territoire en zones

#### Les zones urbaines / U:

*«Peuvent être classés en zone Urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »*

**La zone U** correspond aux secteurs urbanisés situés le long de la RD289 et du chemin du Rond Buisson. Cette zone a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements normalement présents dans un village et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

#### Les zones d'urbanisation future :

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

**Les zones AU** sont ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire qu'elles sont immédiatement constructibles dans le respect des dispositions du règlement (écrit et graphique) et des ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT qui complètent le PADD.

Le secteur AUa, qui sera aménagé et paysagé en même temps que la zone AU, a, du fait de la nature des sols, une constructibilité très réduite : seules des annexes y seront autorisées.

Le secteur AUb, autorise en extension du bourg une urbanisation plus regroupée ;

On distingue **un secteur AUc**, dans lequel le développement de l'urbanisation est limité jusqu'à la réalisation du réseau d'assainissement collectif, et sous réserve de la validation de la stabilité des sols.

#### La zone agricole :

*« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

Il n'a pas été déterminé de zones agricoles sur la commune.

## Les zones naturelles :

*« Peuvent être classés en zone naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :  
soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

La nature du site et son classement au titre de ses qualités paysagères ont justifié le classement des secteurs restant en zones naturelles.

On distingue **une zone Np** dans laquelle tout développement de l'urbanisation est proscrit afin d'assurer la protection de l'environnement et de prévenir tout glissement de terrains.

Le reste de la zone, qui reçoit une urbanisation diffuse à vocation essentiellement résidentielle, voit son développement limité à l'extension de l'existant.

On a délimité **une zone Nr** pour terminer l'urbanisation sur grandes propriétés, amorcée il y a plusieurs années par un lotissement qui était commun aux communes de Vieux Bourg et de Surville. Elles permettent l'accueil au sein de grande unité foncière d'un ensemble résidentiel, dans la limite de la capacité des voies et réseaux qui desservent cet écart.

## Justification des dispositions du règlement

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

L'occupation des zones est interdite, dans les quartiers résidentiels, aux occupations nuisantes à l'habitat. Celles-ci étant entendu comme les occupations qui trouvent normalement leur place dans une zone d'activité ou une zone agricole par exemple. Les occupations habituellement présentes dans un centre bourg sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à son animation et au fonctionnement urbain.

L'interdiction de garage en sous-sol est une mesure de prévention prudente vu la nature des sols ; elles se justifient aussi par l'impact paysager que nécessitent les aménagements de leurs rades d'accès.

### Minimum parcellaire :

Il est institué dans les zones N où des constructions ne seront pas desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, afin de permettre la réalisation d'un dispositif autonome d'assainissement justement proportionné, lors du changement d'affectation de constructions existantes.

### Voies et desserte

Le règlement graphique précise les obligations d'accès et de raccordement de voie qui s'imposeront aux urbanisations à venir, afin d'assurer de bonne liaison entre les différents secteurs ainsi que vers le centre du village. La réalisation de chemins pédestre facilite les échanges et répond à une demande certaine dans un territoire où la beauté des paysages incite à la randonnée.

## Autres dispositions du règlement

### Emplacements réservés au profit de la commune

Des emplacements sont réservés au profit de la commune pour permettre la réalisation des équipements et aménagements publics suivants :

ER1 : Il permettra l'aménagement de la rue principale.

ER2 /ER3 : ils permettront la réalisation d'une station d'épuration (ouvrages et accès)

ER4 : il permettra de rétablir la liaison entre la forêt de SAINT GATIEN et la vallée de la Calonne ; un chemin pédestre bordé de haies y sera aménagé.

**Plan d'alignement :**

Aucun.

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

### Gestion de l'espace naturel et du patrimoine paysager

#### Mise en cohérence des projets d'urbanisation et des potentialités du site

Le projet d'aménagement part des potentialités du site et de son intérêt paysager (à refonder) pour définir les conditions de son urbanisation.

Ainsi :

- Le choix du type d'urbanisation sur le coteau : un lotissement dans un large parc paysager, prend en compte la nature des sols et le cadre paysager traditionnel des coteaux du pays d'auge ; de même, les possibilités offertes de création d'un ensemble bâti plus dans aux abords du village est permis par la situation sur la crête, dans des terrains plus stables, en bordure de la voie.
- Toute urbanisation aux abords des ruisseaux, est-elle interdite, tant du fait de leur intérêt écologique que de la présence de sols peu stables.

#### Protection des bois et haies

Le classement au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, du boisement situé au nord-est du territoire est complété par celui du maillage bocager le plus structurant et des plantations de bord de rivières.

Ils contribuent à la stabilité des sols, à la régulation des écoulements d'eaux pluviales et sont une des composantes traditionnelles du paysage du Pays d'auge.

#### Insertion de l'urbanisation dans le cadre paysager

Les prescriptions tant architecturales (couleurs des matériaux, forme des constructions, ..) que paysagères (définition des clôtures, obligation de plantations) visent à insérer harmonieusement cette nouvelle urbanisation dans le paysage de coteaux.

### Qualité de l'eau et préservation des ressources

GESTION DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES : dans des sols de nature argileuse, l'assainissement des eaux usées par des filières classiques peut être problématique. Afin de ne pas augmenter le risque de rejets non conforme, la réalisation d'un réseau est un préalable au développement de l'urbanisation. Il a été étudié parallèlement au projet d'urbanisation ; la station sera située en point bas, dans un secteur sans voisinage résidentiel proche.

### Aménagement et mise en valeur du cadre de vie

Dans un village aux équipements réduits le développement de l'urbanisation doit être étudié pour ne pas déstructurer le tissu local (par la création d'un quartier « à l'écart » du village par exemple). Il doit s'accompagner de l'adaptation des équipements et réseaux.

Le projet est l'occasion de résoudre le problème posé par l'assainissement des eaux usées, de poursuivre l'aménagement de la rue principale du village. Les liaisons piétonnes ouvrent l'urbanisation nouvelle sur l'espace naturel environnant et sur le village.

### Gestion des déplacements

Que ce soient les habitants des résidences principales ou ceux des résidences secondaires, ils se déplacent dans un espace plus large pour travailler, commercer ou se divertir. La très petite taille de la commune et sa situation ne permettent pas de trouver dans le village les différentes fonctions urbaines. Néanmoins, l'incidence du développement résidentiel souhaité par le projet reste marginal comparé à la capacité d'accueil et de développement de cette partie du Nord Pays d'Auge.

On notera que le développement, est limité à la capacité de la voie qui raccorde le village aux grandes infrastructures de la vallée.

## Prévention des risques naturels

### **RISQUES LIÉES AU RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES :**

Le type d'urbanisation choisie prend en compte la nature des sols, et la nécessaire gestion des écoulements vers les vallons. Elle sera possible par la réalisation d'un réseau de fossés en bordure des grandes haies qui structureront le nouveau parc résidentiel.

Par ailleurs du fait du type d'urbanisation choisie et des pentes, l'imperméabilisation restera faible.

### **RISQUES LIÉES AU GLISSEMENT DE TERRAIN :**

Leur prise en compte a été centrale dans l'élaboration du projet. Elle a justifié, à l'issue des études le maintient en zone naturelle d'une partie importante des coteaux, le type voie (profil et tracé) choisie pour l'urbanisation des coteaux à l'ouest du village (avec des voies qui suivent le plus possible les lignes de pente) ainsi que les prescriptions urbanistiques et paysagères.