

Commune de Vaudeloges

Plan Local d'Urbanisme



1 - Rapport de présentation

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

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin
CS 25362
14053 CAEN Cedex 04
Tél : 02 31 86 70 50
solihannormandie.fr

*Sommaire***1 – Méthode d'élaboration et cadre réglementaire**

1 – Le contenu du Plan Local d'Urbanisme	5
1.1 Le rapport de présentation	5
1.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	5
1.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	6
1.4 Le règlement	7
1.5 Les annexes	8
2 – Le déroulement de la procédure	9
2.1 Les différentes phases de l'élaboration	9
2.2 La concertation	10
2.3 L'association des personnes publiques	11
2.4 Les consultations	11
2.5 L'enquête publique	12
3 – Principes et orientations de nature supracommunale	12

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale**

1 – Topographie	19
2 – Géologie	19
3 – Climatologie	21
4 – Hydrologie et préservation de la ressource en eau	22
4.1 Les aquifères	22
4.2 Les eaux de surfaces	22
4.3 La préservation de la ressource en eau	24
5 – Gestion de l'eau potable	27
5.1 Adduction en eau potable	27
5.2 Défense incendie	29
6 – Gestion de l'assainissement	31
6.1 Gestion des eaux usées	31
6.2 Gestion des eaux pluviales	32
7 – Gestion des déchets	33
8 – Autres réseaux	33

3 – Organisation des espaces et développement durable

1 – Les grands principes d'organisation spatiale	37
1.1 Le territoire communal	37
1.2 Perceptions du site	44
2 – Définition des espaces sensibles et mesures de protection	47
2.1 Les zones humides	47
2.2 Les mares	49
2.3 Les espaces boisés	49
2.4 Les haies	51
2.5 Eléments de définition d'une trame verte et bleue	53
3 – La prise en compte des risques naturels	55
3.1 Les zones inondables	55
3.2 Les remontées de la nappe phréatique	57
3.3 Les mouvements de terrains	59

Sommaire

3.4 Le phénomène de retrait et gonflement des argiles	59
3.5 Le risque sismique	62

4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1 – Organisation de l'urbanisation et évolution de la trame urbaine	64
1.1 Organisation et évolution des espaces bâtis	64
1.2 Caractéristiques et perceptions de la trame urbaine	69
1.3 Analyse de la consommation de l'espace	70
2 – Analyse parcellaire	73
3 – Caractéristiques du bâti	77
3.1 Le patrimoine remarquable	77
3.2 Les vestiges archéologiques	77
3.3 Les matériaux de construction	79
3.4 Typologie du bâti	80
4 – Voirie et déplacements	82

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

1 – Population	89
1.1 Démographie	91
1.2 Une évolution contrastée de la population selon les classes d'âge	92
1.3 Les ménages	94
2 – Logements	96
2.1 Evolution du parc existant	96
2.2 La construction neuve	100
2.3 L'offre et la demande en logements	103
3 – Activités	104
3.1 Emploi – Population active – chômage	104
3.2 Répartition par secteurs d'activités	107
3.3 Equipements et services	113
4 – Prévisions de développement	116
4.1 Rappel des données observées	116
4.2 Calcul du point d'équilibre ou « point mort »	116
4.3 Hypothèse d'évolution à l'horizon 2025	118

LES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS, LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES ET LES INDICATEURS POUR L'EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

6 – Les choix d'aménagement

1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune	121
2 – Les choix d'aménagement de la commune	122
2.1 Proposer un cadre de vie de qualité et permettre l'accueil d'une nouvelle population	122

Sommaire

2.2 Conserver l'identité rurale de la commune.....	124
2.3 Préserver l'environnement naturel et paysager	125
3 – Définition du zonage et du règlement	126
4 – Analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels et des potentialités de densification des espaces urbanisés et extension urbaines	140
 7 – Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection	
1 – Incidences du PLU sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur	142
1.1 Sur les sites naturels.....	142
1.2 Sur les zones humides	143
1.3 Sur les espaces agricoles.....	143
1.4 Sur la consommation des espaces.....	143
1.5 Sur les ressources en eau et la gestion des risques naturels	144
2 – Incidences sur les paysages bâtis et leur intégration dans l'environnement	144
2.1 Incidences sur le patrimoine bâti et culturel	144
2.2 Incidences sur la gestion des eaux usées et pluviales.....	144
2.3 Incidences sur les déplacements.....	145
2.4 La prise en compte des autres nuisances et pollutions	145
 8 – La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales	
Compatibilité des orientations du PLU avec le SCoT du Sud Pays d'Auge.....	146
 9 – Indicateurs pour l'évaluation de l'application du PLU	

Avant propos

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

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

En données de cadrage :

La commune de Vaudeloges est située à 8km de St Pierre sur Dives. Elle fait partie de la Communauté de Communes des Trois Rivières et le SCOT du Sud Pays d'Auge. Sa superficie est de 1251 hectares pour une population de 213 habitants (INSEE 2011).

1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

1. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Selon l'article L151-1 du code de l'urbanisme, le PLU respecte les principes énoncés aux articles L101-1 et L101-2, et comprend :

- un rapport de présentation (RP),
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- un règlement
- des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

1.1. Le rapport de présentation

Son rôle

Il est non opposable aux autorisations d'urbanisme, mais il est nécessaire de soigner son contenu, car il apporte l'information à toutes les personnes intéressées et explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

Son contenu

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

1.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il expose de façon synthétique, générale et immédiatement compréhensible la politique d'urbanisme retenue par l'intercommunalité ou la commune sur l'ensemble de son territoire.

1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

Il doit définir en outre les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il doit aussi arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit, enfin, fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de PLU, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être élaborés dans le respect du PADD et le règlement en cohérence avec le PADD.

C'est un référent pour la gestion future du PLU dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base des changements apportés à ses orientations.

1.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

La loi décompose le contenu des orientations d'aménagement et de programmation en trois grands thèmes :

- 1 - l'aménagement,
- 2 - l'habitat,
- 3 - les transports et les déplacements.

Celles relatives à l'aménagement concernent toutes les intercommunalités et toutes les communes.

Elles sont obligatoires et peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les orientations peuvent être plus ou moins précises selon le degré d'élaboration du projet et le degré d'encadrement du projet qu'il est souhaitable d'intégrer au PLU.

Celles relatives à l'habitat dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH).

Celles relatives aux transports et aux déplacements dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains.

Selon l'article L152-1 du code de l'urbanisme tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements doivent être compatibles avec les OAP et avec leurs documents graphiques.

1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

La notion de compatibilité est une obligation de non-contrariété. Cela signifie qu'un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

1.4. Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il peut notamment comporter l'interdiction de construire. Il délimite quatre types de zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Ces zones peuvent être déclinées en sous-zones avec chacune un règlement spécifique afin de s'adapter au terrain.

Le règlement peut s'il y a lieu délimiter :

- les espaces boisés classés
- les secteurs soumis à des risques dans lesquels des prescriptions particulières sont édictées
- les secteurs où les éléments de paysage, les quartiers, îlots, etc. sont protégés (haies, élément architectural...)

Il peut délimiter des emplacements réservés pour :

- des programmes de logements qu'il définit dans le respect de la mixité sociale,
- les voies et ouvrages publics,
- les installations d'intérêt général et les espaces verts,
- les secteurs dans lesquels un pourcentage de logements locatifs est défini.

Selon l'article L152-1 du code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est applicable à toute occupation ou utilisation du sol y compris à celles qui ne nécessitent pas d'autorisation au titre de l'urbanisme.

Le règlement est opposable en terme de conformité. La notion de conformité implique un accord complet avec la règle.

Les zones urbaines (U)

Parmi les critères de classement en zone U issus de la jurisprudence, on note :

- la desserte par la voie et les réseaux,
- le contexte urbain.

Les zones à urbaniser (AU)

Deux types de zones à urbaniser :

- constructibles de suite,
- non constructibles sans procédure d'évolution du PLU.

1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. (L151-7).

Le phasage de l'OAP peut être utilisé pour différer l'urbanisation d'une zone.

Les zones agricoles (A) Secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique, des terres agricoles.

Les zones naturelles (N) Secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, (intérêt esthétique, historique ou écologique)
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

1.5. Les annexes

Les annexes prévues aux articles L.151-1 et R.123-1 du code de l'urbanisme constituent une pièce obligatoire du dossier de plan local d'urbanisme.

Leur contenu est fixé par les articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme. Ces articles fixent la liste exhaustive et limitative des annexes du PLU. Tout document informatif non prévu dans ces articles sera joint au rapport de présentation.

Les annexes regroupent les différents documents susceptibles d'avoir des incidences directes sur le droit des sols pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire.

1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

2. Le déroulement de la procédure

2.1. Les différentes phases de l'élaboration

● Acte de prescription

La collectivité annonce tout d'abord son intention d'élaborer le document (délibération du conseil municipal), précise les objectifs poursuivis et indique comment elle a l'intention de mener la concertation (L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme).

La délibération qui fait l'objet de mesures de publicité est, elle, notifiée aux personnes listées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

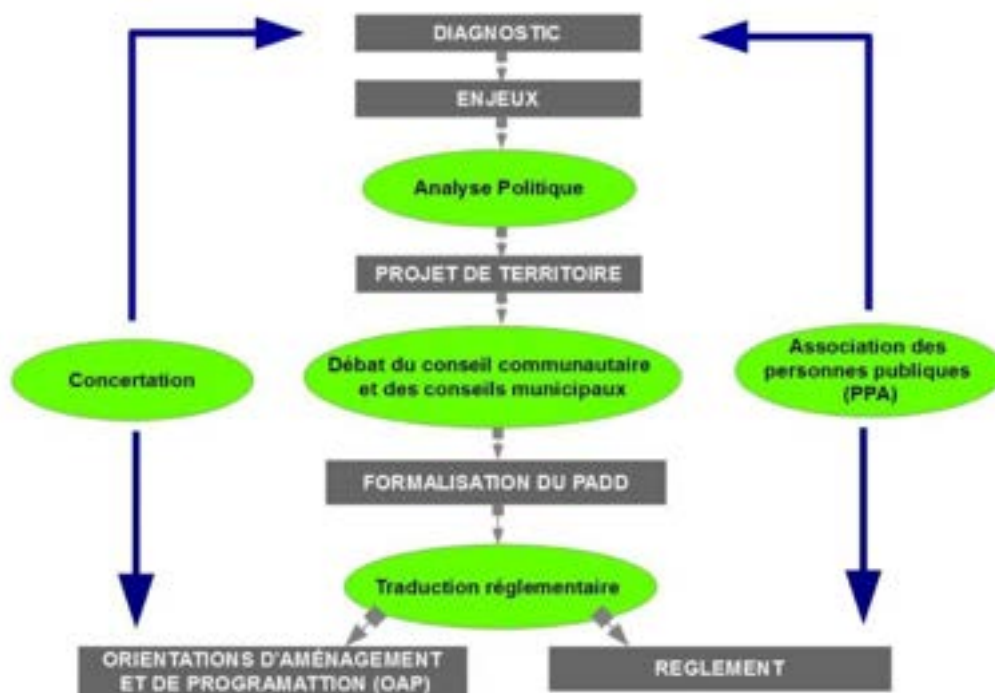
● Phase d'études

Elle élabore ensuite le document, qui selon l'article L151-2 du code de l'urbanisme, comprend un rapport de présentation, un PADD, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions.

La collectivité associe toutes les personnes y ayant vocation, de sa propre initiative ou à leur demande.

C'est durant cette phase d'études, qui n'est soumise à aucun formalisme particulier, que prennent place la concertation, l'association des personnes publiques et le débat sur les orientations du PADD. Lorsque les études sont achevées et le dossier constitué, la collectivité clôt la concertation et arrête le projet de PLU par délibération.



1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

● Arrêt de projet – recueil d'avis

Les personnes publiques ayant vocation à être associées à l'élaboration du PLU sont consultées : elles ont trois mois pour exprimer leur avis. L'enquête publique dure au moins un mois, pour recueillir les observations de toute personne intéressée.

● Adaptation après enquête publique et approbation

La collectivité détermine alors les transformations qu'elle souhaite apporter au projet de PLU, pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations recueillies lors de l'enquête publique, ou du rapport du commissaire enquêteur (nota : si ces transformations sont très importantes et changent les orientations du PADD, elles doivent nécessiter l'arrêt d'un nouveau projet de PLU).

La collectivité approuve enfin le document définitif par délibération.

2.2. La concertation

La concertation préalable a été instituée par la loi d'aménagement n° 85-729 du 18 juillet 1985 et introduite aux articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme, dans un souci de faire participer plus activement le public, les représentants de la profession agricole et les associations locales aux études relatives aux opérations d'aménagement, en amont du processus décisionnel.

Cette concertation a vocation à informer et à recueillir l'avis des habitants en amont des décisions qui concernent leur cadre de vie, de mieux définir les objectifs d'aménagement au travers d'une démarche globale appuyée sur un large débat public et de permettre aux habitants de réagir dès le stade des études préalables.

Le choix des modalités de concertation revient exclusivement à la commune ou à l'EPCI compétent, les textes n'imposant aucune modalité particulière en la matière. Cependant différents éléments sont à prendre en compte pour définir ces modalités :

- l'objet même de la concertation, qui porte sur l'ensemble du territoire et qui concerne les habitants et les utilisateurs de l'espace : toute personne intéressée doit être en mesure de participer à la concertation ;
- la durée de la concertation qui débute dès la prescription du PLU jusqu'à l'arrêt du projet : cette période, relativement longue, suppose que les modalités soient adaptées à l'avancement du projet et soient continues : les modalités retenues peuvent donc être différentes selon les phases de l'étude ;
- la finalité même de la concertation, qui a pour objet de recueillir les observations du public et non pour simple vocation de fournir une information ;
- les pratiques locales habituellement mises en œuvre pour faire participer le public en amont des décisions : information du public par les journaux locaux, bulletins municipaux, brochures, lettres, expositions, site internet, permanence d'élus et de techniciens, consultation du public, réunions publiques, etc.

1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

Les modalités définies dans la délibération devront être respectées à la lettre au cours de la procédure, sous peine de fragiliser l'ensemble de la procédure. C'est pourquoi il y a lieu, dans la délibération, de fixer le cadre et les modalités principales selon lesquels la concertation sera menée sans qu'il soit utile d'entrer dans le détail de toutes les actions envisagées.

Il y a lieu de distinguer la concertation et l'enquête publique :

- la concertation se déroule pendant la phase d'élaboration du projet. Elle doit commencer au début des études préalables et se prolonger durant toute la durée de l'élaboration du projet jusqu'à son arrêt. Elle est encadrée par deux délibérations : l'une fixant les modalités de la concertation, l'autre en tirant le bilan. Le bilan de la concertation doit être tiré préalablement à l'arrêt du projet du PLU ou au plus tard de façon simultanée.
- l'enquête publique porte sur le projet arrêté et sa procédure est strictement encadrée dans ses modalités et ses délais par le code de l'environnement.

2.3. L'association des personnes publiques

Le code de l'urbanisme prévoit l'association d'un certain nombre de « personnes publiques » à l'élaboration ou à la révision du document d'urbanisme. Le principe régissant les modalités de l'élaboration associée est celui de la souplesse. Les textes relatifs à la procédure n'organisent aucune contrainte ou formalisme en la matière.

Cela permet d'une part, d'adapter les modalités d'association au contexte local et d'autre part, de limiter les risques contentieux. Il s'agit de faciliter le dialogue et la concertation entre les différentes personnes intéressées, tout au long de l'élaboration des documents d'urbanisme, en privilégiant le contenu du document.

Dans la majorité des cas, l'élaboration associée s'effectuera dans le cadre de réunions organisées selon des thèmes (habitat, déplacements, renouvellement urbain, protection du patrimoine, entrée de ville...) et/ou selon l'état d'avancement du projet (diagnostic, orientations pour le projet communal, projet de PLU...).

2.4. Les consultations

- Les personnes publiques consultées à leur demande
- Consultations sur projet arrêté
- La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :

Outre les consultations prévues par le code de l'urbanisme des personnes publiques associées ou consultées, la situation de la commune et les enjeux de son territoire peuvent rendre obligatoires certaines procédures ou consultations spécifiques, à intégrer dans le déroulement de la démarche.

La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture a

1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

créé la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Cette commission doit émettre un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles, de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme. En l'absence de SCoT, l'article L153-16 du code de l'urbanisme précisent que toute élaboration ou révision d'un PLU ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise à l'avis de la commission prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- La CDNPS

Dans les communes littorales, le dernier alinéa de l'article L. 121-27 impose le classement en espaces boisés classés (EBC) des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs. Une fois que l'espace boisé est qualifié de significatif, la commune ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit procéder obligatoirement à son classement au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

L'article L. 121-27 impose à la commune de recueillir l'avis de la commission départementale des sites sur les espaces boisés significatifs. Cette consultation doit être réalisée avant l'arrêt du projet de PLU.

2.5. L'enquête publique

Le projet de PLU fait l'objet d'une enquête publique selon les dispositions de l'article L153-19 du code de l'environnement relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête.

L'enquête publique dure au moins trente jours.

3. Principes et orientations de nature supracommunale

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les orientations définies par les documents supra communaux. En effet le respect des règles et principes définis par les documents d'urbanisme à une échelle plus large que l'unité communale s'effectue dans les conditions définies par l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme.

*Le Schéma de
Cohérence Territoriale
du Sud Pays d'Auge*

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Sud Pays d'Auge**.

Le SCOT du Sud Pays d'Auge a été approuvé le 15 janvier 2012 et rassemble 106 communes regroupées au sein de six communautés de communes : Lisieux Pays d'Auge, Moyaux Porte du Pays d'Auge, Pays de l'Orbiquet, Pays de Livarot, Les Trois-Rivières et la Vallée d'Auge.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) évoque les grandes orientations suivantes :

- Les orientations générales de l'organisation de l'espace :
 - Conforter l'armature urbaine Sud Pays d'Auge
 - La préservation et la mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - Une mise en valeur durable des autres ressources naturelles du

1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

- territoire
 - La prévention des risques
- L'attractivité du territoire
 - Une nouvelle dynamique économique
 - Les grands projets d'infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du SCOT
- Nouvelles politiques d'urbanisation, nouveaux équilibres
 - De nouvelles politiques de l'habitat
 - Des choix en faveur des déplacements sans voiture
 - Une gestion économe de l'espace

Lisieux, capitale historique du Pays d'Auge en est le seul pôle urbain d'échelle régionale. L'essentiel de son aire urbaine se situe dans la Lintercom de Lisieux - Pays d'Auge, mais ses franges Nord et Nord-Ouest sont comprises dans le périmètre du SCOT du Nord Pays d'Auge.



Le SCOT avance comme objectif une croissance démographique de 4,5% entre 2006 et 2020, soit 3 400 habitants supplémentaires en 2020), ce qui suppose la création d'environ 3 650 logements, dont les premiers 70% ne serviront qu'au maintien de la population actuelle.

Pour la Communauté de Communes des Trois Rivières, l'objectif de croissance est de 1,9% pour un besoin de 325 logements pour 10 ans.

1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

Les orientations du SCOT en matière de développement de l'urbanisation pour la commune de Vaudeloges :

- Nombre de logements : environ 5 logements pour 10 ans
- Surface urbanisable maximum : 0,5 ha pour 10 ans
- Densité minimum : 8 logements à l'hectare

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands

Le Plan Local d'Urbanisme doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Le SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands a été approuvé par arrêté en date du 1er décembre 2015 et est applicable depuis le 1er janvier 2016. Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation

La Communauté de Communes des Trois Rivières

Faisant partie de la Communauté de Communes des Trois Rivières, la commune de Vaudeloges doit tenir compte des compétences intercommunales :

- Aménagement de l'espace :
 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)
 - Schéma de Secteur
 - Zones d'Aménagement Concerté d'intérêt communautaire
 - Charte de Pays
 - Etudes concourant à l'aménagement de l'espace communautaire
 - Exercice du droit de préemption dans le cadre d'opérations relevant des compétences communautaires
- Développement économique :
 - Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques
 - Actions de développement économique
 - Transfert des zones existantes ou en cours de réalisation à la Communauté de Communes

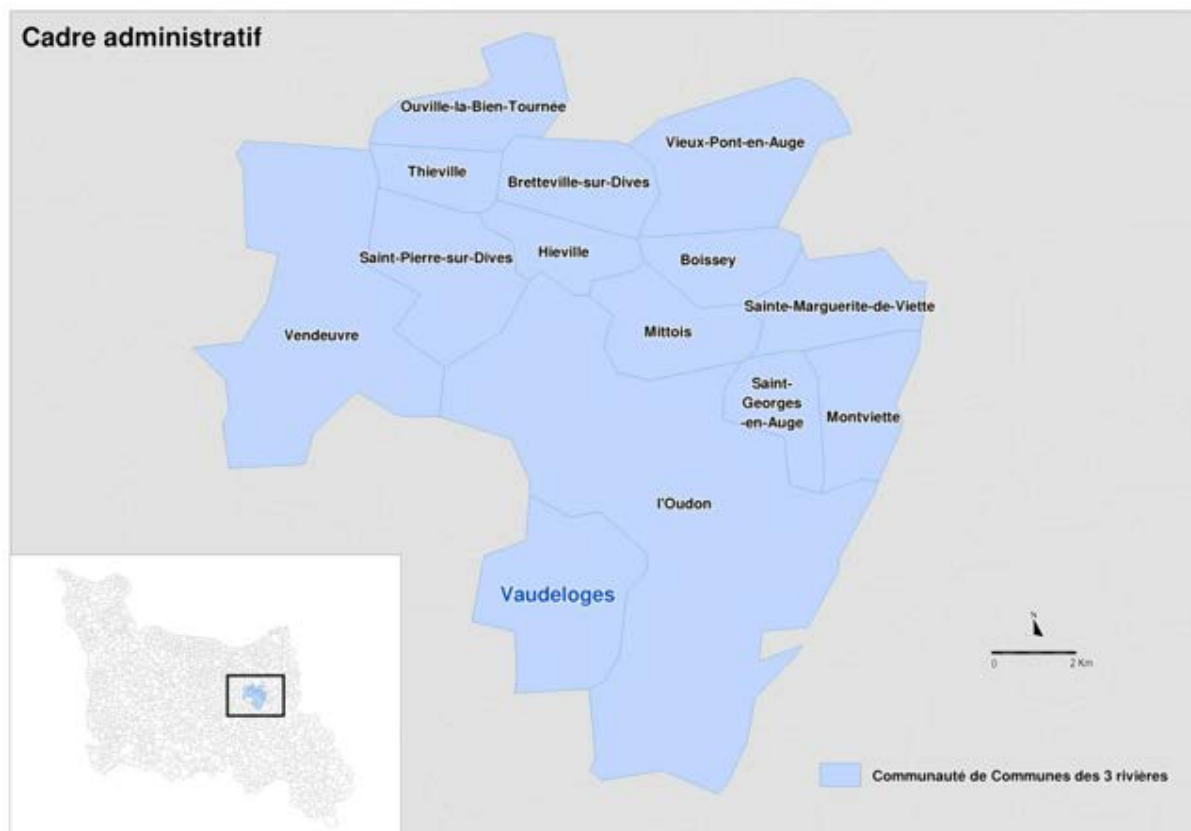
1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

- Protection et mise en valeur de l'environnement :
 - Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : réalisation des contrôles obligatoires et opérations groupées d'entretien et de réhabilitation des assainissements autonomes
 - Sentiers de randonnées : entretien et balisage des sentiers répertoriés dans les topoguides
 - Entretien des haies bordant les voies communales et rurales
 - Développement éolien : mise en place d'une Zone de Développement Eolien, implantation des parcs éoliens
 - Collecte, valorisation et élimination des déchets des ménages et assimilés
- Politique du logement et du cadre de vie
 - Mise en œuvre et suivi des outils de programmation et d'études dans le domaine de l'habitat sur le territoire de la Communauté de Communes : élaboration, suivi et mise en œuvre des Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), des Programmes d'Intérêt Général (PIG) et des Programmes Locaux d'Habitat (PLH)
- Création ou aménagement et entretien de la voirie
 - Entretien général et aménagement des voies communales (VC) et des chemins ruraux (CR) dans leur configuration existante au jour de la création de la Communauté de Communes
 - Etude et réalisation de voies nouvelles et de travaux d'investissement sur les voies communales
 - Reprofilage des fossés : fauchage des bas côtés et talus
 - Assainissement pluvial : busage des fossés (sauf en agglomération)
 - Entretien courant : travaux de proximité sur voirie (voies communales et chemins ruraux)
 - Les pistes cyclables : création et entretien
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement élémentaire et préélémentaire
 - Equipements culturels : école de musique de Saint-Pierre-sur-Dives
 - Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire : l'ensemble des équipements sportifs situés à Saint-Pierre-sur-Dives, le terrain de football et les locaux afférents à Sainte-Marguerite-de-Viette, ainsi que tout nouvel équipement sportif public ouvert aux habitants de la CDC, et d'une dépense d'investissement supérieure à 50 000€ HT
 - Fiancement des associations sportives publiques utilisant ces équipements
 - Enseignement préélémentaire et élémentaire : Ecoles de Saint-Pierre-sur-Dives, Groupe scolaire de Bretteville-sur-Dives, Groupe scolaire de Sainte-Marguerite-de-Viette, Ecoles de l'Oudon, Ecole

1. Méthode d'élaboration et cadre réglementaire

de Vendevre

- Transport de personnes
 - Transports scolaires vers les établissements : écoles maternelles, primaires, collèges et lycées
 - Autres transports : activités périscolaires et extrascolaires, transport de personnes privées au titre d'une association ou d'une collectivité territoriale, dessertes locales selon les nécessités
- Contrat Educatif Local, Actions en faveur de la jeunesse



2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

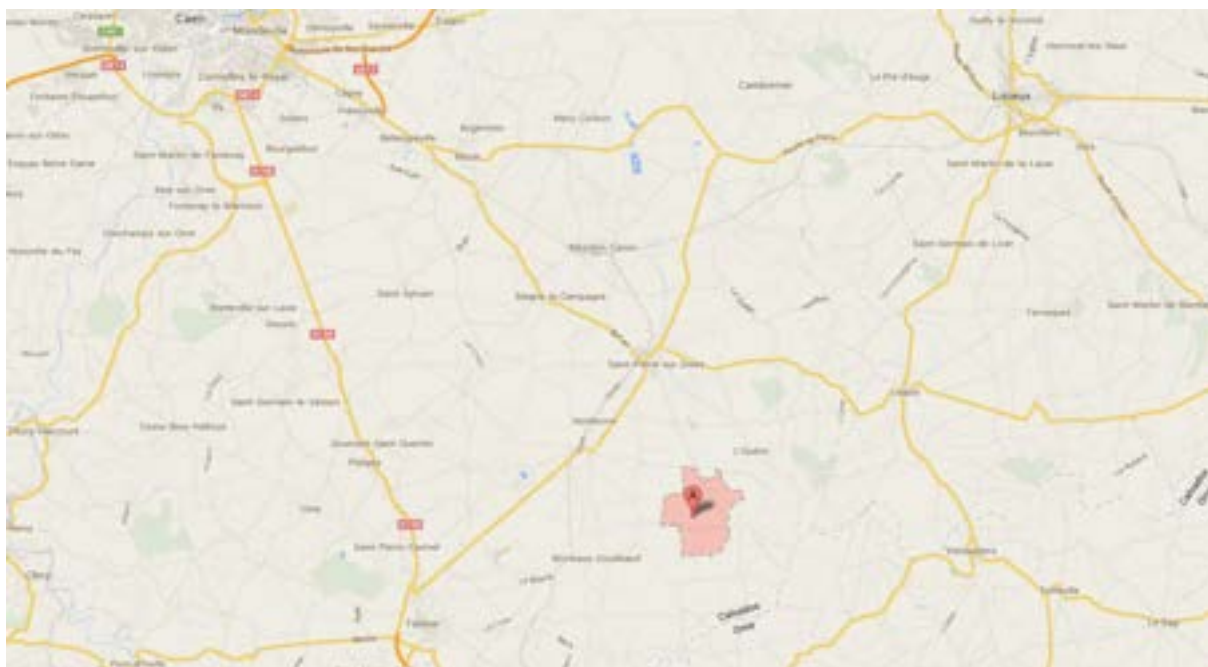
2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

La commune de Vaudeloges se situe dans le Calvados, à 17km de Falaise et à 35km de Lisieux. Elle appartient à la communauté de communes des Trois Rivières.

Vaudeloges est bordée à l'Est par la commune de l'Oudon, et à l'Ouest par les communes de Courcy, Louvagny, Barou-en-Auge et Norrey-en-Auge au Sud.

La commune est située sur l'escarpement occidental du Pays d'Auge, au sein d'un territoire constituant une transition entre la plaine de Caen et les reliefs du plateau Augeron.

D'une superficie de 1 251 hectares, le territoire est par ailleurs traversé du Nord au Sud par les RD 102 et 102A, et de l'Est en Ouest par la RD39.



2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

1. Topographie

Le territoire communal de Vaudeloges, d'une superficie de 1251 hectares se situe sur l'escarpement occidental du Pays d'Auge, territoire vallonné constituant la transition entre la plaine de Caen et les reliefs du plateau augeron, marqué par le réseau hydrographique important de la Dives et de ses affluents.

Le territoire communal présente, d'Est en Ouest, une succession de paysages aux caractéristiques topographiques particulières, influencés par les vallées de l'Oudon et de la Dives, d'orientations Sud-Nord.

La partie Est de la commune est marquée par la présence de l'Oudon, qui constitue la limite Sud-Est de Vaudeloges. Vaste espace ouvert constituant la limite Ouest du plateau du Pays d'Auge, elle présente des pentes déclinant doucement en direction de l'Est, de 90 à près de 70 mètres d'altitude.

A l'Ouest, les reliefs déclinent également en direction de l'Ouest, où la vallée de la Dives creuse un large talweg marquant l'entrée dans la Plaine de Caen. On trouve ainsi les terres les plus basses au Nord-Ouest de la commune, avec un point bas situé à 64 mètres NGF.

Entre ces deux vallées, l'interfluve se caractérise par des reliefs plus forts entre 80 et 126 mètres NGF. Ces promontoires accueillent sur leurs sommets ou sur leurs pentes la majeure partie des zones habitées les plus importantes de la commune : le Bourg et Neuville.

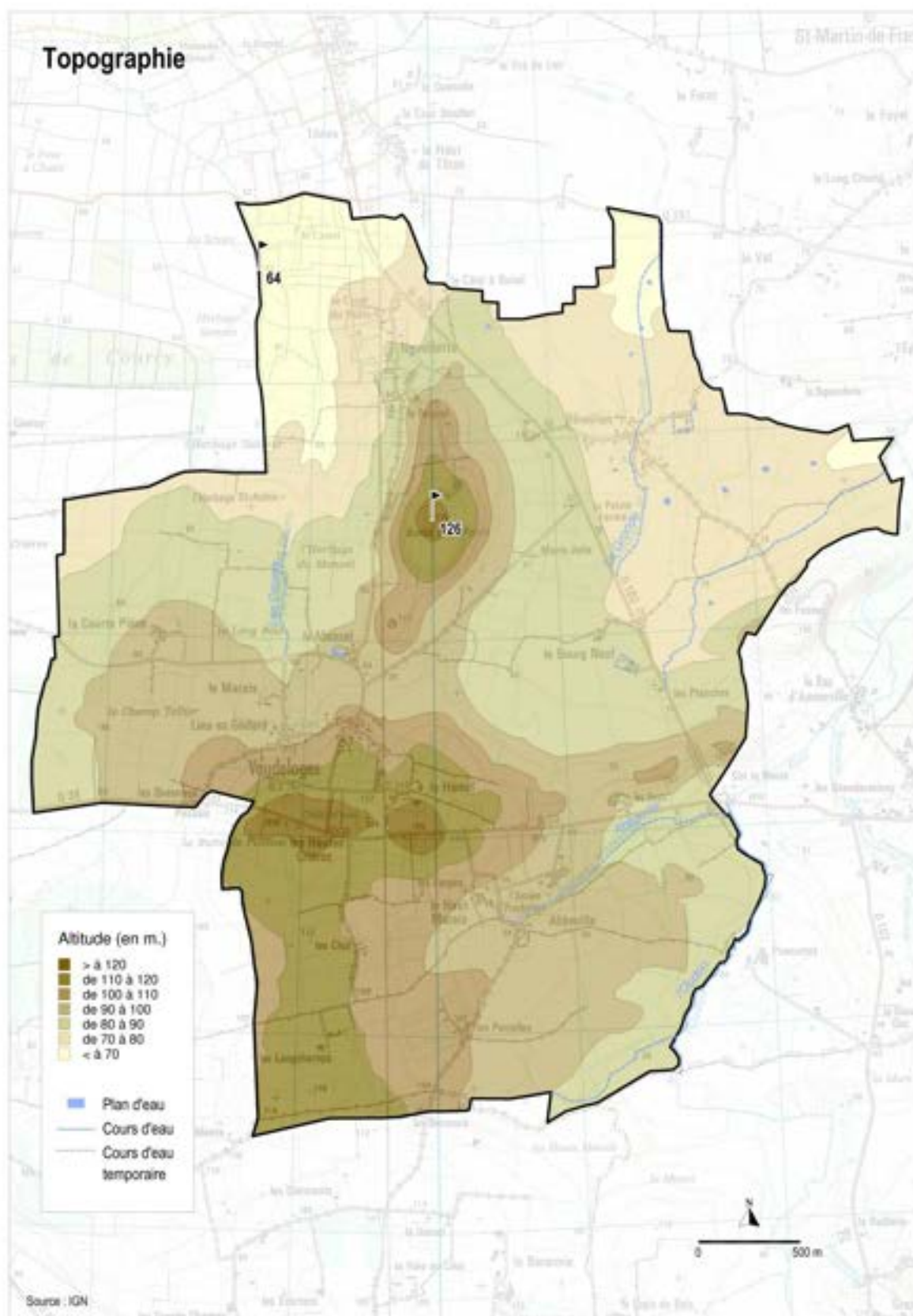
2. Géologie

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

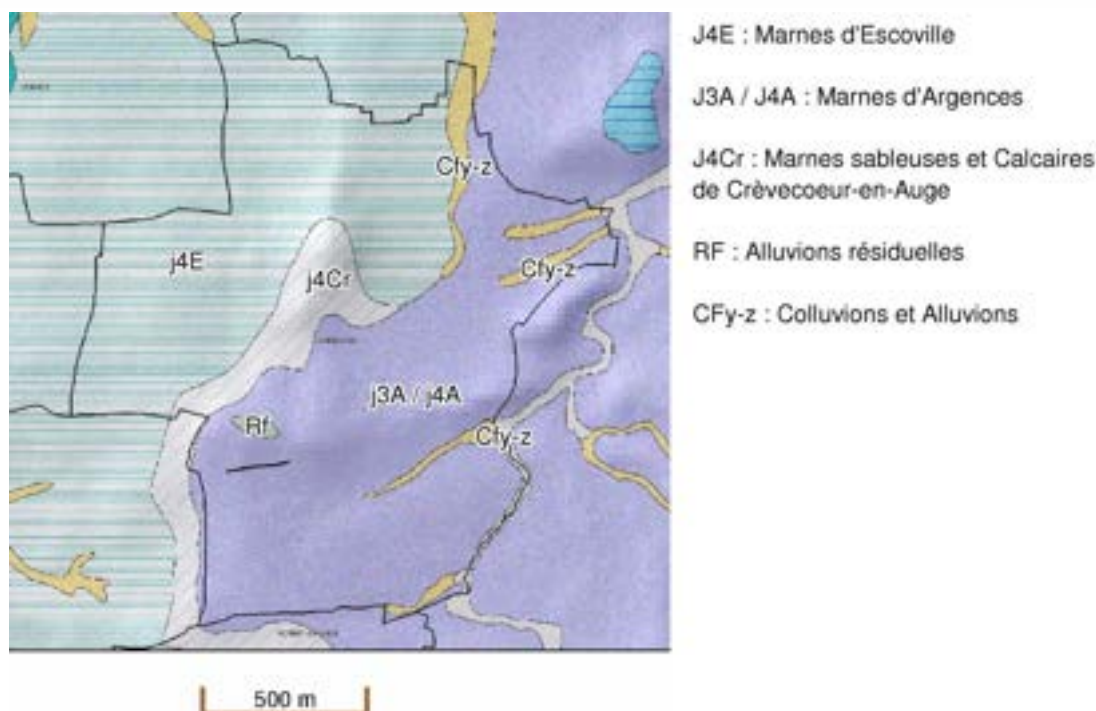
La géologie de Vaudeloges est marquée par la présence des deux types de substrats suivants :

- Les formations marneuses du callovien (marnes d'Escoville, marnes d'Argences, marnes sableuses et calcaires de Crèvecœur-en-Auge). Elles occupent la quasi-totalité du territoire communal et forment le socle des craies que l'on retrouve sur les points hauts du Pays d'Auge. Il s'agit de roches argileuses, localement sableuses (notamment au niveau du Bourg). Les sols issus de ces roches sont ainsi souvent peu perméables.
- Les formations détritiques anciennes (alluvions du Sud du Bourg) ou récentes (colluvions et alluvions des vallées de l'Oudon et de ses affluents).

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

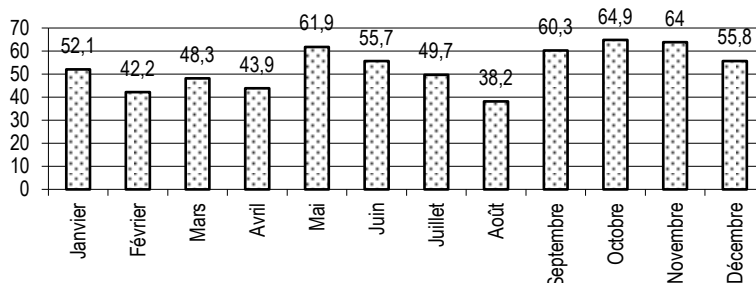


3. Climatologie

Le Calvados se caractérise par une importante façade maritime lui conférant un climat à dominante océanique de type tempéré et humide. Les données climatologiques utilisées pour l'analyse proviennent de la station météorologique de L'Oudon-Lieury (Lycée agricole le Robillard) pour les précipitations et les températures, et de celle de Caen – Carpiquet pour les vents.

Les précipitations sont régulières sur l'année. Néanmoins, des écarts notables existent entre les mois les plus pluvieux (la saison automnale et le mois de mai : plus de 60 mm) et les moins pluvieux (février et août : 42 et 38 mm). La faible pluviométrie annuelle, 637,4 mm, est à rapprocher de celles observées sur la plaine de Caen.

Hauteur moyenne des précipitations 1971-1994 – Station de l'Oudon-Lieury – Météo France

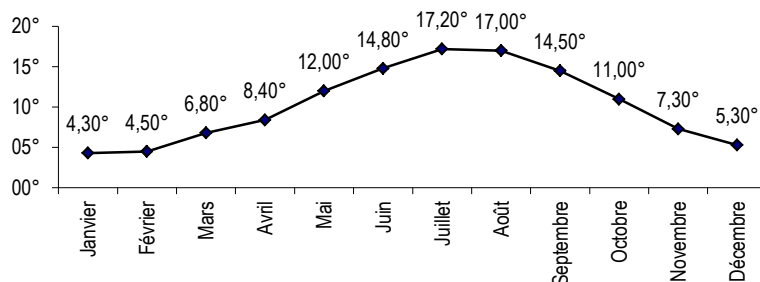


Les périodes de déficit hydrique restent d'impact modéré et la commune n'est pas soumise, sauf cas exceptionnels, à des grandes périodes de sécheresse.

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

La température moyenne annuelle est de 10,2°, ce qui situe Vaudeloges dans une zone tempérée. L'amplitude thermique annuelle est ainsi peu marquée avec un minimum de 4,3° au mois de janvier et un maximum en juillet avec 17,2°. L'amplitude thermique est faible et ne dépasse pas 22° en moyenne sur l'année et 12° en moyenne sur le mois, ce qui s'explique par l'influence marine subie par le climat.

Température moyenne
1971-1994 – Station de
l'Oudon-Lieury – Météo
France



Les vents locaux sont de direction préférentielle Ouest / Sud-Ouest. Il s'agit également des vents les plus violents.

4. Hydrologie et préservation de la ressource en eau

4.1. Les aquifères

Selon la carte hydrogéologique du calvados (BRGM, 1991), la commune de Vaudeloges est située sur le terrain peu aquifère des marnes du Callovien. Il participe cependant à l'alimentation de nappes semi-captives.

En ce qui concerne les puits et les forages, la banque du sous-sol recense uniquement un puits dans le Bourg (au Sud de la salle de réunion), et un forage de 77 m exploité par l'activité agricole situé au Hameau Bourbon. Il existe de plus plusieurs puits privés, notamment dans le bourg, qui ne sont pas recensés à la banque du sous-sol.

La commune n'est en revanche concernée par aucun captage ou forage destiné à l'alimentation en eau potable, ni par des périmètres de protection associés à ce type d'ouvrage.

4.2. Les eaux de surfaces

Un réseau
hydrographique
rattaché au bassin
versant de la Dives, et
à celui de l'Oudon

Le réseau hydrographique de la Commune de Vaudeloges est partagé entre le bassin versant de l'Oudon, à l'Est (ainsi que des ruisseaux d'Abbeville et du Grand Mesnil), et les bassins versants des autres affluents locaux de la Dives (le Beudron, la Douit du Houle et la Gronde), à l'Ouest et au Nord.

La commune n'est en revanche concernée par aucun captage ou forage destiné à l'alimentation en eau potable, ni par des périmètres de protection associés à ce type d'ouvrage.

L'ensemble de ces petits bassins s'inscrivent dans l'entité plus globale du bassin versant de la Dives. D'une surface de 1700 km², ce bassin est

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

essentiellement composé de formations argilo marneuses et crayeuses à l'est, et de terrains calcaires du bajocien et du bathonien à l'ouest. La pluviométrie y est faible, proche de 650 mm par an.

Les affluents de la Dives façonnent largement la physionomie de la commune. Les cours d'eau scindent le paysage selon une orientation générale Nord-Sud. Le passage des petits ruisseaux (le ruisseau d'Abbeville, le ruisseau du Grand Mesnil...) viennent ponctuer la topographie générale de leurs petites dépressions localisées. Ceci se traduit au final par une alternance de vallées inondables, de terres cultivables en pentes douces et de reliefs accidentés créant de véritables ruptures.

Bassins versants

Source : IGN, SIBEO

Ingénierie



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

Cours d'eau	Dives		Oudon
Station de mesure	Beumais	Bretteville	Bretteville
Superficie de bassin versant	287 km ²	518 km ²	81,5 km ²
Période de mesure	1969-2000	estimation	estimation
Module interannuel	1,60 m ³ /s	2,84 m ³ /s	0,29 m ³ /s
Débit mensuel minimal moyen de fréquence quinquennale (QMNA5)	0,45 m ³ /s	0,84 m ³ /s	0,009 m ³ /s

Les rivières fluctuent également en fonction des apports en eau provoqués par les ruissellements dont l'importance est accentuée par la topographie, la nature des sols et leur utilisation (les champs ouverts et l'absence de haies ne favorisent pas l'absorption des excès en eau).

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



L'Oudon

Il convient d'ajouter que la Dives et l'Oudon sont classés en objectif de qualité 1B (bonne). En amont de Vaudeloges, l'Oudon et le ruisseau du Grand Mesnil sont classés 1A (objectif de très bonne qualité de l'eau).

Cependant, en raison des pratiques agricoles intensives actuelles, particulièrement présentes dans la Plaine de Caen, on peut d'ores et déjà souligner que ces objectifs de restauration de la qualité des cours d'eau ne seront pas atteints en 2015. Ainsi l'Oudon est identifié comme d'état médiocre par le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, avec un objectif de bon état reporté à 2027. La gronde est quant-à-elle recensée comme étant dans un état mauvais, avec un objectif de bon état reporté en 2021.

Selon le SCOT, le territoire communal est ainsi identifié comme une zone à vulnérabilité des ressources en eau potable : ceci exigera qu'un soin particulier soit porté dans le PLU à la maîtrise des pollutions et des ruissellements, notamment par la mise en place de dispositifs techniques et paysagers en accompagnement de l'urbanisation.

La Dives et l'Oudon sont par ailleurs de première catégorie piscicole (eaux à salmonidés).

4.3. La préservation de la ressource en eau

● Zone sensible à l'eutrophisation des cours d'eau par les eaux résiduaires urbaines

Défini (arrêté ministériel du 23/11/94) au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires, ce classement vise à protéger l'environnement contre toute détérioration due au rejet de ces eaux. La directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires impose aux collectivités des obligations de collecte et de traitement des eaux usées. Les niveaux de traitement requis et les dates d'échéance de mise en conformité sont fixés en fonction de la taille des agglomérations, mais aussi de la sensibilité du milieu récepteur du rejet final. La France a procédé en 2005 à la révision de la zone sensible à l'eutrophisation. Désormais celle-ci couvre toute la Basse-Normandie.

La commune de Vaudeloges se trouve ainsi en secteur où un traitement plus rigoureux de l'azote et du phosphore doit être réalisé « au plus tôt ». Cette obligation ne touche que les agglomérations produisant des rejets supérieurs à 10 000 équivalent-habitant. Cependant le classement en zone sensible doit amener à être particulièrement vigilant sur la question de l'assainissement.

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

● Zone vulnérable aux nitrates

La directive européenne n° 91/676/CEE du 12 décembre 1991 a pour objectif de protéger les eaux souterraines et de surface contre les pollutions provoquées par les nitrates d'origine agricole et de prévenir toute nouvelle pollution de ce type.

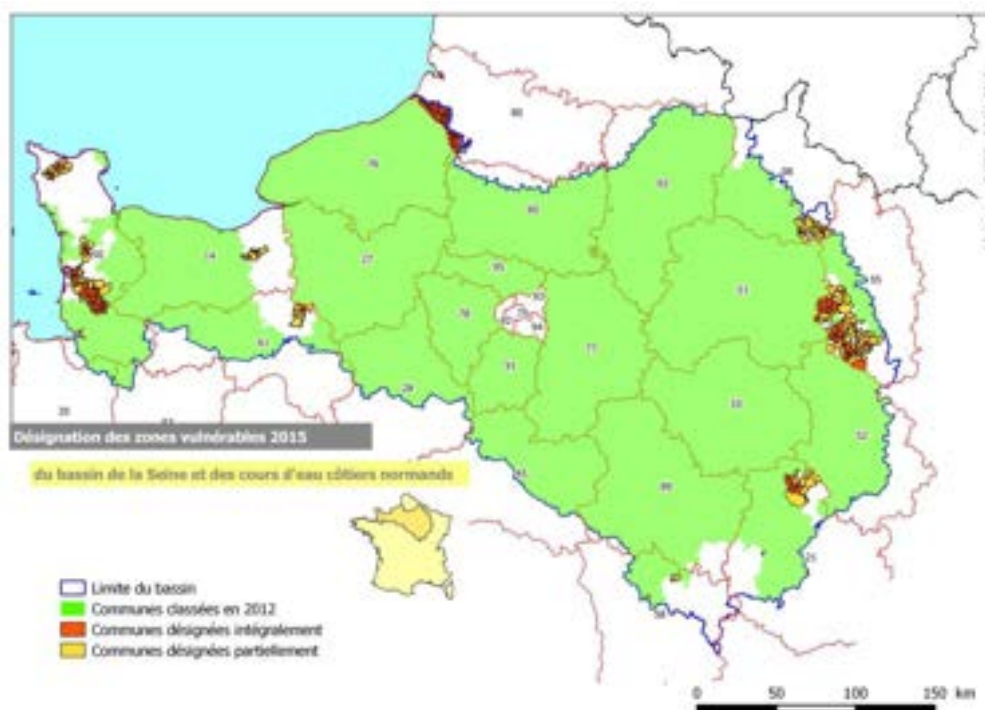
Le classement d'un territoire en zone vulnérable vise notamment la protection de la ressource en eau en vue de la production d'eau potable et la lutte contre l'eutrophisation des eaux douces et des eaux côtières.

Conformément à l'article R.211-76 du code de l'environnement, la désignation concerne :

- les eaux dont les teneurs en nitrates (NO₃) sont supérieures à 50 mg/l (eaux dites "atteintes"), ou comprises entre 40 et 50 mg/l lorsqu'elles sont en hausse (eaux dites "menacées").
- les masses d'eau douce, les estuaires, les eaux côtières et marines qui ont subi ou risquent dans un avenir proche de subir une eutrophisation.

Le projet de désignation des zones vulnérables a été soumis à consultation du public du 1er au 31 octobre 2014 et des instances (conseils généraux et régionaux, chambres d'agriculture et conseils départementaux de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques) du 29 septembre au 29 novembre 2014.

L'arrêté de désignation a été signé le 13 mars 2015. Il désigne 239 communes en zone vulnérable ce qui correspond à environ 3 % des communes du bassin (88 % des communes sont classées depuis 2012). 114 de ces communes sont désignées « partiellement » et pourront donc faire l'objet d'une délimitation infra-communale qui sera arrêtée par le Préfet Coordonnateur de Bassin avant l'été 2015.



2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

● Zones de Répartition des eaux (ZRE)

La ZRE concerne le bassin de la Dives et les aquifères des calcaires Bajo-Bathonien par arrêté préfectoral du 4 février 2004. Les Zones de Répartition des Eaux (ZRE) se caractérisent par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements de la ressource grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvement.



Concepteur : SP - SIG DDAF 14
Janvier 2004



2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

5. Gestion de l'eau potable

5.1. Adduction en eau potable

L'eau potable, sur la commune de Vaudeloges est gérée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Région de Morteaux-Couliboeuf regroupant 19 communes. La population desservie par le SIAEP de la Région de Morteaux-Couliboeuf est évaluée à 4 887 personnes, soit 2 159 branchements en 2012, dont 118 pour la commune de Vaudeloges (5%). Le service est géré en affermage par la SAUR.

Les données suivantes proviennent du rapport annuel du SIAEP de la Région de Morteaux-Couliboeuf de 2012.

● Les ressources

Le SIAEP de la Région de Morteaux-Couliboeuf ne dispose d'aucun point de production d'eau exploité. Celui-ci réalise une importation d'eau depuis le Syndicat de Production d'Eau Potable du Sud Calvados et le Syndicat de Distribution de Falaise Sud-Est. Ces importations couvrent l'ensemble des besoins en eau du syndicat et sont encadrées par des conventions.

Les importations ont diminué de 11 % entre 2011 et 2012.

Volumes d'eau
importés/exportés

	2011	2012	Variation
Volumes produits	0	0	X
Volumes importés	288 059 m3	257 029 m3	-10,8%
Volumes exportés	29 579 m3	11 260 m3	-61,9%

Le SIAEP de la Région de Morteaux-Couliboeuf réalise une exportation d'eau vers le SIE du Pays d'Auge ou SIEPA. Les exportations ont diminué de 62% entre 2011 et 2012 suite, notamment, à des modifications du fonctionnement du SIEPA (alimentation du secteur d'exportation).

L'alimentation en eau de la commune est assurée depuis le réservoir sur tour de Vaudeloges, d'une capacité de 300 m³. Le syndicat mène une politique active d'entretien et de renouvellement de ses réseaux. A Vaudeloges, il a procédé au renforcement des canalisations du Bourg et du Marais en 2009.

● La distribution et les consommations

Nombre d'abonnés

	2008	2009	2010	2011	2012
Abonnés	2 092	2 105	2 108	2 119	2 159

En 2012, le SIAEP compte 2 159 branchements (au 31/12/2012), dont :

- 1 979 consommant moins de 300 m3 par an (91,7 % du nombre total de branchement)
- 142 consommant entre 300 et 6 000 m3 par an (6,6 % du total)
- 37 branchements communaux (1,7 % du total).

Il y a un seul « gros consommateur » (plus de 6 000 m3 par an) sur le SIAEP.

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Etat des compteurs de
branchements

	2012
Compteurs de 12 ans ou moins	1 665
Compteurs de plus de 12 ans	499
TOTAL	2 164
Compteurs posés dans l'année	40
Compteurs résiliés dans l'année	0
Compteurs non utilisés	5
Base de renouvellement	2 119
Compteurs renouvelés	50
Taux de renouvellement	2,36 %

Le réseau totalise 154 km de canalisations en 2012 (suite à 2 169 m d'extensions réalisées). Le PVC (53% du linéaire) et la fonte (45% du linéaire) sont les principaux matériaux mis en œuvre. Aucun branchement public en plomb n'est recensé sur le SIAEP. Il n'y a pas de données relatives à l'âge des canalisations dans le rapport d'exploitation SAUR.

Evolution de la
consommation d'eau
pour la commune de
Vaudeloges

	2011	2012	Variation
Nombres d'usagers facturés	117	118	0,9%
Consommation annuelle facturée	19 002 m ³	17 802 m ³	-6,3%
Volume par usager	162	151	-7,1%

La consommation moyenne des communes du Syndicat par abonné sans distinction de consommateur est de 96 m³ par an en 2012. Les usagers domestiques (consommation de 0 à 300 m³) représentent 91,7% du nombre de branchements (1 979 sur 2 159). Ces usagers représentent 62,8% de la consommation sur le SIAEP avec une moyenne de 66 m³ par branchement.

En l'absence de production et de traitement des eaux potables sur le Syndicat, il n'y a pas d'analyse des eaux brutes et traitées. Toutes les eaux distribuées sont importées et produites par le Syndicat de Production d'Eau Potable Sud Calvados. Les Eaux distribuées sont conformes aux limites de qualité définies par le décret 2001-1220 du 20 décembre 2001.

Rendement du réseau
de distribution

	2011	2012	Variation
Volumes distribués	288 059 m ³	257 030 m ³	-10,8%
Volumes consommés	238 132 m ³	218 742 m ³	-8,1%
Rendement primaire du réseau	83 %	85 %	
Indice de perte linéaire	0,91m ³ /km.j	0,68m ³ /km.j	
Nombre d'abonnés	2 119	2 159	+1,9%
Consommation annuelle moyenne par abonné	112	101	-9,8%

Au regard de son linéaire important de 154 km, typique des zones rurales, le rendement du réseau d'eau potable de 85% est conforme à l'objectif (> à 80%).

Le calcul du rendement minimal garanti comporte une clause relative à l'indice de pertes avec une valeur maximale tolérée de 1,10 m³/km.j. Les valeurs courantes se situent entre 1,5 et 2,5 m³/km/jour en réseau rural.

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

5.2. Défense incendie



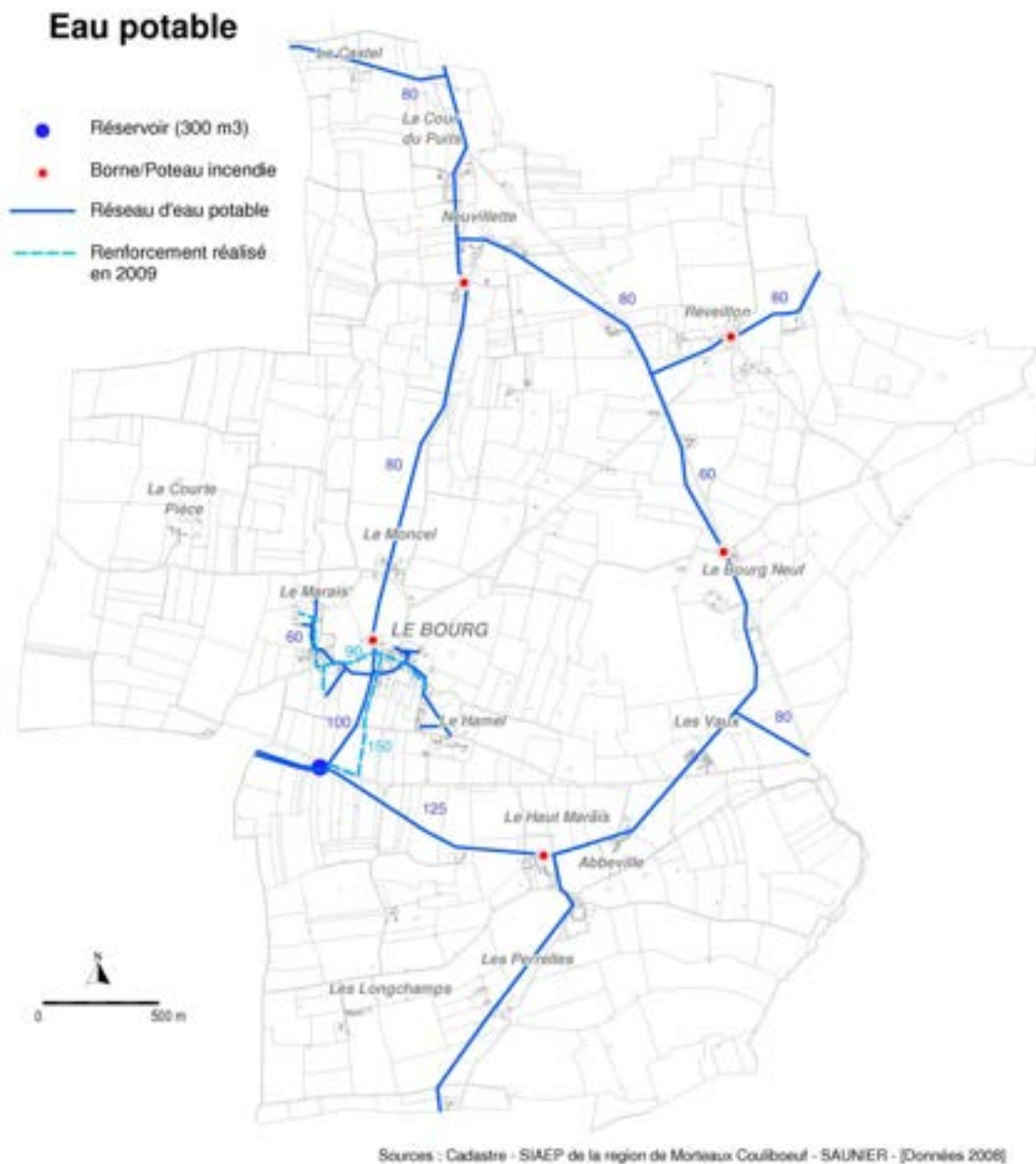
Poteau incendie situé dans le bourg

La protection incendie de la commune est assurée par un réseau de cinq poteaux d'incendie localisés au Bourg Neuf, à Neuville, à Abbeville, à Réveillon et dans le Bourg de Vaudeloges. Ces 4 derniers poteaux ont été identifiés comme non conformes lors du diagnostic de la défense incendie, réalisé par le cabinet Gaudriot en 2002.

Afin d'assurer une défense incendie conforme pour l'ensemble des habitations de la commune, cette même étude a préconisé la réalisation de 3 poteaux incendie supplémentaires, de 4 réserves de 120 m³ et de 3 puisards d'aspiration de 5 m³. Toutefois, étant donné les coûts élevés induits par cet important projet, sa réalisation a été pour l'heure reportée.

Actuellement, le réseau incendie apparaît donc de capacité insuffisante, à l'exception du poteau incendie situé au Bourg. Il faudra donc impérativement veiller à ce que les nouvelles zones constructibles soient correctement desservies, et permettent l'accès des engins de secours.

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

6. Gestion de l'assainissement

6.1. Gestion des eaux usées

Enjeu de
l'aménagement
communal

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

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

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

Afin de se conformer aux textes, la commune de Vaudeloges s'est lancée dans la réalisation de son schéma d'assainissement qui a été approuvé en 2016 qui conclue à un assainissement non collectif sur l'ensemble de la commune.

Les sondages ont permis de définir 5 unités pédologiques sur les secteurs habités :

Lieu	Type de sol	Caractéristiques / Contraintes	Aptitude à l'épandage souterrain	Filière d'assainissement
Bourg centre	Brunisol sur marnes	Perméabilité limitée à faible profondeur (40 à 50 cm), hydromorphie	Limite	Epuration en sol reconstitué (tertre, filtre à zéolite...)
Bourg Est	Néoluvisol sur marnes	Marnes plus profondes (70 à 80 cm)	moyenne	Tranchées d'épandage avec contraintes
Réveillon	Brunisol sur limon	Perméabilité limitée à faible profondeur (40 à 50 cm), hydromorphie	limite	Epuration en sol reconstitué (tertre, filtre à zéolite...)
Neuvillette, Moncel et Longchamps	Néoluvisol sur marnes	Marnes plus profondes (70 à 80 cm)	moyenne	Tranchées d'épandage avec contraintes
Sud du Bourg	Néoluvisol sur marnes graveleuses	Marnes graveleuses atteintes vers 50 cm de profondeur	moyenne	Tranchées d'épandage avec contraintes

Source : schéma d'assainissement – SIBEO Ingénierie

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

Les 12 sondages réalisés mettent en évidence une aptitude moyenne à limite des sols en place. La principale contrainte est le sous-sol marneux qui limite la perméabilité à faible profondeur (40 à 50 cm) dans le cas du Bourg et de Reveillon. Même si aucune nappe n'a été rencontrée lors de sondages (réalisé en période d'étiage), les traces d'hydromorphie observées (bariologie) mettent en évidence la présence d'eau à faible profondeur en liaison directe avec la topographie : les parcelles de fond de talweg comprennent en effet des mares naturelles, notamment sur Réveillon.

L'aptitude des sols apparaît meilleure sur les autres secteurs de la commune, mais reste cependant moyenne (apparition du toit de la marne ou de la craie entre 50 et 80 cm).

Pour l'heure, sur l'ensemble du territoire communal, l'assainissement est individuel.

L'entretien et le bon fonctionnement des installations individuelles sont à la charge des propriétaires. C'est la Communauté de Communes des Trois Rivières qui assure le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), chargé du contrôle des ouvrages. Les contrôles ont été réalisés à Vaudeloges par la SAUR en 2007.

77 logements sur les 104 recensés ont été contrôlés, soit 81% du parc. Les logements non contrôlés sont des logements vacants, ceux en cours de réhabilitation ou les absences et refus de contrôle.

Le bilan fait état de 61% d'installations jugées non-conformes en raison de l'absence totale de dispositif de traitement des eaux usées, ou d'un traitement insuffisant (prétraitement uniquement). Selon les paramètres de pollutions pris en compte, le taux de dépollution global sur la commune varie ainsi de 37 à 51%, ce qui n'est pas sans impacts sur les ressources en eaux.

37 logements ont été recensés comme prioritaires vu le caractère urgent de leur réhabilitation. Le bourg concentre à la fois le plus grand nombre de logements (17) et de réhabilitations prioritaires, avec le tiers des cas communaux.

Ce bilan des dispositifs d'assainissement individuels vient confirmer le caractère sensible l'assainissement sur la commune de Vaudeloges. Cette question devra faire l'objet d'un soin particulier lors du choix des futures zones à urbaniser, en lien avec la réalisation du Schéma d'assainissement.

6.2. Gestion des eaux pluviales

Selon l'article 641 du Code Civil, « les eaux de pluie appartiennent au propriétaire du terrain qui les reçoit ».

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

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

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



Il n'existe pas de réseau d'évacuation des eaux pluviales à Vaudeloges. Dans le bourg, la pente naturelle amène les eaux de ruissellement du Sud vers le Nord et les réseaux de fossés en contrebas.

Dans le reste de la commune, les fossés, parfois busés dans les zones bâties, assurent l'évacuation des eaux de pluies. Aucune difficulté récente d'inondations de secteurs urbanisés ou de voiries principales en cas de fortes pluies n'a été signalée.

La nature des sols communaux reste cependant très humide et les écoulements sont favorisés par la topographie relativement marquée. Afin de ne pas favoriser les risques d'inondation présents sur la commune, il faut donc favoriser les dispositifs de ralentissement et d'infiltration des eaux pluviales.

Les haies jouent à ce titre un rôle extrêmement précieux. Le réseau de haies bocagères de la commune doit donc, notamment à ce titre, être lui aussi préservé et entretenu.

7. Gestion des déchets



Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Calvados a été approuvé le 27 mai 2002, et le Conseil Général en assure le suivi.

La collecte et le traitement des déchets ménagers est une compétence de la Communauté de Communes des Trois Rivières. Un ramassage des ordures ménagères est organisé chaque semaine tous les jeudis. Des containers pour papier, cartons, verres et plastiques sont mis à disposition au Marais.

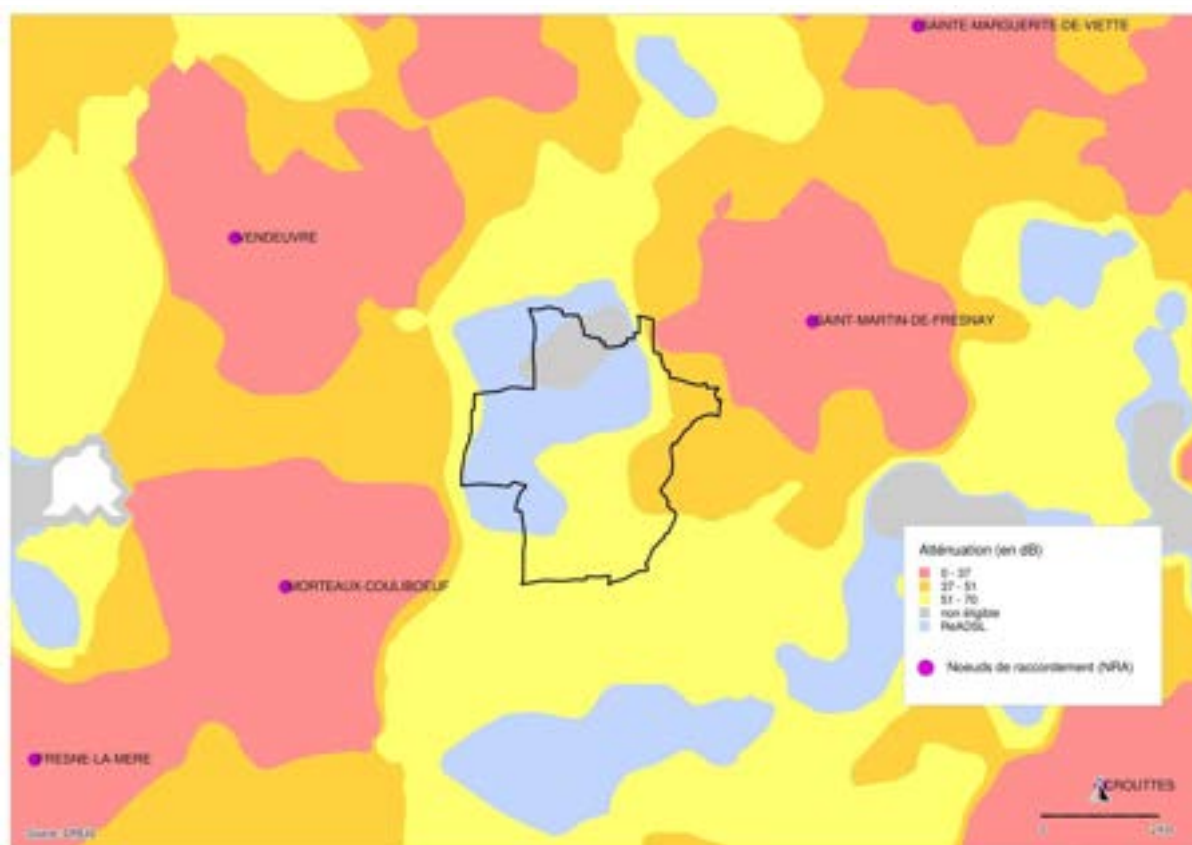
Une déchetterie destinée aux habitants de la Communauté de Communes des 3 rivières est disponible à Escures sur Favières. Celle-ci assure la récupération des déchets suivants : encombrants, ferrailles, végétaux, gravats inertes, papier et cartons, déchets ménagers spéciaux (déchets de peinture, bombes aérosols, pots, vernis, colles), filtres à huile et huile de friture, seringues médicales, déchets électriques et électroniques, piles et batteries.

8. Autres réseaux

● ADSL

En matière de connexion à internet, la commune est située à l'écart des répartiteurs les plus proches (Vendeuvre, Morteaux-Couliboeuf, St-Martin-de-Fresnay). En conséquence, le haut-débit n'est pas accessible sur l'ensemble de la commune, et les débits constatés sont faibles.

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



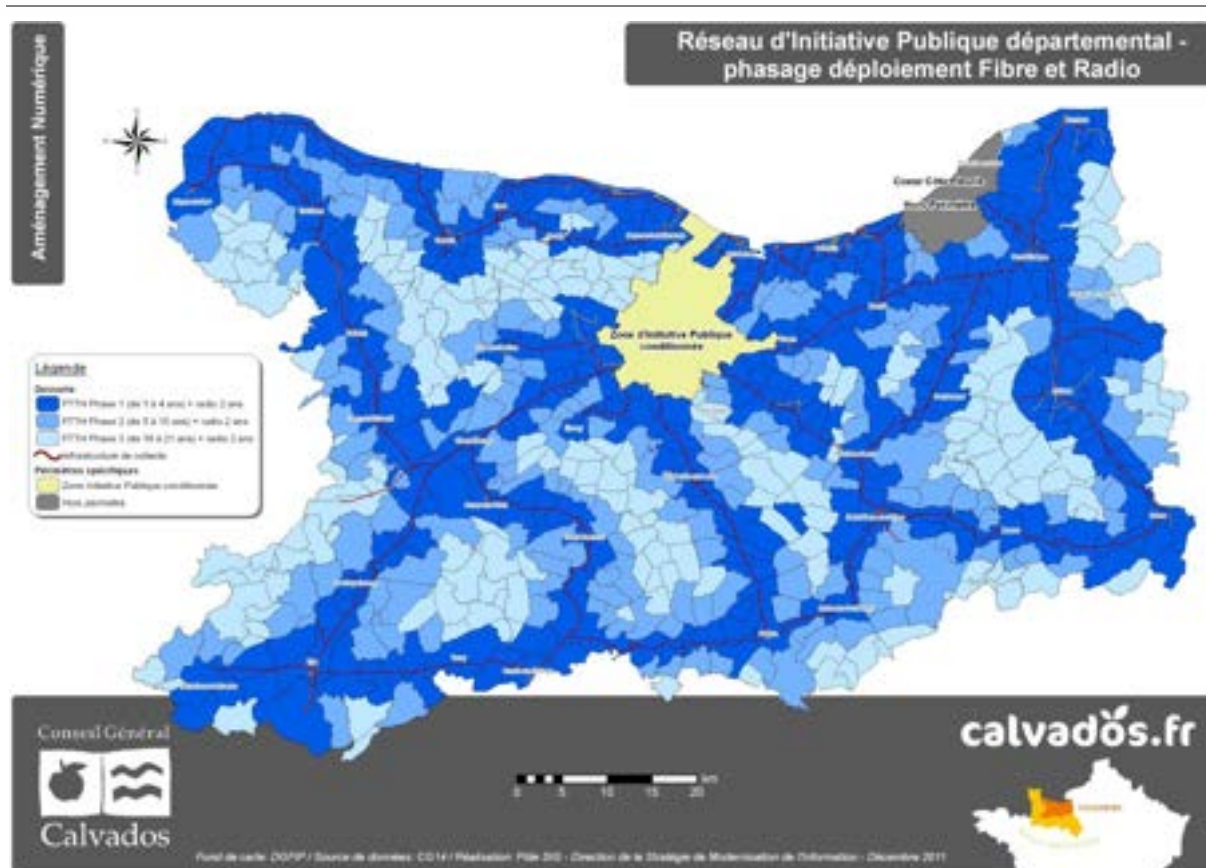
● Fibre optique

Afin de résorber la fracture numérique territoriale, le département du Calvados s'est engagé dans la réalisation d'infrastructures d'avenir. Mener à bien un projet de réseau à haut et à très haut débit constitue donc une ambition forte.

Ce projet est d'une nature différente de celles des autres réseaux d'initiative publique mis en place par le passé par certaines collectivités territoriales. Dans le cas du Calvados, celui-ci ira en effet jusqu'aux utilisateurs finaux (technologie FTTH (Fibre To The Home)) et aura pour vocation à se substituer progressivement au réseau téléphonique sur fil de cuivre.

Le passage de la fibre optique sur Vaudeloges est prévu d'ici une quinzaine d'années.

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles



● Servitudes d'Utilité Publique

Le territoire de la commune de Vaudeloges est grevé d'une servitude relative au passage des engins mécaniques d'entretien sur les berges et dans le lit de l'Oudon. Elle a été mise en place par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1984.

De plus, le territoire communal, à l'instar de l'ensemble du territoire national, est grevé par la servitude T7 (arrêté et circulaire du 25 juillet 1990) qui concerne la protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome.

2. Caractéristiques physiques et gestion des ressources naturelles

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

Définition des zones à urbaniser en fonction des possibilités d'assainissement et réalisation du Schéma d'Assainissement

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

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

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

Préservation des sols et des ressources en eau

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

Des mesures techniques et paysagères particulières devront également être mises en place dans les zones d'urbanisation future pour maîtriser pollutions et ruissellements, conformément aux orientations du SCOT Sud Pays d'Auge.

3. Organisation des espaces et développement durable

1. Les grands principes d'organisation spatiale

1.1. Le territoire communal

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

● Les espaces ouverts et le bocage à grandes mailles

La commune de Vaudeloges se situe sur l'escarpement occidental du Pays d'Auge, région à la confluence de la campagne découverte de la plaine de Trun et des hauteurs bocagères et boisées de la cuesta augeronne. L'essentiel du territoire est ainsi caractérisé par un bocage lâche voué à une agriculture mixte combinant cultures et élevage. Les pratiques ont modelé le paysage qui présente aujourd'hui un maillage parcellaire large aux formes irrégulières sur un faciès vallonné. Les vastes emprises cultivées ouvrent de vastes perspectives et l'on peut lire ça et là la disparition progressive des haies. Ce bocage à grandes mailles concerne les basses terres et les pentes de la vallée de l'Oudon, occupant ainsi une large moitié Est de la commune.



De grandes parcelles irrégulières où alternent cultures et herbages et un réseau de haies discontinu composent le bocage à grandes mailles qui marque l'Est de la commune (ici à l'Est de la RD 102)

3. Organisation des espaces et développement durable

En limite Ouest du territoire, de l'autre côté de l'escarpement qui traverse la commune du Nord au Sud, on découvre les prémices de la campagne de Trun, vaste plaine ouverte occupée exclusivement par les labours. Le parcellaire, toujours large, trouve en revanche une organisation plus régulière et géométrique qu'à l'Est, tandis que les haies disparaissent progressivement de ces espaces ouverts.



A l'Ouest de la Courte Pièce, l'extrémité du territoire voit apparaître de grands espaces ouverts cultivés qui marquent l'entrée dans la Plaine de Trun : les haies disparaissent progressivement, les vastes parcelles adoptent un découpage géométrique

● Les espaces naturels

Située à proximité du Pays d'Auge, la commune conserve encore de vastes emprises de bocage plus dense à petites mailles. Ces espaces dominés par les prairies et marqués par une présence encore vive des haies occupent les reliefs et le pourtour des zones habitées, tirant une bande verdoyante du Nord au Sud de la commune.

Au-delà de ces espaces bocagers identitaires du Pays d'Auge, et qu'il est nécessaire de préserver, des zones humides occupent les principaux cours d'eau et leurs abords. Il s'agit d'éléments importants en termes de ressource et d'équilibre naturel. Dans un paysage environnant vallonné, les vallées de l'Oudon, du ruisseau d'Abbeville ou de la Gronde, constituent des cuvettes où convergent les ruissellements pour former des zones inondables par ailleurs alimentées par les nappes d'eau souterraines. Ces milieux sensibles devront faire l'objet d'une attention particulière dans le PLU.

3. Organisation des espaces et développement durable

Enfin les sommets de l'escarpement sont soulignés par la présence de quelques boisements en particulier sur la Butte des Monts. Ils constituent des repères paysagers tout en jouant un rôle avéré sur les plans hydrologiques et écologiques. Il faudra veiller à leur conservation dans le Plan Local d'Urbanisme.



Les reliefs du centre de la communes sont encore marqués par un parcellaire plus resserré et un réseau bocager encore bien présent : c'est le bocage à petites mailles. En haut à droite, on distingue également les boisements du sommet de la Butte des Monts

● Les espaces habités

La situation de transition entre Pays d'Auge et plaine agricole que connaît le territoire se retrouve également dans l'organisation des espaces bâtis. En effet on retrouve à Vaudeloges un bourg centre, à l'instar des implantations des communes des campagnes ouvertes. Mais l'organisation du bâti communal emprunte également au Pays d'Auge, où la dispersion de l'habitat est la règle. Vaudeloges compte ainsi plusieurs hameaux et implantations isolées dispersés sur le territoire communal.

3. Organisation des espaces et développement durable



- Le Bourg

Le bourg de la commune forme en fait le centre administratif puisque l'on y trouve une église, la mairie et la salle de réunion. L'habitat y est cependant étalé, porté par la RD 102a et par les CR n°24 (impasse du Parc) et n°3 (chemin de la Cour es Aumont). Le bourg regroupe près du tiers des habitations.

En contrebas à l'Ouest, se trouve un groupement lâche majoritairement implanté le long la VC n°6 aux lieux-dits du Lieu es Godard et des Marais. Cette seconde entité accueille une dizaine d'habitations.

Toujours en contrebas du bourg au Nord, au Moncel, le carrefour de la RD 102a et des VC n°6 et n°2 est marqué par la présence d'un imposant corps de ferme ancien accompagné de deux habitations plus récentes.



Le Bourg

- Les hameaux

Au Sud de la commune, le long de la VC n°5, Abbeville est un hameau à forte valeur patrimonial organisé de part et d'autre d'un vallon, avec d'un côté une église et un château accompagné de ses dépendances, et de l'autre l'ancien presbytère et les implantations rurales anciennes du Haut Marais. L'ensemble ne regroupe cependant qu'une poignée d'habitations.

Au Nord-Est de la commune, Réveillon constitue un second hameau à forte identité traditionnelle. Il s'étale autour de son église et du carrefour des VC n°3 et n°7, avec une dizaine d'habitations implantées dans des habitations et fermes anciennes.

Au Nord de la commune, on note également la présence d'un troisième hameau, à l'organisation elle aussi étalée : Neuville accueilli ainsi une dizaine d'habitations le long d'une voie communale sinueuse et pentue (la VC n°101). A quelques encablures au Nord, la Cour du Puits regroupe également 4 à 5 habitations anciennes et une exploitation implantées sur la RD 102a

3. Organisation des espaces et développement durable



Abbeville



Réveillon

Hors de ces hameaux, un bâti isolé ponctue également ce paysage de bocage. Il s'agit principalement d'exploitations agricoles ou d'habitations anciennes dont l'architecture mêlant traditions du Pays d'Auge et de la Plaine de Caen constitue toute l'identité et la richesse architecturale de la commune. Citons la Courte Pièce, Longchamps, les Vaux ou encore Bourg Neuf.

● Les espaces de transition

- Les infrastructures principales :

La commune est traversée par les RD 102 et 39 qui en assurent la desserte principale. La RD 102a est quant-à-elle une départementale secondaire qui forme l'axe privilégié d'urbanisation. Au nord, la commune est bordée par la RD 251 qui relie Courcy et Notre-Dame-de-Fresnay.

- Les entrées de village ou carrefours principaux :

De par sa situation sur un axe secondaire et dans un contexte topographique accidenté, le bourg est très peu perceptible depuis les axes les plus fréquentés. La découverte du village se fait par la RD 102a avec l'église et le bâti ancien qui surplombent le paysage environnant. En raison d'un habitat dispersé, les entrées de bourgs demeurent floues et méritent dans ce sens d'être mises en valeur. Cette réflexion s'applique également aux principaux carrefours, notamment celui du bourg (RD 102a – CR n°24 – VC n°1) dont la sécurisation doit être envisagée.

- Les chemins :

Nombreux, ils symbolisent un autre mode de déplacement au sein de la commune. Aménagés pour la randonnée ou simples accès aux parcelles agricoles, ils permettent de découvrir le patrimoine naturel et bâti remarquable de la commune.

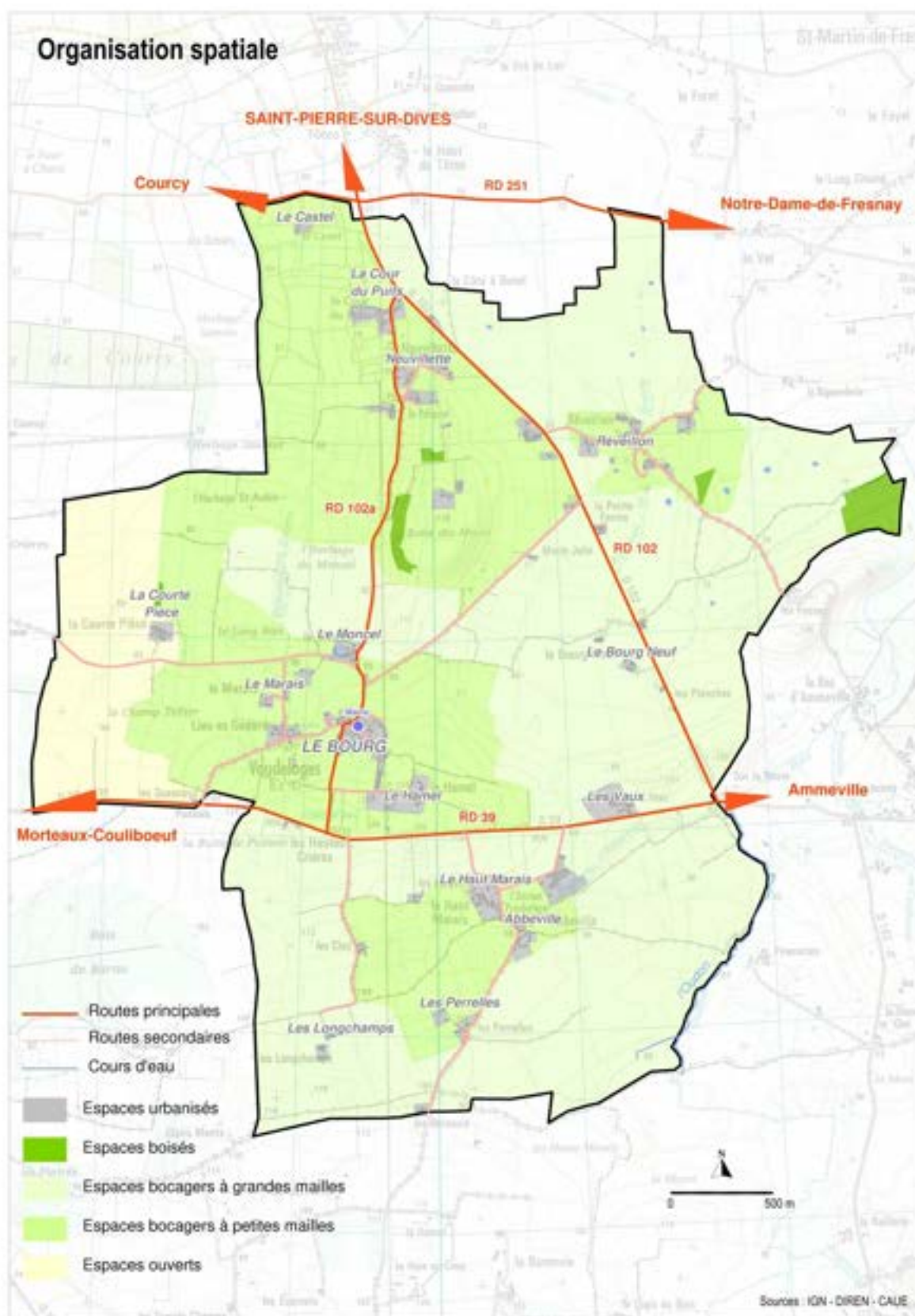


3. Organisation des espaces et développement durable

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

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

3. Organisation des espaces et développement durable



3. Organisation des espaces et développement durable

1.2. La perception du site

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

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

● La perception depuis le Sud du bourg (CR n°21)



Le bourg actuel se distingue par la présence d'éléments identitaires et d'équipements tels que la mairie et l'église. Il conserve néanmoins un caractère diffus où demeurent de grandes parcelles non urbanisées. Cette vue prise au Sud du bourg (chemin de l'Aiguillon) montre une urbanisation qui s'est développée de façon linéaire le long des axes de communication avec des possibilités de développement permettant d'envisager la création d'un véritable centre bourg plus aisément identifiable. Le secteur Sud du Bourg est en outre doté d'un réseau bocager bien préservé, ce qui facilite l'insertion du bâti dans le paysage.

● La perception du Nord du bourg depuis la RD 102a



3. Organisation des espaces et développement durable

Au pied du Bourg, au Nord, une vaste emprise herbagère occupe tout l'espace et dégage les perspectives. Ces terrains sont ceinturés par les voies communales et les chemins ruraux qui accueillent également des constructions, dont on entraperçoit les murs et les toitures derrière les haies. Ce vaste espace ouvert dégage de large vues vers la silhouette du village en venant du Nord. Tout changement d'affectation de ces terrains aurait ainsi un impact très fort sur l'identité du village. La sensibilité visuelle est donc forte sur ce site.

● La perception de la vallée de l'Oudon depuis la RD39



Au Sud-Est de la commune, depuis la RD 39, on trouve le vaste parcellaire marqué par un bocage lâche et l'alternance surfaces toujours en herbe / champs cultivés, observée à l'Est de la commune. Si l'occupation du sol se traduit par un recul du maillage bocager, très vite des linéaires de haies mixtes marquent la proximité du ruisseau d'Abbeville et de l'Oudon, ainsi que de leurs zones inondables. L'horizon est marqué par la présence des reliefs boisés de la cuesta du Pays d'Auge, qui limite la vallée de l'Oudon à l'Est.

● La perception vers l'Ouest près des Hautes Crières



La RD 39 qui traverse le Sud du territoire d'Est en Ouest franchit l'escarpement au niveau des Hautes Crières. Un regard porté vers le Nord-Ouest permet alors de distinguer les marges de la campagne de Trun qui composent le paysage de l'Ouest de Vaudeloges. Il est caractérisé par de vastes parcelles cultivées qui se déroulent jusqu'à l'horizon dans une vaste étendue plane d'où la végétation disparaît peu à peu.

● La perception vers le Nord depuis le Moncel



3. Organisation des espaces et développement durable

Près du Moncel, on distingue clairement les terres situées entre la butte occupée par le Bourg et la Butte des Monts. Les vastes parcelles cultivées ou herbagées accompagnées d'un bocage à larges mailles dégagent les perspectives. Au loin, une coiffe boisée souligne le sommet de la Butte des Monts et vient fermer l'horizon. La sensibilité paysagère du secteur reste néanmoins forte.

● La perception des abords de la Butte des Monts depuis la RD102a



Le centre du territoire communal est marqué par le relief de l'escarpement occidental du Pays d'Auge. A ces abords, un parcellaire plus réduit occupé essentiellement par des prairies, et une trame bocagère plus homogène et dense ont subsisté. En raison de la topographie et de la végétation, les vues se ferment rapidement et le bâti demeure peu visible. Une ambiance plus intime se dégage de ce secteur peu sensible sur le plan visuel.

● La perception vers l'Est depuis la RD102



La RD 102 traverse l'Est du territoire communal et permet d'apprécier la large vallée qui s'étend entre la cuesta du pays d'Auge et son escarpement occidental. Les vastes parcelles irrégulières offrent des vues profondes sur ce paysage de cultures et d'herbages. Les long linéaires de haies encore présents rythment cependant les vues sur ces emprises planes, et soulignent la présence des routes, des chemins ou des lieux-dits. Le fond du tableau est ici occupé par les reliefs du plateau augeron.

3. Organisation des espaces et développement durable

2. Définition des espaces sensibles et mesures de protection

2.1. Les zones humides

L'article 211-1 du code de l'environnement précise : « on entend par zone humide, les terrains exploités ou non, habituellement inondé ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »

Ces espaces comprennent des milieux très diversifiés tels que des plaines, des forêts riveraines de cours d'eau, des bras morts, des abords d'étangs, des zones d'estuaires ou de deltas.

De plus la Loi sur le Développement des Territoires Ruraux stipule que « la préservation et la gestion des zones humides... sont d'intérêt général ».

Quelle que soit leur taille, les zones humides ont une valeur patrimoniale (biodiversité des paysages et des milieux naturels) et hydrologique (régulation des débits, diminution de la pollution des eaux) qui impose d'arrêter la régression de ces zones, voire de les réhabiliter.

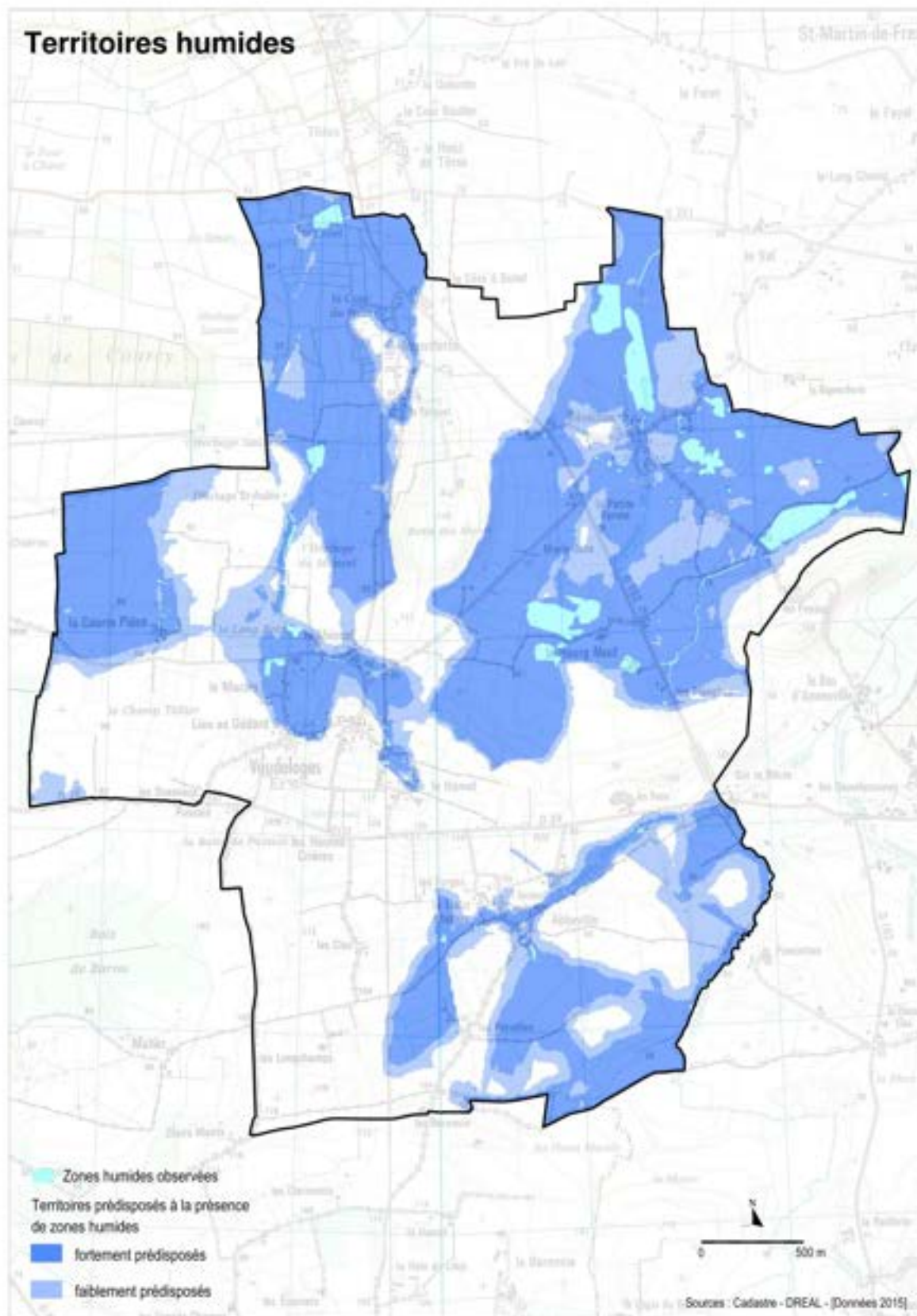
D'autre part, une formation végétale particulière mérite en outre d'y être distinguée : la ripisylve. Cette végétation où prédomine l'arbre, est dépendante et riveraine des cours d'eau et forme un écosystème forestier, inondé de façon régulière ou exceptionnelle. La préservation de cette végétation est essentielle car elle joue plusieurs rôles fondamentaux :

- Elle fait office d'écran vis-à-vis des rayons lumineux, limitant ainsi la température de l'eau et le développement de certains végétaux qui apprécient les fortes luminosités.
- Elle limite l'érosion par le biais des racines qui fixent les berges.
- Les végétaux, le sol et les micro-organismes de la ripisylve constituent un filtre naturel pour les pollutions.
- Elle participe au ralentissement du courant lors des crues, limitant ainsi le niveau de celles-ci.
- Enfin, elle constitue un écosystème à part entière.

La cartographie des territoires humides (CTH) élaborée par la DREAL et ses partenaires n'a pas pour objet de délimiter des zones humides au sens réglementaire du Code de l'environnement. Les territoires cartographiés ne constituent donc son territoire d'application juridique. Le résultat est cependant suffisamment fiable et précis pour constituer un outil d'aide à la connaissance et un document d'alerte. La cartographie des territoires humides présente des territoires humides diagnostiqués et des espaces prédisposés à la présence de zone humide.

La commune de Vaudeloges compte de nombreuses zones humides, que l'on trouve la plupart du temps dans les vallons creusés par les cours d'eau, et notamment dans celui de l'Aure.

3. Organisation des espaces et développement durable



3. Organisation des espaces et développement durable

2.2. Les mares



Les mares sont dans leur grande majorité le fruit de l'intervention humaine : abreuvoirs pour les animaux, réserve d'eau pour les fermes, résultat de l'exploitation de marnières,... Leurs usages ruraux se sont depuis perdus, occasionnant leur disparition progressive du paysage.

Elles possèdent cependant des fonctions toujours utiles et de mieux en mieux reconnues. Dotées d'une grande faculté de régulation et d'épuration des eaux, elles permettent de limiter l'érosion et d'améliorer la qualité des eaux. Les mares sont par ailleurs de hauts lieux de biodiversité : malgré leur faibles emprises, on considère qu'elles abritent le tiers des espèces de plantes patrimoniales (rares ou assez rares) et près de 15% des espèces protégées de la métropole.

A Vaudeloges, la longue tradition d'élevage augeronne a laissé un héritage important : le fond cadastral fait ainsi apparaître plus de 200 mares réparties sur l'ensemble du territoire communal.

En réponse à ces enjeux, la possibilité de protéger ces éléments dans le cadre du PLU pourrait être envisagée.

2.3. Les espaces boisés

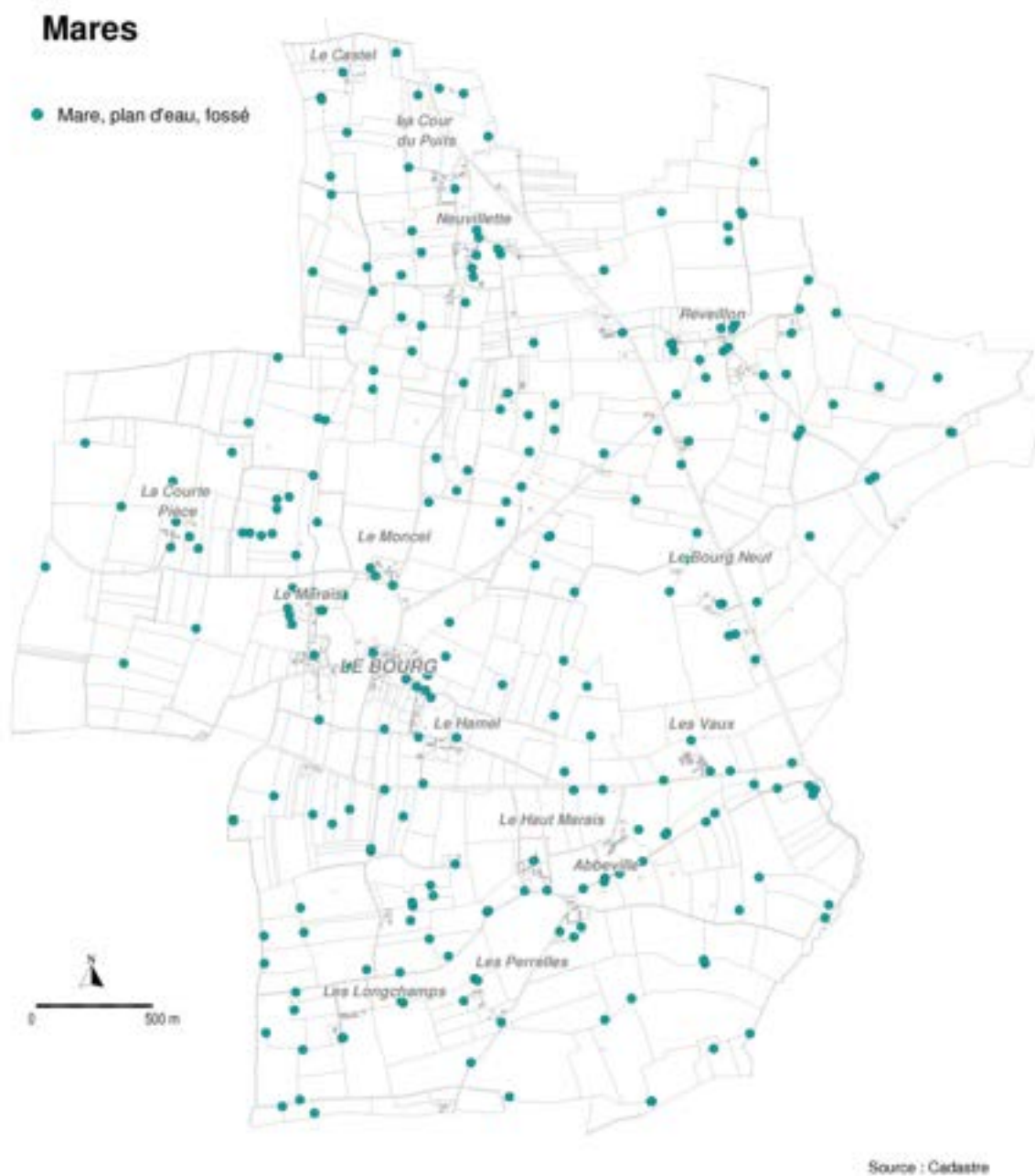


Les espaces boisés constituent également des éléments irremplaçables pour l'aménagement. Ils contribuent à la diversité des paysages.

On compte à Vaudeloges quelques boisements. Les plus importants occupent le contrefort de la Butte des Monts, sur une surface d'environ 3 hectares. Plusieurs petits boisements de taille modeste sont par ailleurs éparpillés sur l'ensemble du territoire communal.

Compte tenu de ces éléments, il est nécessaire de prendre en compte cette richesse du patrimoine naturel de la commune dans les objectifs de développement qui seront retenus.

3. Organisation des espaces et développement durable



3. Organisation des espaces et développement durable

2.4 Les haies

Les paysages de la commune de Vaudeloges, sont caractéristiques de la région géographique des marges occidentales du Pays d'Auge. Ils sont en effet marqués par un bocage au maillage large dans la vallée, et plus dense sur et autour des reliefs. Le parcellaire est souvent délimité par des haies de haut-jet.

Sur la commune, les haies se présentent sous plusieurs formes. De haies de haute futaie caractérisées par la présence de trois strates : un alignement d'arbres (chênes, frênes,...), des arbres en cépée assurant une protection intermédiaire enfin, des arbustes buissonnants destinés à remplir les vides au pied des haies (noisetiers, aubépines, frênes, prunelliers...) ; des haies arbustives, plus basses (3 à 5 mètres), et composées essentiellement d'arbustes ; enfin, plus rarement ne subsistent que les alignements d'arbres de haute taille.



On trouve également bon nombre de haies d'épines, appelées aussi haies d'épinettes, localisées principalement en bord de route, ou délimitant les vergers. Elles sont constituées entre autres d'aubépines, de prunelliers, de noisetiers, de troènes ou encore de frênes. Les haies d'épines sont traditionnellement hautes de 1,30 m maximum, et plantées sans talus au-dessous. Elles sont régulièrement taillées latéralement et sur la face supérieure ce qui permet de conserver des vues sur le paysage environnant.

Cependant, en raison des mutations dans les pratiques agricoles et des remembrements passés favorisant l'agrandissement de la taille des parcelles, de nombreuses haies ont été supprimées. Le manque d'entretien et l'absence de renouvellement entraînent un appauvrissement et un éclaircissement de la haute strate. La basse strate est en général mieux conservée mais souvent discontinue et sacrifiée pour faciliter le travail des machines.



Au-delà du caractère paysager intéressant qui favorise l'intégration du bâti, les haies jouent un rôle très important d'un point de vue écologique. Elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Elles ralentissent les ruissellements et permettent ainsi de fixer les sols et d'éviter les coulées boueuses. Enfin, elles forment un abri pour la faune et la flore.

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

3. Organisation des espaces et développement durable



De façon identique, les chemins ruraux sont souvent supprimés lors des remembrements alors qu'ils jouent un rôle important pour l'écoulement des eaux et l'entretien des haies.

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

Les haies qui maillent le territoire communal relèvent donc d'une importance toute particulière dans la composition du paysage, et il s'avérerait judicieux d'en assurer la conservation.



3. Organisation des espaces et développement durable

2.5 Eléments de définition d'une trame verte et bleue

La notion de trame verte et bleue repose sur le constat que les populations animales et végétales ont besoin, pour assurer leur subsistance, d'évoluer librement à travers des continuités de milieux naturels préservées de toute coupure.

Afin d'enrayer la perte de diversité animale et végétale, la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 a posé les bases d'une trame verte et bleue nationale à préciser à l'échelle de chaque région dans le cadre d'un Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE). Les Documents d'Urbanisme (SCOT, PLU, Cartes Communales) doivent s'assurer de leur compatibilité avec ce SRCE, et préciser à leur échelle la prise en compte locale de la trame verte et bleue.

Deux grands types d'espaces et de milieux sont concernés :

- Au titre de la trame verte : les ensembles naturels déjà inventoriés ou protégés pour leur intérêt biologique ainsi que les espaces naturels qui les relient. A une échelle plus fine, la mise en réseau des haies et des boisements d'un territoire participe également à la définition d'une trame verte de qualité.
- Au titre de la trame bleue, les cours d'eau et zones humides identifiés pour leur valeur biologique ou au regard de la ressource en eau.

Il revient au Plan Local d'Urbanisme de Vaudeloges de définir les trames verte et bleue. En effet, l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme stipule que *« Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (...) la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (...) »*.

L'analyse du territoire de Vaudeloges a permis de faire ressortir les éléments suivants :

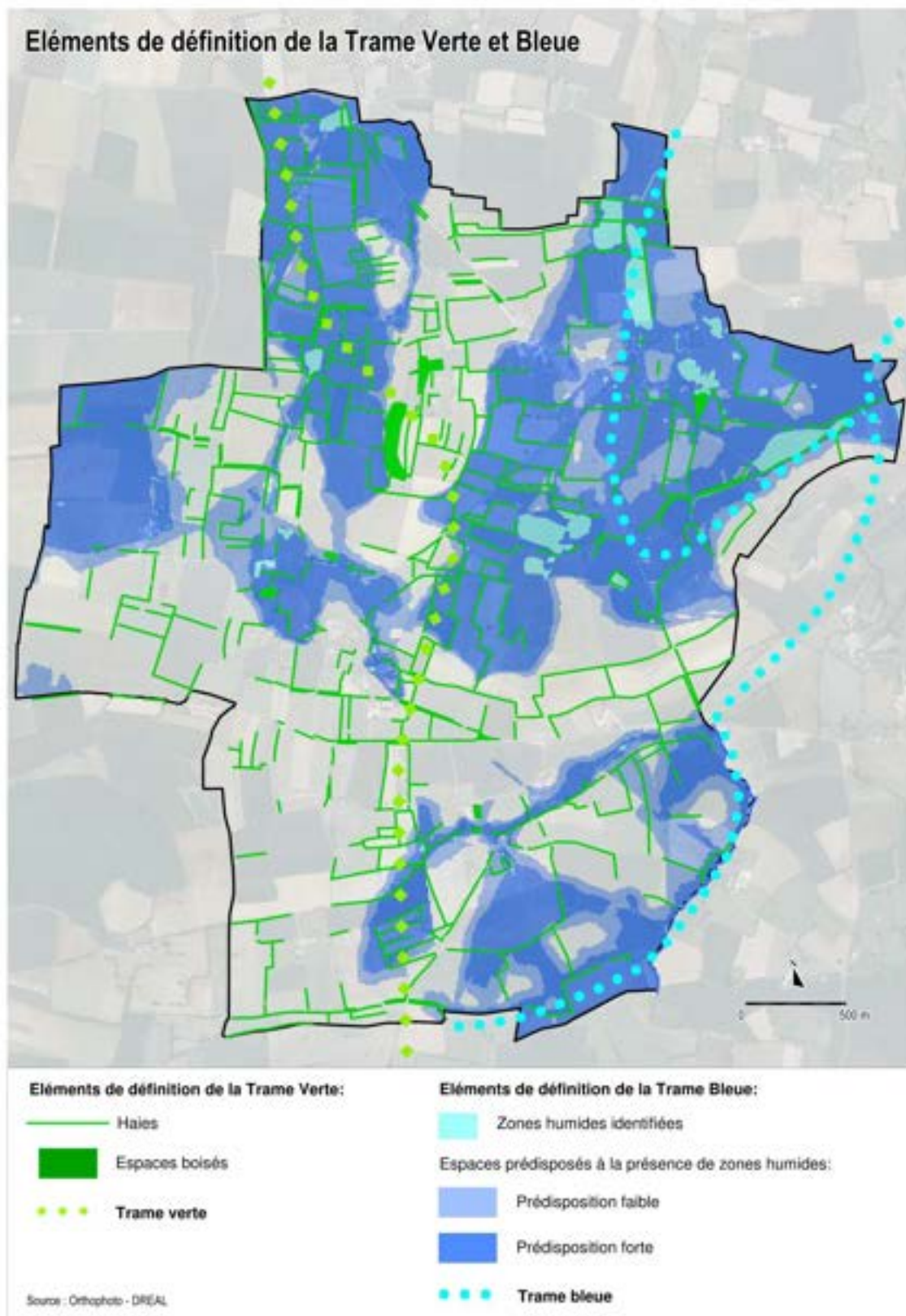
- La vallée de l'Oudon constitue le « cœur de nature » de la commune en même temps qu'elle permet la circulation des espèces sur de plus longues étendues. Il s'agit donc de la trame majeure des continuités écologiques à préserver sur le territoire.
- La richesse des vallées concerne aussi bien la trame bleue, liée aux cours d'eau et aux zones humides qui les accompagnent, que la trame verte composée par l'encadrement bocager et boisé des talwegs.
- Le maillage bocager encore bien présent peut encore servir de support aux circulations entre les différentes vallées. L'adoption d'une politique de préservation d'éléments bocagers pourrait ainsi s'avérer pertinente du point de vue de la sauvegarde de la biodiversité.

En parallèle de ces réflexions il est possible de favoriser la biodiversité au sein des secteurs urbanisés existants en mettant en avant des principes simples mais efficaces dans les aménagements à venir :

- Les équipements publics : les terrains de sports et espaces de jeux sont autant d'espaces non construits pouvant favoriser la mise en place de liaisons naturelles

3. Organisation des espaces et développement durable

- Les noues et bassin de rétention constituent des points d'accroche et peuvent, avec un traitement adapté, produire des milieux et paysages de grande qualité



3. Organisation des espaces et développement durable

3. La prise en compte des risques naturels

Deux arrêtés portant constatation de l'état de catastrophes naturelles ont été pris sur la commune :

- Arrêté du 22 octobre 1987 : dommages consécutifs à la tempête des 15 et 16 octobre 1987.
- Arrêté du 29 décembre 1999 : dommages consécutifs aux intempéries du 25 et 29 décembre 1999.

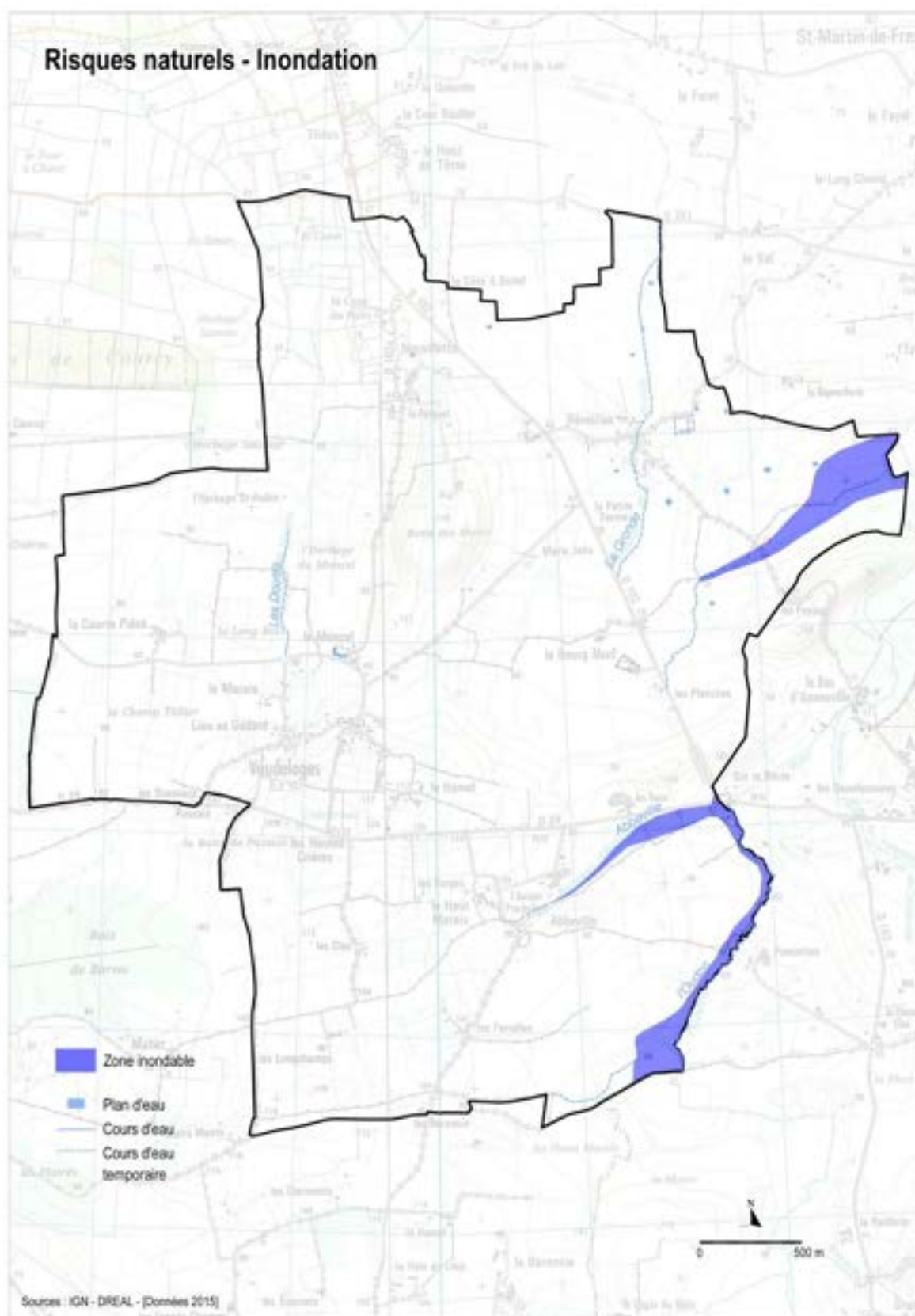
3.1. Les zones inondables

L'atlas des zones inondables de la DREAL fait apparaître des secteurs soumis à un risque inondable par débordement des cours d'eau sur la commune. Ceux-ci couvrent les vallons de l'Oudon, du ruisseau d'Abbeville, et du ruisseau du Grand Mesnil.

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

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

3. Organisation des espaces et développement durable



3. Organisation des espaces et développement durable

3.2. Les remontées de la nappe phréatique

Les nappes phréatiques (également dites « libres » dans la mesure où aucune couche imperméable ne les sépare du sol), sont alimentées par la pluie qui s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. C'est au cours de la période hivernale que la recharge survient due à des précipitations importantes, à une évaporation moindre ainsi qu'à une végétation peu active. Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'«étiage». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies, est supérieure à la moyenne habituelle.

D'autre part, lorsque des événements pluvieux exceptionnels surviennent, le niveau de la nappe en question peut atteindre la surface du sol et provoquer une inondation par remontée de nappe.

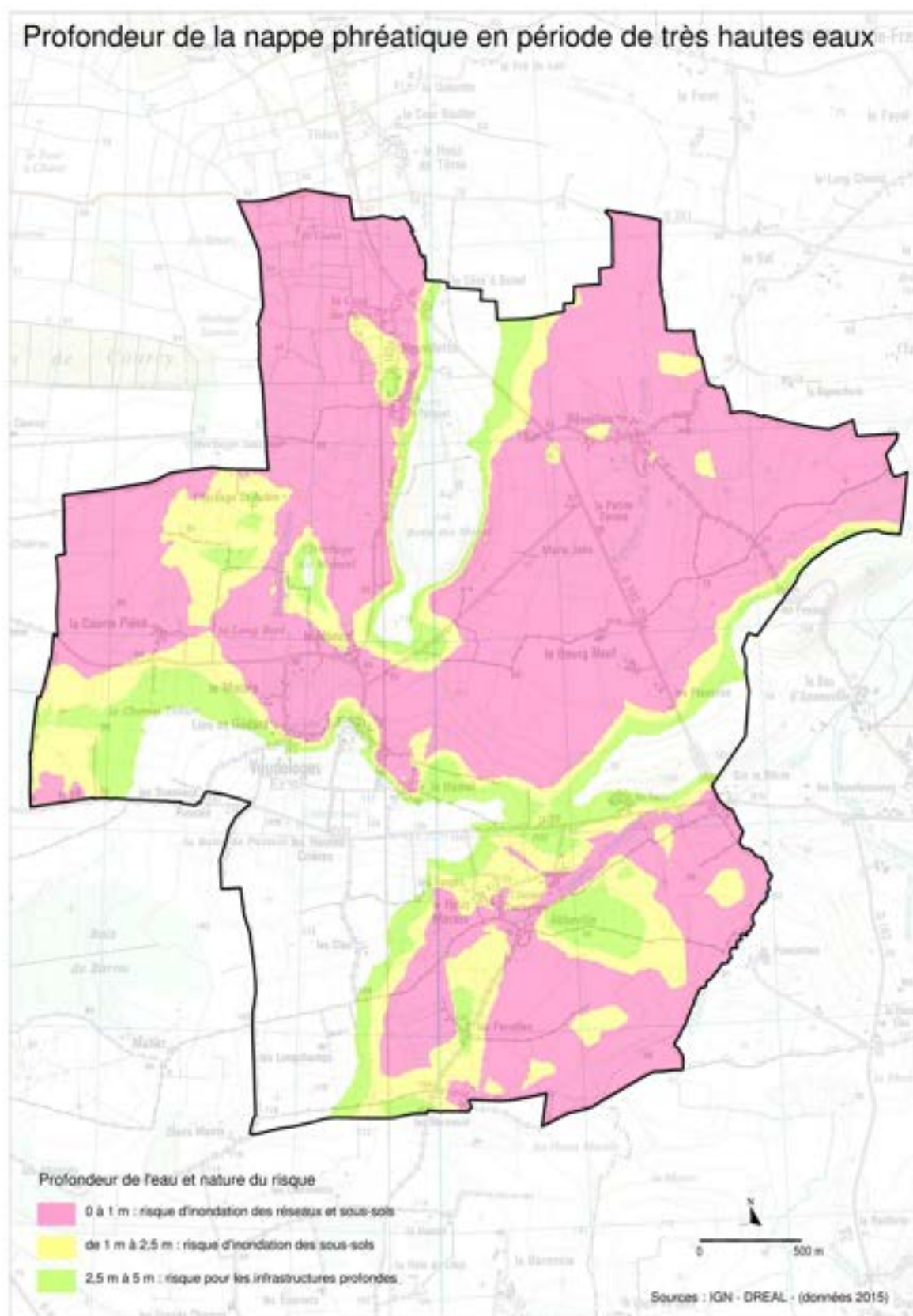
L'atlas des zones inondables de la DREAL recense les secteurs dont les caractéristiques d'épaisseur de la zone non saturée et l'amplitude de la zone de battement de la nappe superficielle sont telles, qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

La commune de Vaudeloges est soumise à cet aléa, principalement dans les secteurs avoisinant les cours d'eau.

Là encore, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles éventuellement inondables et ne pas augmenter l'aléa.

Par ailleurs, dans les secteurs où le niveau de la nappe peut se trouver à moins de 2,5 mètres, voire à moins de 1 mètre sous le niveau du terrain naturel en période de très hautes eaux, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. En conséquence, les sous-sols devront être interdits et les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.

3. Organisation des espaces et développement durable



3. Organisation des espaces et développement durable

3.3. Les mouvements de terrains

La commune fait l'objet de prédispositions aux mouvements de terrains. Il s'agit de phénomènes de glissement de pentes ou de phénomènes associés (chutes de pierres, coulées de boue).

Ces secteurs sont identifiés au niveau des secteurs les plus pentus du territoire : le coteau au NO de la commune, la cuesta au SE.

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

Le risque le plus important sur la commune est identifié au niveau du pourtour de la Butte des Monts : la majorité du secteur est dépourvu d'habitations et il conviendra de le préserver ainsi.

Les pentes qui dominent Neuville, et dans une moindre mesure celles situées en limite Nord-Ouest du Bourg et au Sud du Lieu es Godard, sont également concernées. Le principe de précaution devra être appliqué en préservant ces zones de toute nouvelle urbanisation, ou tout du moins à défaut d'étude géotechnique préalable.

A noter que la commune n'a pas connaissance d'axes susceptibles d'être impactée par des phénomènes de ruissellements ou coulées de boue sur son territoire.

3.4. Le phénomène de retrait et gonflement des argiles

Compte tenu des informations géologiques présentes, le territoire de la commune peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux provoquent des tassements hétérogènes des terrains qui peuvent engendrer des désagréments sur certaines constructions.

La carte réalisée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) vise à délimiter les zones a priori sujettes au phénomène de retrait gonflement des argiles, et à les hiérarchiser en quatre classes d'aléa :

- Fort : probabilité élevée d'apparition de sinistres importants
- Moyen : probabilité d'apparition et intensité des sinistres plus modérées
- Faible : sinistres possibles en cas de sécheresse importante pour les bâtiments les plus vulnérables
- A priori nul : terrain "a priori" sans argile (sauf particularité locale)

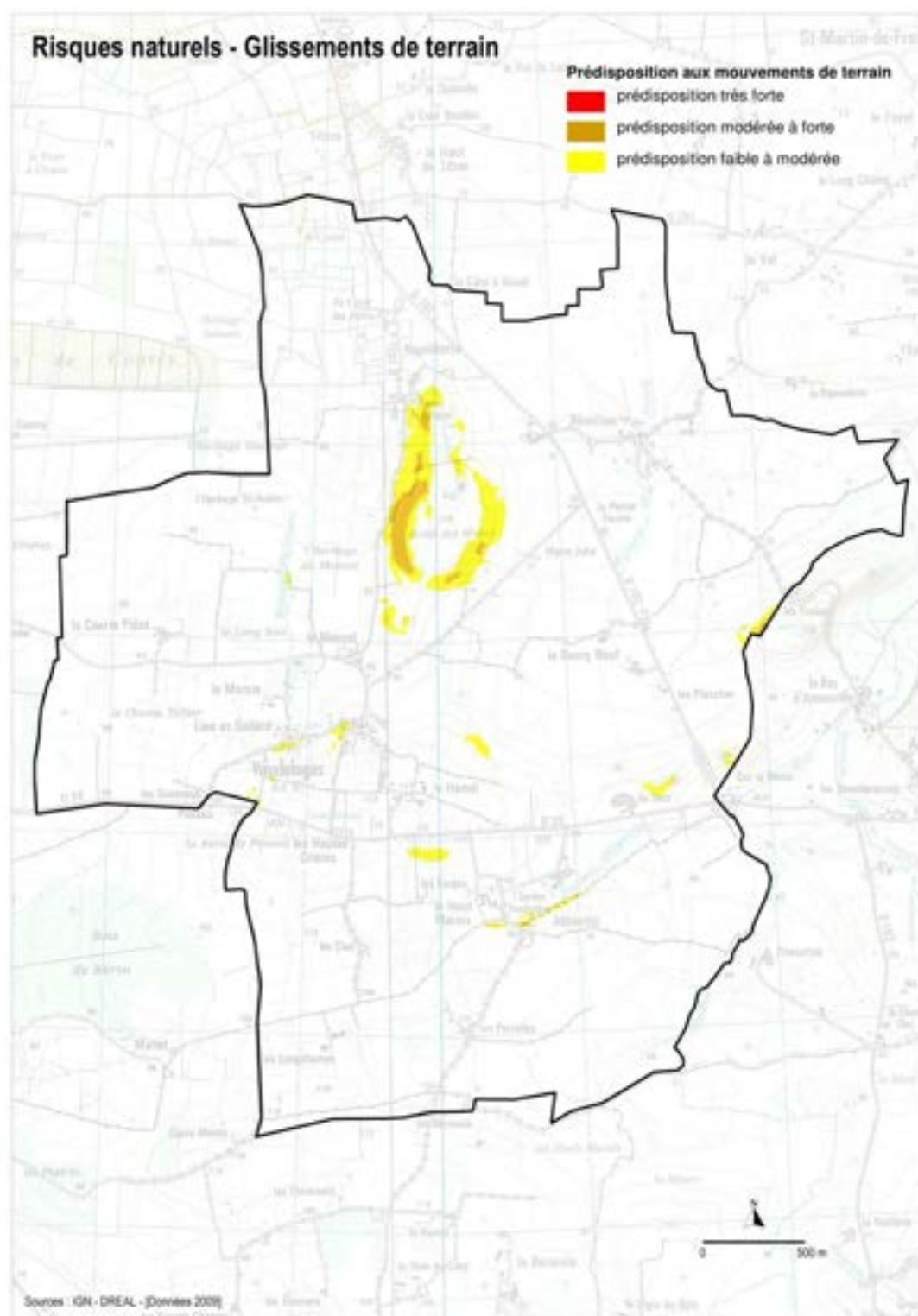
L'ensemble de la commune est concerné par un aléa moyen à faible.

Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois, les constructeurs doivent être incités à :

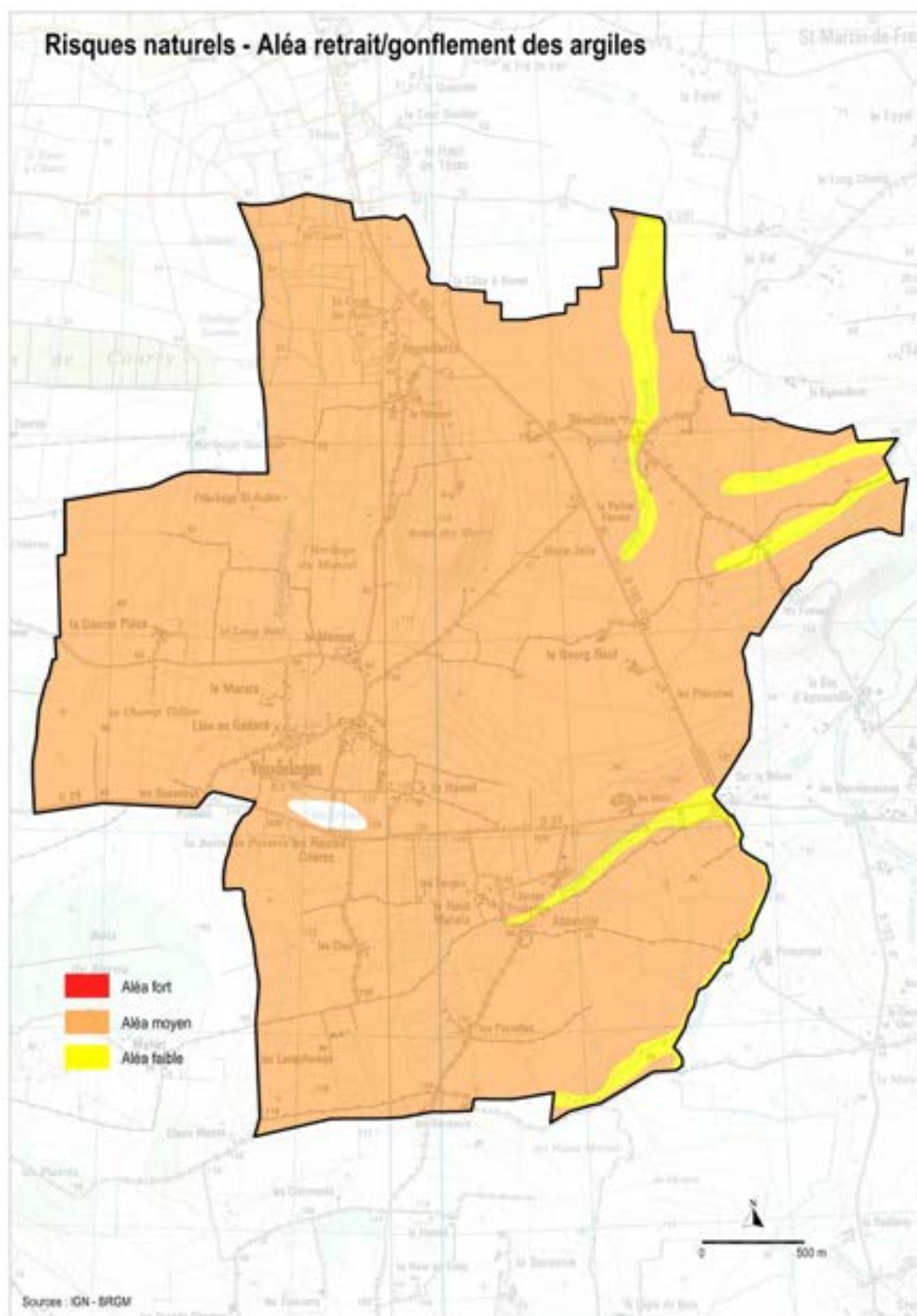
- Procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle

3. Organisation des espaces et développement durable

- Réaliser des fondations appropriées
- Consolider les murs porteurs
- Désolidariser les bâtiments accolés
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.



3. Organisation des espaces et développement durable



3. Organisation des espaces et développement durable

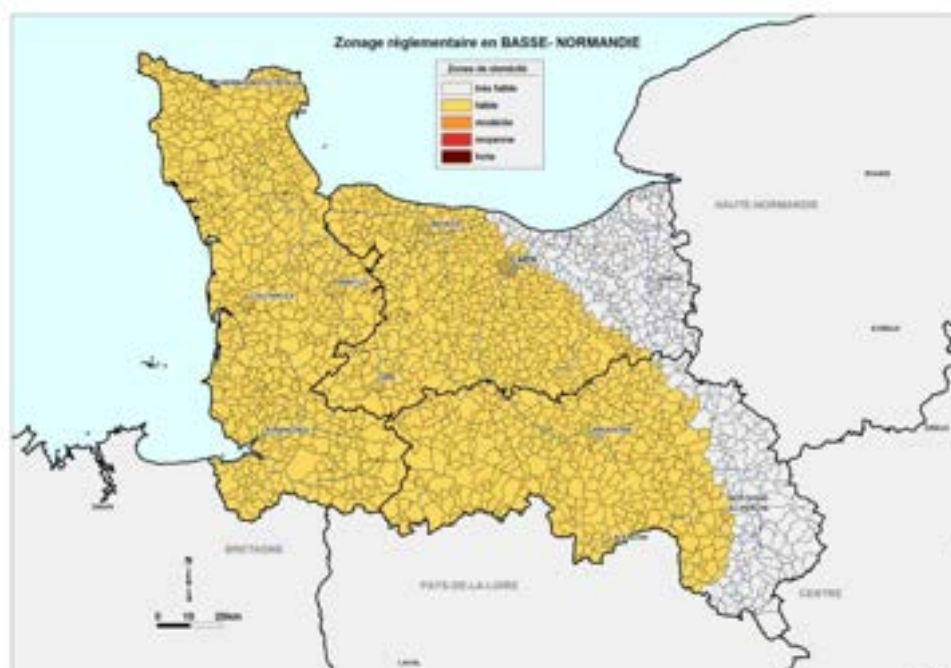
3.5. Le risque sismique

Le territoire français est un pays où l'aléa sismique est relativement plus faible que dans d'autres pays. Cependant, certaines régions sont plus sensibles que d'autres (Alpes, Provence, Pyrénées, Alsace). Au-delà de l'intensité des tremblements de terre, les dégâts humains et matériels sont très liés à la qualité parasismique des constructions ainsi que la capacité de gestion de la crise et de la phase post-crise.

Par ailleurs, la France dispose d'un nouveau zonage sismique (entrée en vigueur le 1^{er} mai 2001 d'après les articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement, modifiés par Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que de l'Arrêté du 22 octobre 2010). Celui-ci découpe le territoire en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes ;

- une zone de sismicité 1 où il ne figure pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).
- Quatre zones de sismicité de deux à cinq où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de Vaudeloges se situe en zone de sismicité deux, soit en zone faible. Le classement en zone sismique faible ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégories III (établissements scolaires, établissements recevant du public de catégories 1, 2, 3, bâtiments >20 mètres...) et IV (bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour la sécurité civile,...) aux règles de construction parasismique (eurocode 8).



Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des transports et du Logement

3. Organisation des espaces et développement durable

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

Protection des haies et des boisements

Le réseau bocager occupe un rôle crucial sur le territoire de Vaudeloges. Facteur de biodiversité, régulateur hydrologique et agent de lutte contre l'érosion, il revêt également une grande importance sur le plan paysager, en limitant l'impact de l'urbanisation pourtant très étalée sur la commune. Il est cependant en situation d'appauvrissement et de recul. Des mesures de protection des haies et des boisements épars doivent donc être prises. La création de nouveaux linéaires nécessaires à l'intégration des constructions pourra également être envisagée.

Préservation des zones humides

Les nombreux vallons qui émaillent le territoire communal et composent sa topographie sont des espaces d'une grande valeur écologique et paysagère. Les entités qui les composent – terrains humides, rivières et ruisseaux, ripisylves, coteaux d'encadrement – doivent être protégés. C'est le cas, en particulier, de la vallée de l'Oudon.

La commune est par ailleurs concernée par la présence de plusieurs zones humides, auxquelles s'ajoute un important réseau de mares qui contribuent grandement au bon fonctionnement hydrographique et écologique du territoire. Les modalités de leur préservation pourraient être étudiées.

Prise en compte les risques naturels

Le contexte géologique et hydrologique propre à l'escarpement occidental du Pays d'Auge favorise l'émergence d'un nombre important de risques sur le territoire communal : inondations en vallée, mouvements de terrains sur les pentes, retrait-gonflement des sols argileux et remontées de nappes sur une large partie des terres.

Le choix des futures zones à urbaniser devra tenir compte de ces contraintes, en préservant les zones à risques de toute construction, et les règlements d'urbanisme devront être adaptés pour limiter les nuisances. Il conviendra également d'informer les nouveaux habitants sur ces risques qui nécessiteront la plupart du temps que des études techniques complémentaires soient menées pour les nouvelles constructions.

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

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

1.1. Organisation et évolution des espaces bâtis

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

La commune se caractérise par :

- La présence d'un Bourg en surplomb, aux constructions étalées le long d'un chemin rural. A proximité et en contrebas, les deux groupements d'habitation du Lieu es Godard et du Moncel complètent l'urbanisation du secteur.
- L'existence de trois hameaux : Neuville au Nord, Réveillon à l'Est et Abbeville au Sud. Les deux derniers possèdent un fort caractère patrimonial.
- Des implantations isolées et des fermes éparpillées sur le reste du territoire.

Le paysage de la commune reste un exemple de paysage rural traditionnel où les activités humaines s'harmonisent avec le milieu naturel. Les éléments fondamentaux de l'organisation de l'espace demeurent la topographie, l'hydrographie et le végétal, et non les constructions.

Sur les reliefs et les coteaux : Le bourg, Neuville et Abbeville : Dans une région où les terres basses sont souvent humides et propices à l'agriculture, les reliefs de l'escarpement constituent des positions protégées qui ont naturellement accueilli la majorité de l'habitat.

● Le bourg

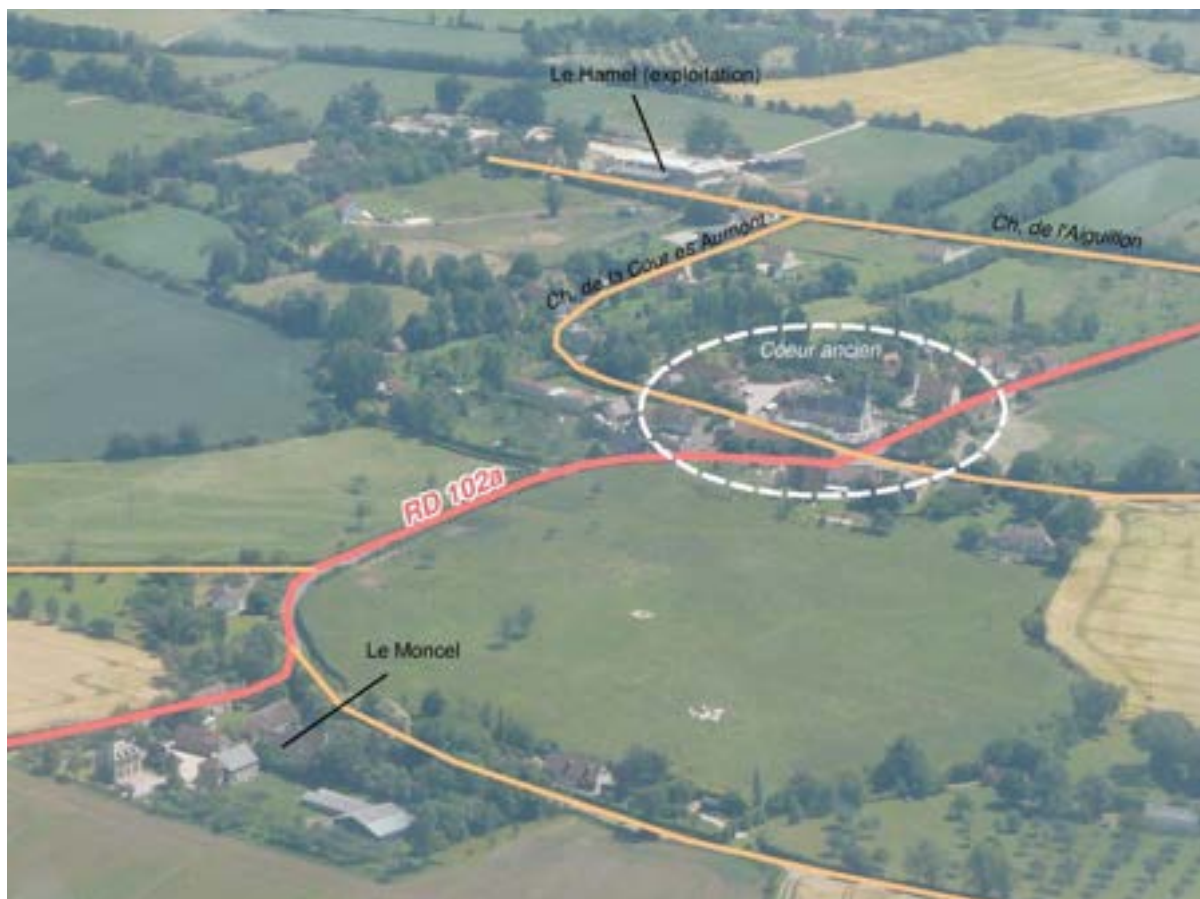
Il en est le meilleur exemple : situé à l'extrémité Nord de l'escarpement, il domine l'ensemble des terres situées au Nord jusqu'à la Butte des Monts. Sa position en surplomb et les vastes parcelles herbagères à ses pieds le rendent ainsi particulièrement visible depuis la RD 102a, en venant de Saint-Pierre-sur-Dives.

Il se compose essentiellement de bâti traditionnel. Sa partie la plus ancienne et la plus dense se trouve autour de l'Eglise et de la Mairie, en jonction avec le passage de la RD 102a. Les constructions se sont ensuite développées le long du chemin de la Cour es Aumont, qui remonte vers les terrains situés en arrière du relief en direction du Sud. Dans sa partie haute, il accueille les pavillons les plus récemment installés sur la commune. Ainsi plus on progresse vers le Sud, plus les alignements s'estompent et plus les densités bâties baissent.



4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

La partie Sud du Bourg est délimitée par le passage du chemin de l'Aiguillon, qui fournit un accès arrière au Bourg en croisant le chemin de la Cour es Aumont. La présence du bocage et des vergers en arrière du front bâti se fait ici plus prégnante, et les expositions visuelles s'atténuent. L'extrémité Sud-Est du village est marquée par la présence d'un corps de ferme encore en activité au Hamel, qui allie un corps de ferme ancien avec des bâtiments d'exploitations aux matériaux plus modernes et aux volumes imposants.



Organisation du bourg

● Le hameau de Neuville

Le hameau de Neuville s'est quant-à-lui développé sur les pentes Nord-Ouest de la Butte des Monts, à la faveur d'une voie communale qui franchit le relief pour relier la RD 102a et la RD 102. Le long de la route, les quelques habitations rurales anciennes se sont vues rejoindre par trois pavillons, dont deux tout récemment implantés. Au pied de la Butte, le carrefour de la Voie Communale avec la RD 102a voit également la présence d'une exploitation et d'une habitation aux allures de bâtiment d'activités. Au final, l'impression qui se dégage de cet étagement de constructions de différents types et époques est celle d'une absence de cohérence et d'unité d'ensemble. La ceinture bocagère importante intègre cependant bien le bâti.

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



Le hameau de Neuville

● Le hameau d'Abbeville



Le hameau d'Abbeville est dans une situation différente. Il domine de part et d'autre le vallon du ruisseau du même nom qui entaille l'escarpement au Sud-Est de la commune. Côté Sud, l'Eglise et le Château forment un ensemble architectural de haute qualité, dont la silhouette se devine derrière un maillage bocager encore bien présent. Côté Nord, les bâtiments imposants de l'ancien presbytère semblent lui répondre. Plus haut sur ce coteau Nord, les bâtiments de l'ancienne ferme du Haut Marais viennent ajouter une touche d'architecture rurale avec leurs volumes allongés. La grande qualité des bâtiments et leur implantation originale en vis-à-vis donnent à l'ensemble une valeur patrimoniale indéniable, qu'il serait dommageable de voir perturbée par de nouvelles constructions.



Le hameau d'Abbeville

Dans la vallée : le lieu es Godard et Réveillon : Au sein des étendues planes situées de part et d'autre de l'escarpement, l'essentiel des constructions se sont implantées de manière éparse. Les seuls hameaux présents sur ces terres basses présentent un caractère étendu et peu dense

● Le Lieu es Godard

Au pied du coteau du Bourg et à quelques encablures au Nord-Ouest de celui-ci, le Lieu es Godard accueille une petite dizaine d'habitations installées au carrefour entre la VC n°1 et la VC n°6, puis de part et d'autre la VC n°6 jusqu'au lieu-dit du Marais, au Nord. Malgré le caractère généralement ancien des constructions, leur implantation souvent en retrait de la voie, la très faible densité de constructions et la trame bocagère omniprésente composent un ensemble très disparate qu'il apparaît difficile de conforter en hameau constitué.

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



● Réveillon



Réveillon est quant-à-lui le seul hameau marquant les vastes étendues de bocage à grandes mailles de l'Est de la commune. Organisé autour du carrefour entre les VC n°3 et n°7, il comporte en partie centrale une église accompagnée de plusieurs habitations rurales et fermes anciennes. L'ensemble est traversé par le discret ruisseau de la Gronde, tandis qu'une petite placette plantée d'une allée d'arbres fait face à l'église au carrefour. Haies bocagères, épinettes et parcelles complantées complètent un tableau traditionnel à la forte identité malgré sa faible densité.



4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Espaces urbanisés



Source : Cadastre

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1.2. Caractéristiques et perceptions de la trame urbaine

Comme cela est perceptible dans l'organisation du territoire, le développement de l'urbanisation s'est réalisé au gré des opportunités foncières et de l'activité agricole. Si les lieux de rassemblement de la population permettent d'identifier un bourg qui a incité à la réalisation de quelques habitations, la grande majorité de l'habitat émane de l'activité agricole.

Les lieux-dits de quelques habitations émanent souvent quant-à-eux d'une activité agricole unique où la présence de nombreux bâtiments a donné lieu à des transformations d'usage et des réhabilitations.

Ainsi, hormis une phase d'urbanisation ayant prolongé le bourg actuel le long du chemin de la Cour es Aumont, et les habitations nouvelles de Neuville, peu de constructions récentes ont été édifiées.

Réalisées avec une inspiration d'architecture récente pour la plupart, elles ont parfois des difficultés à se fondre dans le paysage et tranchent souvent avec les implantations anciennes. La trame bocagère de la commune contribue cependant bien souvent à leur intégration.

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



Carte de l'état-major (1820-1866)

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

1.3. Analyse de la consommation de l'espace

Rappelons que la gestion économe de l'espace est une règle fondamentale de l'aménagement et de l'urbanisme national. La loi « portant engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010, dite Loi Grenelle II, a précisé l'application de ce principe général pour les Plans Locaux d'Urbanisme.

Ainsi, le Rapport de Présentation se doit de :

- présenter « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».
- justifier « les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

A Vaudeloges, en l'absence de document d'urbanisme préexistant, l'analyse de la consommation d'espace a consisté en un décompte des différents projets de constructions et d'aménagements réalisés depuis 2000, basé d'abord sur les registres des autorisations d'urbanisme de la commune.

Afin d'affiner ces données, de confirmer la réalisation de certains projets, et finalement de prendre en compte au mieux la réalité des surfaces consommées, les données de la mairie ont été vérifiées par l'analyse des orthophotoplans (photographies aériennes) et des dernières informations cadastrales de la commune.

Concrètement, les projets de constructions individuelles ont donné lieu au décompte de la totalité de parcelle concernée au titre des surfaces nouvellement urbanisées.

Dans le cas de très grands parcellaires, qui concernent la plupart du temps les exploitations agricoles, un détournage plus précis des terrains « artificialisés » a été réalisé via photos aériennes, pour inclure uniquement les nouveaux bâtiments et leurs abords aménagés (circulations et stationnements d'engins, dépôts de matériel, terrassements,...), et non les parties du parcellaire demeurées en prairies, en champs ou en boisements. Ceci a évité d'inclure abusivement dans les zones urbanisées des espaces encore naturels et/ou agricoles, au simple titre qu'ils appartiendraient à la même unité foncière.

Enfin, les projets d'urbanisation en cours ont été inclus entièrement dans les surfaces consommées par l'urbanisation. En effet, bien qu'ils ne soient encore que partiellement bâtis, il s'agit bien là de zones en cours d'aménagement déjà desservies par la voirie et les réseaux.

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Evaluation des consommations d'espaces 2000 – 2013
Maire, SOLIHA

	2000	2013	Différence	Evolution
Surface communale	1 251 ha			
Surfaces urbanisées en ha (constructions, aménagements,...)	42	47	+5	+ 12%
Voiries et espaces publics	Environ 27 ha (faible variation)			
Total espaces urbanisés (ha)	69	74	+5	+ 7%
Variation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ha)	1 182	1 177	-5	-0,4%

La commune de Vaudeloges a ainsi vu ses surfaces urbanisées augmenter de près de 12% sur la période 2000-2013 si l'on met de côté les surfaces occupées par la voirie et les espaces publics, qui ont somme toute peu évolué.

Au total, les espaces urbanisés ont augmenté de 7 % et occupent désormais près de 74 des 1 251 hectares que compte la commune, soit 6% de la surface communale.

Dans une commune à caractère rural comme Vaudeloges, les 5 hectares nouvellement urbanisés ont été logiquement prélevés intégralement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Consommations d'espace par destination
Maire, SOLIHA

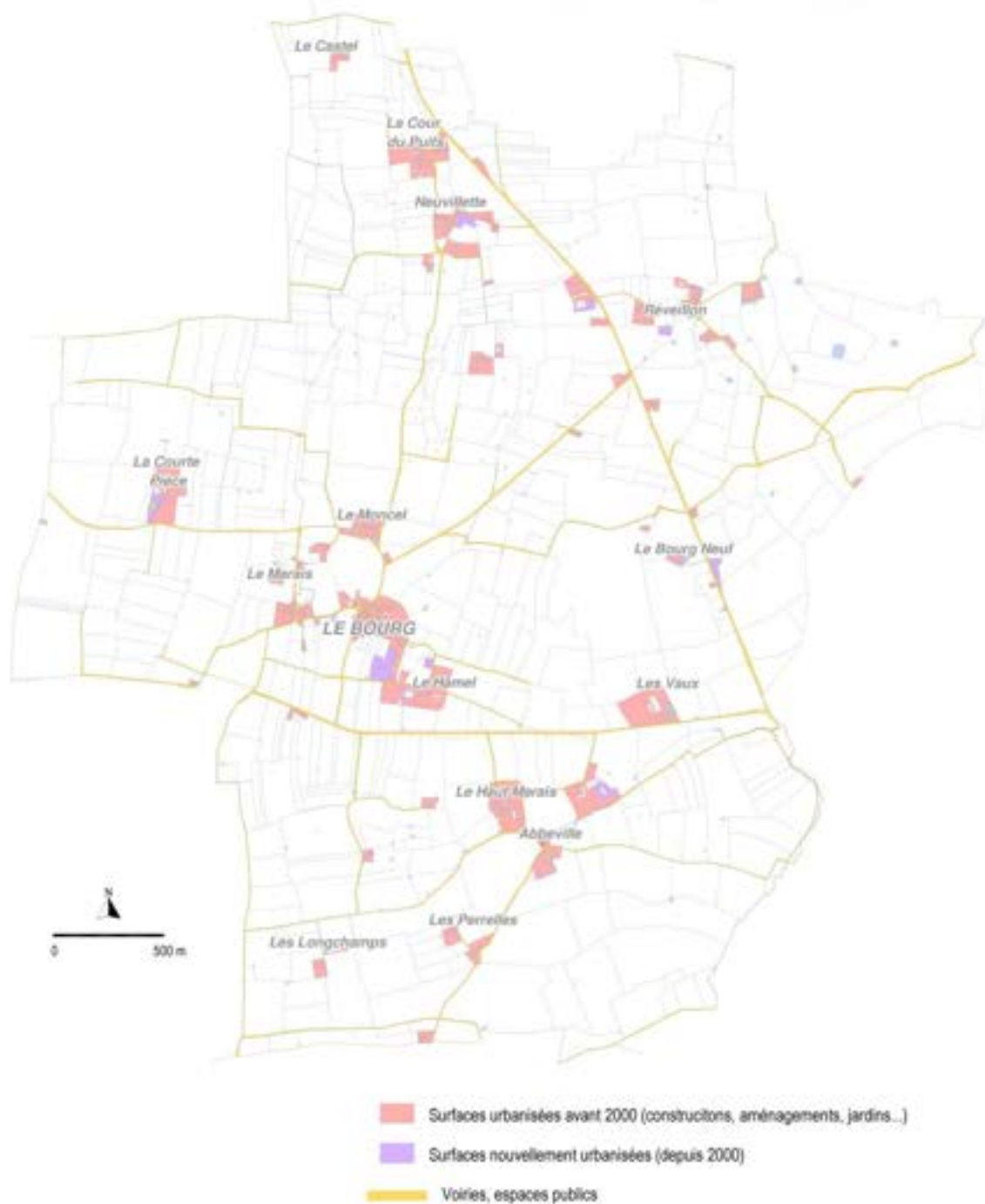
Consommation par destination	ha	%
Habitat	2,5	50%
Activités agricoles	2,5	50%
Total consommation d'espace	5	100%

Les surfaces consommées par l'urbanisation se répartissent pour moitié sur des projets d'habitations essentiellement individuelles (50%), et pour l'autre moitié sur des constructions et des aménagements liés à l'activité agricole.

Il est aussi intéressant de comparer le rythme de consommation d'espace observé sur la commune à celui de l'évolution de la population sur une période comparable. Ainsi, tandis que les surfaces urbanisées progressaient de 12% sur la période 2000-2013, la population communale a augmenté de 38% sur l'intervalle 1999-2011.

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Evolution des surfaces urbanisées



Source : Cadastre

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

2. Analyse parcellaire

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

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

● Parcellaire étroit à géométrie irrégulière du bourg ancien



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

● Parcelles calibrées à géométrie régulière



Ce parcellaire caractérise l'urbanisation récente. Il présente des formes régulières quadrangulaires, allant du carré au rectangle, de taille souvent homogène dans chaque îlot. Elles peuvent se succéder de façon régulière le long des voies ou parfois prendre une forme en éventail lorsqu'elles épousent les courbes des ruelles d'accès. L'implantation du bâti s'effectue au centre de la parcelle. Cette organisation entraîne une forme urbaine peu dense avec un espace important consacré aux aménagements paysagers. Cette morphologie caractérise un bâti plus récent peu représenté néanmoins sur la commune. En terme de dimension, la structure paysagère de la commune ainsi que les contraintes physiques sollicitant des adaptations des systèmes d'assainissement favorise un parcellaire de grande taille. Les dernières constructions de ce type se sont réalisées sur des terrains de 2000m² en moyenne

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

● Parcellaire de grande taille



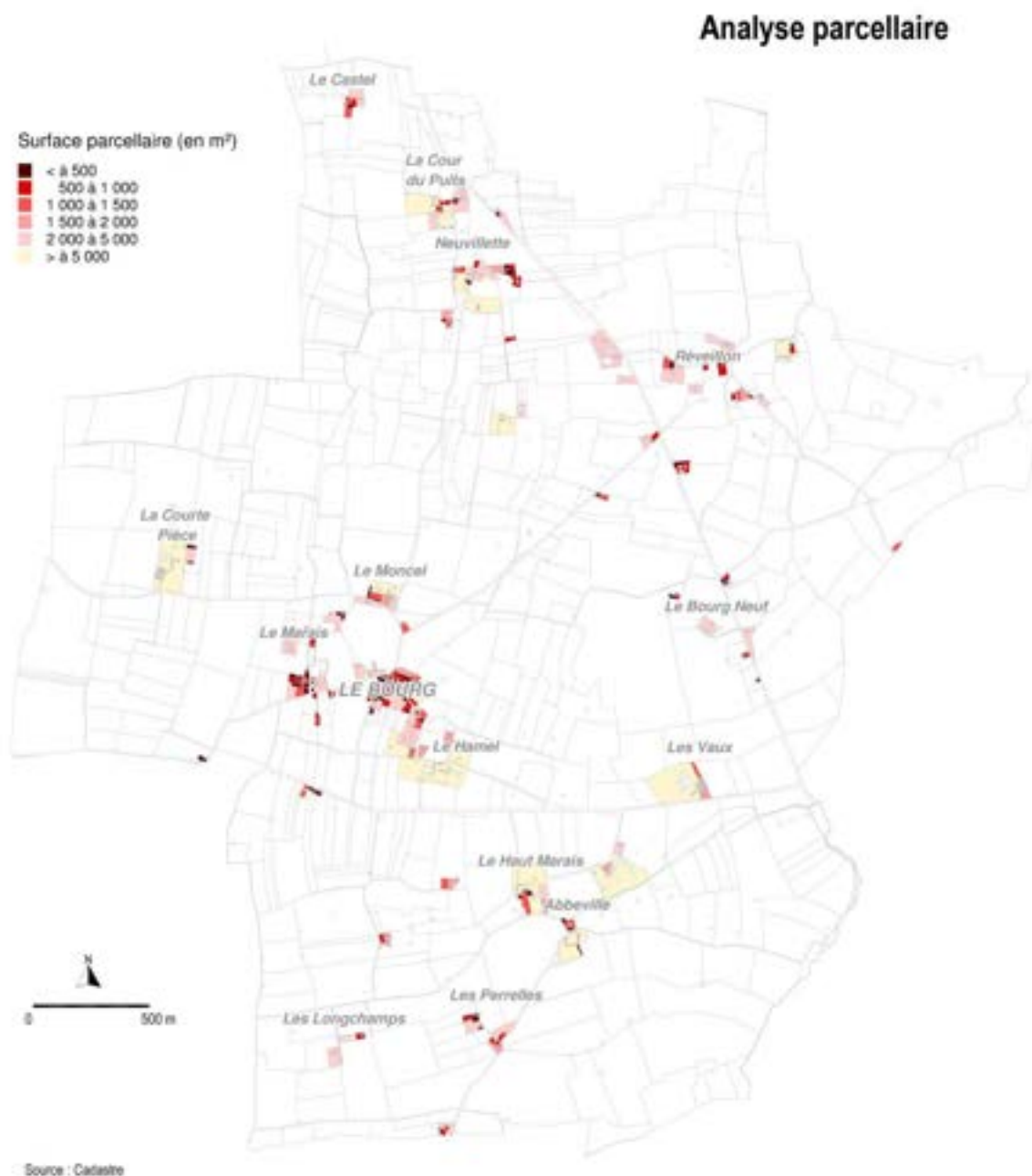
La majorité du territoire communal est découpé selon un large parcellaire émanant d'une tradition rurale et agricole. Cette organisation traditionnelle caractérise ainsi la plupart des corps de ferme, les grandes demeures mais aussi des maisons normandes et dans tous les cas un bâti ancien d'origine agricole. Il s'agit de parcelles importantes (entre 2000 et 5000m² pour les maisons individuelles et plus de 5000m² pour les corps de fermes) qui offrent la possibilité d'un bâti isolé en retrait de la rue ou du chemin et sans mitoyenneté.

L'analyse des superficies des terrains révèle encore une fois des différences marquées entre Bourg ancien et extensions pavillonnaires.

Dans le tissu ancien, les parcelles sont en moyenne d'une superficie de 500 m² (avec des écarts allant de 300 m² à, 800 m²). Les densités sont modérées en raison du manque de profondeur de l'urbanisation, mais atteignent toutefois 15 à 20 constructions/hectare.

Dans les implantations pavillonnaires récentes, la taille des parcelles se situe en moyenne à plus de 2 500 m², pour des densités de 4 à 6 constructions/hectare.

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

3. Caractéristiques du bâti

3.1. Le patrimoine remarquable



La commune ne recense pas d'édifice protégé sur son territoire.

Plusieurs édifices méritent cependant d'être signalés car ils présentent un intérêt patrimonial certain :

- L'Eglise dans le Bourg
- L'Eglise, le Château et le Presbytère d'Abbeville
- L'Eglise de Réveillon et la ferme fortifiée située à l'Est du hameau
- La ferme du Moncel
- La ferme fortifiée de Réveillon



Le château d'Abbeville



L'église de Réveillon



La ferme fortifiée de Réveillon

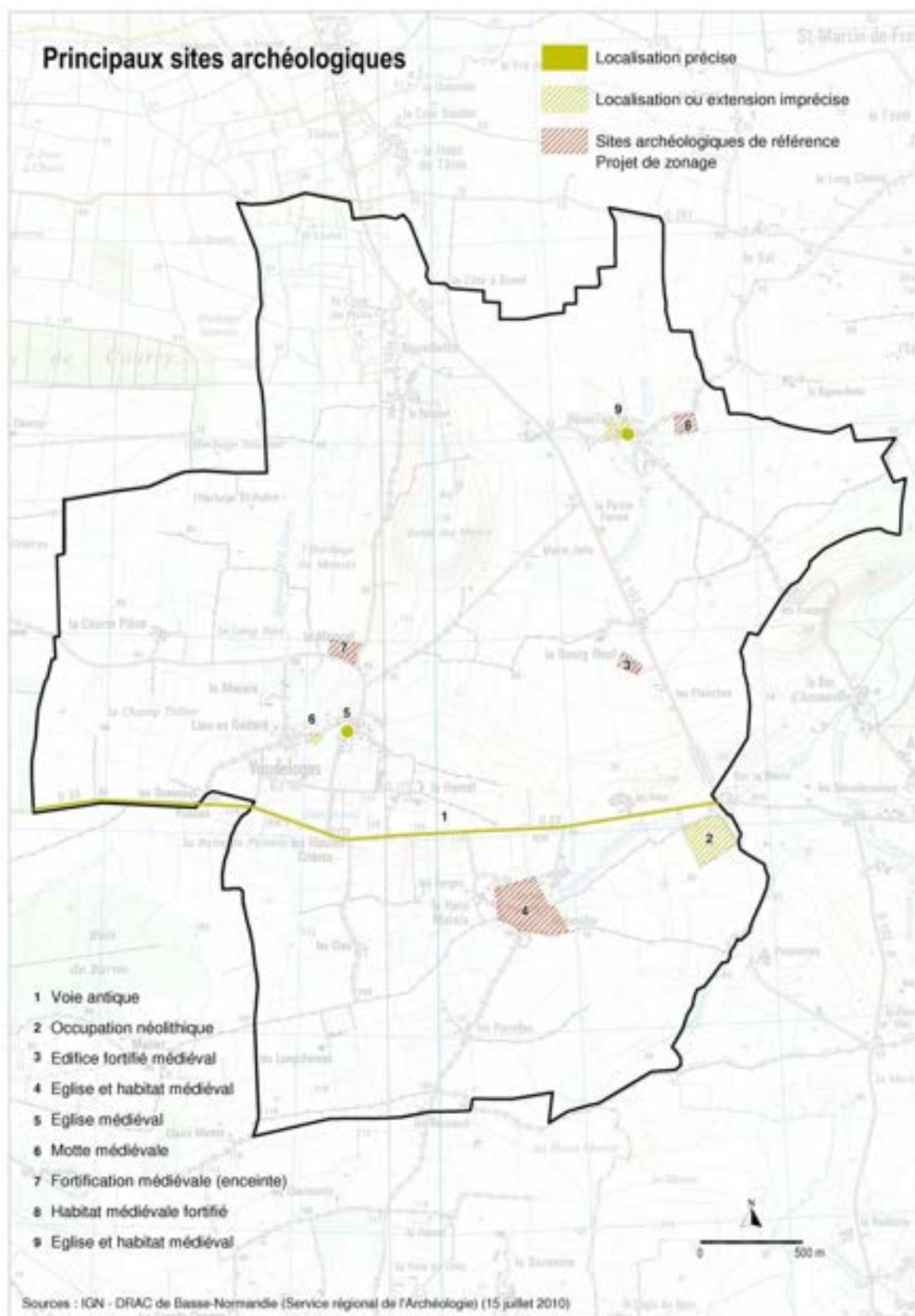
3.2. Les vestiges archéologiques

En application des lois du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive, tout projet d'urbanisme situé sur un site archéologique reconnu doit faire l'objet d'un examen particulier de l'Etat. Ainsi, sur l'ensemble du territoire de la commune, tous les projets de lotissement, de ZAC, d'aménagements précédés d'une étude d'impact devront obligatoirement être examinés par le Service Régional de l'Archéologie.

La DRAC ne recense pas moins de 8 sites archéologiques sur la commune, dont une voie antique et une occupation néolithique. Les autres sont des édifices (habitats, églises), une motte et une fortification, tous d'origine médiévale.

Quatre de ces sites font par ailleurs l'objet d'un projet de zonage spécifique.

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

3.3. Les matériaux de construction

Si la commune se définit par une typologie variée en termes d'habitations, sa situation en limite de la Plaine de Trun et du Pays d'Auge a conféré à son architecture traditionnelle des qualités caractéristiques empruntées à ces deux régions.

Si ce mélange d'influences s'exprime par une grande variété de déclinaisons qui rend difficile une classification exhaustive du bâti ancien, certaines pratiques architecturales peuvent être considérées comme dominantes.



La majorité des constructions du Bourg et des principaux hameaux empruntent leurs caractéristiques principales à l'architecture de la Plaine de Trun :

- L'utilisation de la pierre calcaire ou « pierre de Caen » utilisée sous forme de pierre de taille, de plaquettes maçonnées à l'argile ou de moellons. Les joints effectués à la chaux sont généralement au nu de la pierre. La technique très largement utilisée est celle du joint beurré qui déborde sur le parement de moellons.
- La volumétrie se caractérise par un rez-de-chaussée et souvent d'un premier étage surmonté de combles aménagés ou non.
- Les ouvertures sont souvent étroites et assez basses sur les façades. Elles sont placées de façon dissymétrique et surmontées d'un linteau le plus souvent en pierre.
- Les toitures sont à deux versants avec des pentes comprises entre 40° et 50°. Le matériau de couverture est couramment la tuile plate.
- Les toitures peuvent s'accompagner de lucarnes, généralement à bâtière (2 pans), voire à capucine (bâtière taillée en croupe).

Le bâti isolé et beaucoup de bâtiments annexes sont quant-à-eux influencés par l'architecture augeronne :

- Les maisons rurales augeronnes, souvent basses (RDC+C), prennent la forme de plans rectangulaires allongés et étroits.
- Le volume du toit demeure toujours très important par rapport au reste de la construction permettant souvent la création de lucarnes plus hautes que larges. A l'origine en chaume, les toitures sont aujourd'hui le plus souvent recouvertes de tuiles et pentues pour faire face aux intempéries.

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



- Les constructions présentent des fondations peu profondes et un soubassement entre 0.70 et 0.90m en grès, silex ou calcaire. Parfois la brique est présente jusqu'au 1er étage. Les façades sont en pans de bois.
- Les espaces creux entre les pans de bois sont remplis de deux façons. La première et la plus répandue est le torchis (mélange de terre et paille). L'autre matériau traditionnel est le tuileau monté au mortier de chaux grasse en épi ou arête de poisson.
- Les ouvertures peu nombreuses à l'origine, sont disposées de façon irrégulière sur la façade en fonction de l'éclairage et l'exposition au soleil.
- Les lucarnes sont plus hautes que larges ou parfois carrées. Elles sont généralement à 3 pans (à la capucine).
- Les cheminées sont constituées de briques, souvent mélangées à la pierre de marne d'extraction locale.

Sur le territoire communal, on trouve logiquement de nombreux croisements entre les deux styles, que ce soit au sein d'un même bâtiment, ou entre une habitation principale et ses annexes

3.4. Typologie du bâti

● Les grandes habitations du bourg et des fermes

Ces demeures plus imposantes correspondent aux constructions plus « bourgeoises » du bourg et des hameaux, et les habitations principales des grands corps de fermes. Les matériaux utilisés sont indifféremment la pierre calcaire, le pan de bois, voire la brique.

Le reste de leurs caractéristiques sont en revanche communes. Les volumes géométriques sont importants et les hauteurs élevées, avec un étage et des combles. Les façades larges présentent des ouvertures hautes, étroites et symétriques. Les toitures délaissent parfois les tuiles pour les ardoises. Elles présentent des croupes et sont souvent agrémentées de lucarnes à bâtière.



4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

● Les maisons individuelles traditionnelles augeronnes



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

● Les maisons individuelles traditionnelles de la Plaine de Trun



Elles sont présentes au niveau du bourg et leurs façades sont en pierres calcaires. On en retrouve deux types en fonction de leur volumétrie.

Les premières sont de faible hauteur, et de forme allongée avec un Rez-de-chaussée sous combles. Les ouvertures sont hautes, étroites, et souvent asymétriques répondant à des critères d'exposition et d'ensoleillement. Les toitures, au volume important, sont traditionnellement en tuiles plates.



Les secondes présentent des volumes plus hauts, avec un R+1 et des combles. Les pignons sont droits et parfois agrémentés d'une cheminée dans leur prolongement. Les ouvertures hautes symétriques et souvent surmontées d'un linteau. Les toitures sont traditionnellement en tuiles ou en ardoises à deux pentes parfois agrémentées de lucarnes.

● Les fermes et ensembles de type rural

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

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

tandis que d'autres adoptent la répartition plus désordonnée des fermes augeronnes. Bien souvent, les styles architecturaux des deux régions s'y mêlent.



● Les habitations individuelles récentes de type pavillonnaire

Quelques maisons plus récentes se retrouvent au bourg ou à Neuvillelette.



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

La plupart des habitations récentes tentent de s'inspirer, au moins pour le choix des coloris de façade et de toitures, des traits du bâti ancien, ce qui favorise leur intégration.

4. Voirie et déplacements

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

Le développement de la commune de Vaudeloges a été dirigé par la RD 102a. La plupart des constructions de la commune s'inscrivent cependant sur les voies secondaires : le CR n°3 pour le Bourg, la VC n°101 pour Neuvillelette, la VC n°5 pour Abbeville et les VC n°3 et 7 pour Réveillon.

La dispersion du bâti et la taille de la commune favorise une voirie communale importante de l'ordre de 17 kilomètres.

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

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

L'accès à la commune s'effectue principalement par les RD 102 et RD 39, qui ne sont cependant ni des voies classées à grande circulation, ni des axes de transits pour les convois. Elles supportent essentiellement un trafic local.

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

● Le réseau principal : la RD102 et la RD39

Elles constituent les voies d'accès principales de la commune. La première traverse la commune du Nord à la limite Sud-Est et permet de rejoindre Saint-Pierre-sur-Dives. La proximité de la RD 102 attire aujourd'hui de nouvelles populations qui souhaitent profiter de ces facilités de déplacement. Cela se traduit par des constructions neuves qui s'établissent sur des axes perpendiculaires tels qu'à Neuville.

La seconde traverse le Sud du territoire d'Est en Ouest et permet de rejoindre aisément le Bourg par le Sud. Elle permet l'accès à la commune de Morteaux-Couliboeuf, ce qui induit une attractivité supplémentaire pour le territoire communal.

Ces deux axes très rectilignes favorisent les vitesses excessives et la plupart des carrefours avec les voies secondaires en sont rendus dangereux. C'est en particulier le cas pour le carrefour d'accès à Réveillon sur la RD 102. Mais le carrefour le plus dangereux reste sans conteste celui entre la RD 39 et la RD 102a, au Sud du Bourg, qui présente une faible visibilité au débouché d'un virage. Un accident ayant fait un blessé est à signaler sur la RD 39, en 2005.

Il conviendra enfin de citer la RD 251, qui longe la limite Nord du territoire communal et permet les déplacements locaux entre Courcy et Notre-Dame-de-Fresnay.



RD 102



RD 39

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

● Le réseau secondaire

Il regroupe l'ensemble des voies qui structure le territoire et porte son urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue organisent un réseau principal cohérent.

La première d'entre elle est la RD 102a, à proximité de laquelle se sont implantés le Bourg, le Moncel, la Cour du Puits et Neuville.



RD102a

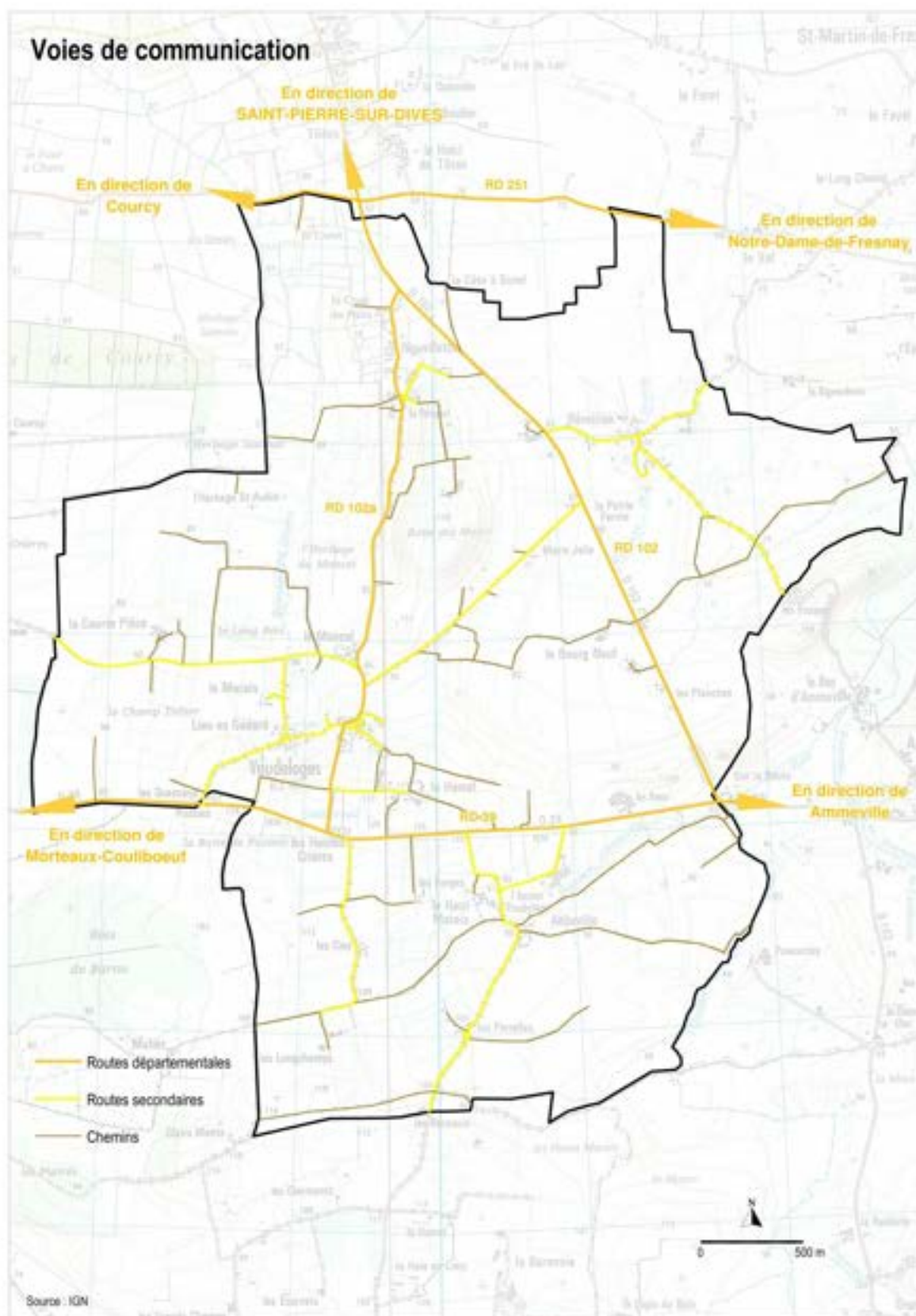
En seconde strate, se retrouve la voirie communale qui revêt une importance toute particulière à Vaudeloges dans la mesure où elle supporte l'essentiel de l'urbanisation du Bourg et des principaux hameaux. Parfois étroites, elles peuvent poser des problèmes de sécurité notamment dans les zones bâties où un stationnement anarchique s'y organise parfois. Leur configuration doit être un élément déterminant dans le choix des zones d'urbanisation future afin de définir leur capacité à accueillir des flux supplémentaires.

Dans ce cadre, une réflexion particulière devra être menée sur le chemin de la Cour es Aumont, qui accueille la majeure partie des constructions du Bourg. Son caractère étroit rend les stationnements difficiles, voire impossibles, et son croisement avec la RD 102a est particulièrement dangereux en raison d'une visibilité très faible.

● La micro trame

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

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

● Aménagements des entrées de bourg et des voiries



Entrée de bourg Nord

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

La difficulté pour Vaudeloges à marquer réellement son entrée de bourg émane du caractère sinueux et encaissé de la RD 102a à l'entrée Sud, et de l'absence de constructions sur un côté de la départementale à l'entrée Nord. Ces éléments rendent difficiles la perception de l'arrivée dans une zone habitée dense et perturbent la visibilité. Ceci contribue en particulier à rendre particulièrement dangereux le carrefour RD 102a – chemin de la Cour es Aumont – VC n°1.



Entrée de bourg Sud

En termes d'aménagement de voirie, peu d'éléments ont été réalisés. Au niveau du carrefour mentionné précédemment, il existe cependant une aire de stationnement face à l'Eglise.

Cet espace central gagnerait à faire l'objet d'un aménagement d'ensemble intégrant les questions de sécurité, celles de stationnement en lien avec la faible capacité du Bourg en la matière, et de mise en valeur de ce qui constitue l'entrée principale du Bourg. Une réflexion sur la création d'une véritable place centrale sur ce site pourrait à ce titre s'avérer judicieuse. Enfin, à noter que la commune a procédé à l'installation de l'éclairage public le long de la voie partant de la Mairie jusqu'en haut du chemin de la Cour Es Aumonts, afin notamment de sécuriser les déplacements des piétons.



Le carrefour entre la RD102a et le chemin de la Cour es Aumont gagnerait à un aménagement d'ensemble intégrant une réflexion sur la sécurité, le stationnement et les espaces publics

4. Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

Conservation de l'identité rurale de la commune et affirmation du bourg

La commune bénéficie d'un pôle qui centralise de nombreuses habitations et l'ensemble des équipements publics autour de la Mairie. Il semble important de privilégier l'accueil des nouveaux habitants dans ce secteur afin d'affirmer l'existence de ce pôle communal. Il conviendra également de veiller à son aménagement pour créer une véritable place centrale ainsi qu'une trame viaire structurée, et régler la question du stationnement.

La sensibilité paysagère du secteur ainsi que la présence de pentes à risques devront cependant être prises en compte. Il conviendra ainsi d'éviter l'étalement de la zone bâtie et de travailler sur son insertion. Les terrains situés en arrière du Bourg au Sud s'avèrent ainsi plus judicieux pour accueillir une urbanisation modérée tout en préservant sa configuration traditionnelle et en intégrant d'éventuels équipements publics.

Parallèlement, il est important de préserver de toute nouvelle urbanisation les hameaux ou habitats isolées qui contribuent à l'identité de la commune. Le caractère patrimonial des sites d'Abbeville et de Réveillon doit ainsi amener à leur maintien en l'état.

Préserver la qualité architecturale de la commune

Une riche variété de constructions mêlant les caractéristiques traditionnelles de la plaine de Trun à celles du Pays d'Auge composent le paysage bâti de la commune. Il est important de favoriser la poursuite de ces techniques traditionnelles en incitant la réhabilitation des bâtiments vacants et en favorisant l'intégration des constructions neuves par la qualité de leur bâti et leur environnement paysager.

Sécuriser les déplacements, notamment les entrées de bourg et les principaux carrefours

La commune, de par sa configuration, présente une voirie importante et parfois inadaptée au trafic enregistré. Une réflexion doit être menée sur les aménagements nécessaires à sa sécurisation, et parallèlement sur les accès aux futures zones à urbaniser en lien avec la question des stationnements. Plus particulièrement, le réaménagement du carrefour de la RD 102a et du chemin de la Cour es Aumont s'avérera déterminant pour assurer le bon développement du Bourg. Le carrefour RD 102a – RD 39 est lui aussi particulièrement dangereux, et son réaménagement devrait être envisagé.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

DIAGNOSTIC

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

1. Population

Contexte

départemental

Afin d'appréhender les évolutions enregistrées par Vaudeloges, il est intéressant de replacer la commune à l'échelle du département. Le Calvados peut se caractériser actuellement par quelques tendances dominantes :

- Un département attractif avec une population en progression qui lui confère une dynamique privilégiée au niveau régional (+16% depuis 1982 et 76% de la croissance régionale)
- Un territoire dominé par un pôle d'influence régionale, la région caennaise et des pôles secondaires (Bayeux, Lisieux, Vire, Falaise)
- Un nombre important de communes rurales mais souvent sous influence urbaine ou périurbaine
- Un taux de natalité en légère baisse (12.8°/° entre 1990 et 1999 pour 12.2°/° entre 2006 et 2011) mais compensé par une forte attractivité du département matérialisé par un solde migratoire positif et croissant (+0.4% entre 2006 et 2011).
- Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation de la tranche d'âge des 75 ans et plus entre 2006 et 2011 (8 ;2% de la population en 2006 pour 9,3% en 2011) et une stagnation des classes d'âge les plus jeunes.

Contexte

intercommunal

La commune de Vaudeloges fait partie de la communauté de communes des Trois Rivières regroupant 14 communes pour une population de 8 574 habitants en 2011.

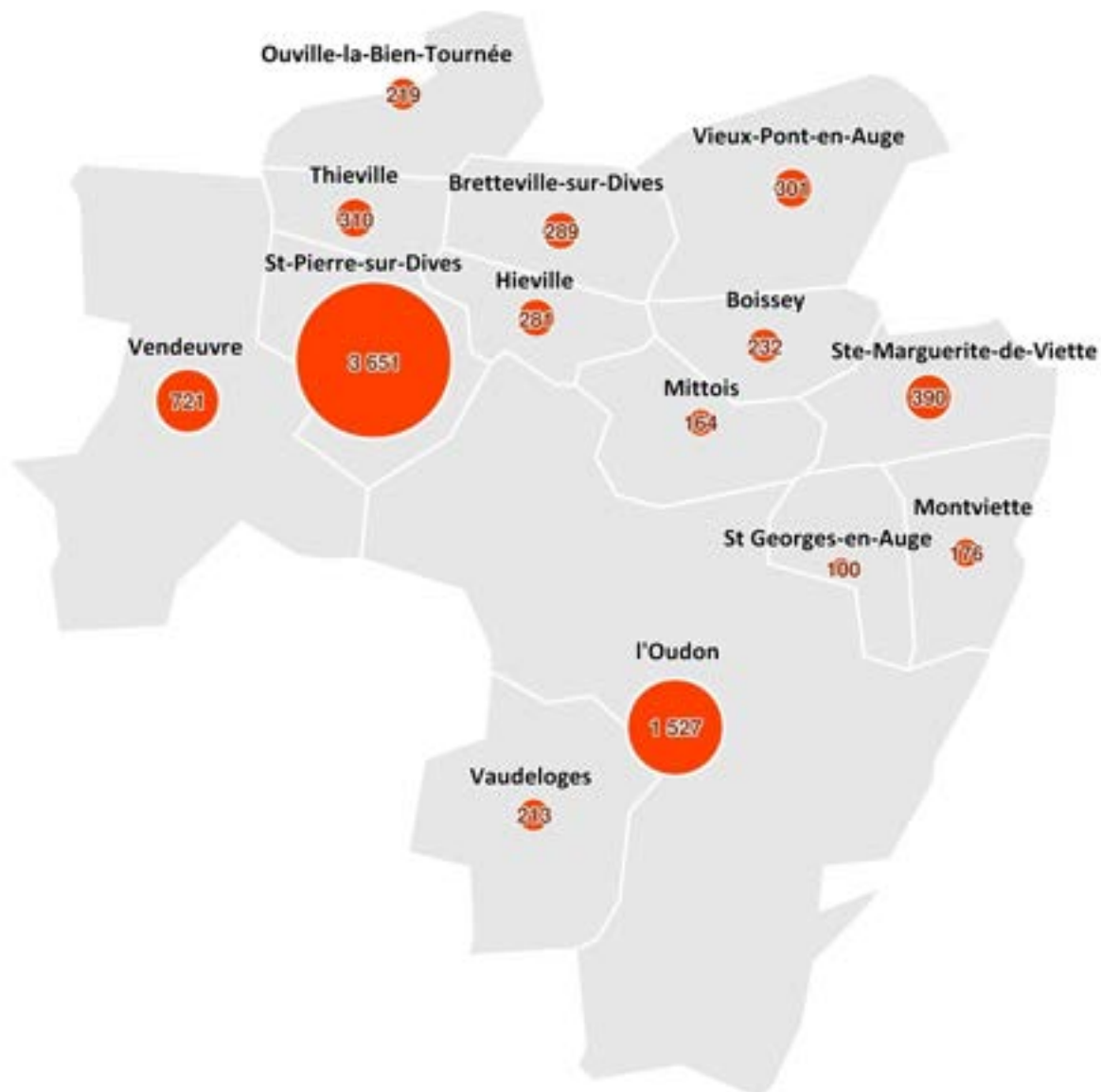
Les populations des communes sont généralement comprises entre 150 et 500 habitants avec néanmoins un pôle, St Pierre sur Dives (3 651 habitants en 2011) et 2 communes de taille plus importante : Vendeuvre (721 habitants en 2011) et L'Oudon (1 527 habitants en 2011).

La population sur l'ensemble de la Communauté de Communes a fortement chuté durant les années 80 (-0.7% par an entre 1982 et 1990).

On observe cependant une stabilisation, voire un regain démographique, depuis les années 90.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Répartition géographique de la population Communauté de Communes des Trois Rivières-
INSEE 2011



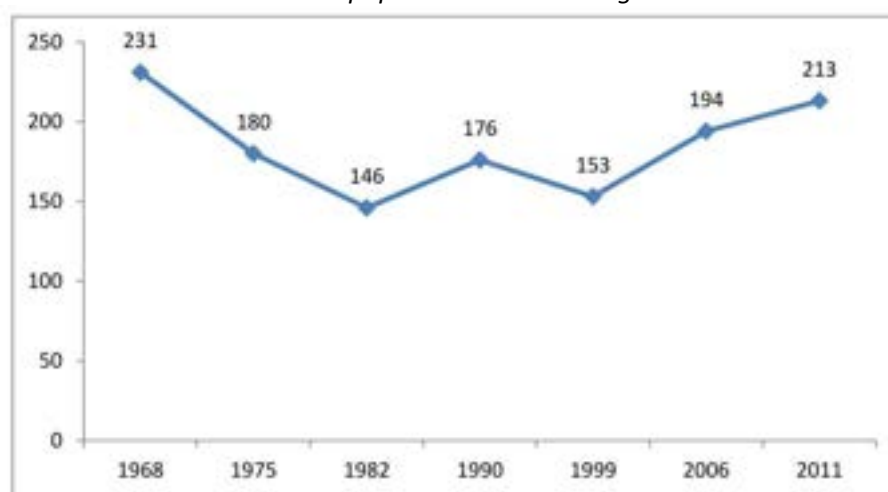
5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

1.1. Démographie

Contrairement aux tendances observées à l'échelle intercommunale, Vaudeloges détient une démographie fluctuante qui se traduit par une succession de hausse et de baisses de la population depuis 1968.

Toutefois depuis 1999, la commune a amorcé une dynamique d'augmentation de sa population, pour atteindre 213 habitants en 2011. Vaudeloges retrouve ainsi la population qui était la sienne il y a 40 ans (231 habitants en 1968).

Evolution de la population de Vaudeloges - INSEE



	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	231	180	146	176	153	194	213
Densité moyenne (hab.km ²)	18,5	14,4	11,7	14,1	12,2	15,5	17

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	-3,5	-2,9	+2,4	-1,5	+3,4	+1,9
Due au solde naturel en %	+0,8	-0,9	-0,2	-0,5	-0,3	+1
Due au solde apparent des entrées sorties en %	-4,3	-2,1	+2,5	-1,1	+3,8	+0,9

En effet, après les années 70 et 80 pendant lesquelles le cumul d'une forte émigration et un solde naturel négatif entraînait une forte baisse de la population (-3.5% par an entre 1968 et 1975, -2.9% par an entre 1975 et 1982), celle-ci a connu une hausse dans les années 80 (+2.4% par an entre 1982 et 1990). Une nouvelle période de déprise a suivi dans les années 90, avec un taux de variation annuel de -1.5%.

Les années 2000 marquent un nouveau regain pour les zones rurales auquel n'échappe pas Vaudeloges. En effet, l'influence de l'agglomération caennaise combinée à un marché foncier de plus en plus tendu incitent les ménages à s'installer dans les communes rurales. Cela s'est donc traduit par un solde migratoire positif et très dynamique de +3.4% par an entre 1999 et 2006, et +1,9 % par an entre 2006 et 2011.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

La démographie communale reste cependant nettement inféodée aux vagues d'arrivées et de départs plutôt qu'à sa natalité. Le solde nature est ainsi négatif depuis 1975 (à l'exception de 2011 : +1%). Il tend à augmenter lors des périodes d'installations de nouvelles familles, mais ce sont bien les très forts chiffres du solde migratoire, qu'il soit à la hausse ou à la baisse, qui dirigent l'évolution de la population communale. Vaudeloges attire ainsi des familles déjà constituées, mais peine à retenir les jeunes adultes qui quittent souvent la commune pour démarrer leur vie et fonder un foyer.

A l'échelle de l'intercommunalité, les évolutions entre 2006 et 2011 sont parfois contrastées :

- La commune de Boissei observe une véritable explosion démographique (+7,2% par an)
- La commune de Vaudeloges connaît un développement démographique important (+1,9% par an)
- Les communes de Thieville, Vieux-Pont-en-Auge, Saint-Georges-en-Auge et Montviette connaissent un développement mesuré de +0,5% à +0,8 % par an.
- La commune de Saint-Pierre-sur-Dives voit sa population stagnée
- La moitié des communes de la CDC enregistrent une variation annuelle moyenne de la population légèrement négative (Ouville-la-Bien-Tournée (-0,3% par an), Vendeuvre (-0,4% par an), Bretteville sur Dives (-0,9% par an), Hieville (-0,1% par an), Mittois (-0,4% par an), Sainte-Marguerite-de-Viette (-0,9% par an) et l'Oudon (-0,2% par an))

1.2. Une évolution contrastée de la population selon les classes d'âge

La population de la commune de Vaudeloges se caractérise par une proportion importante des moins de 45 ans, avec près de 52% des habitants, avec néanmoins une tranche d'âge dominante : celle des 45-59 ans puisqu'elle représente 26% de la population en 2011. Viennent ensuite les 0-14 ans (22,5%), puis les 30-44 ans (19%).

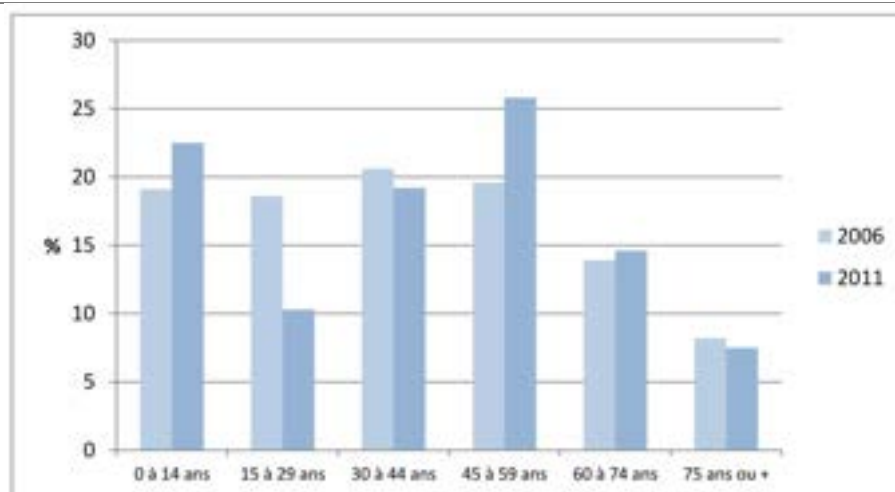
D'une manière générale, la population de Vaudeloges a enregistré une évolution contrastée de sa population ces dernières années avec une proportion en nette augmentation des 45-59 ans et des effectifs les plus jeunes, mais en parallèle une forte baisse de la tranche d'âge des 15-29 ans.

La population plus âgées (plus de 60 ans) à quant à elle stagnée entre les deux derniers recensements.

Evolution de la population selon les classes d'âge - INSEE

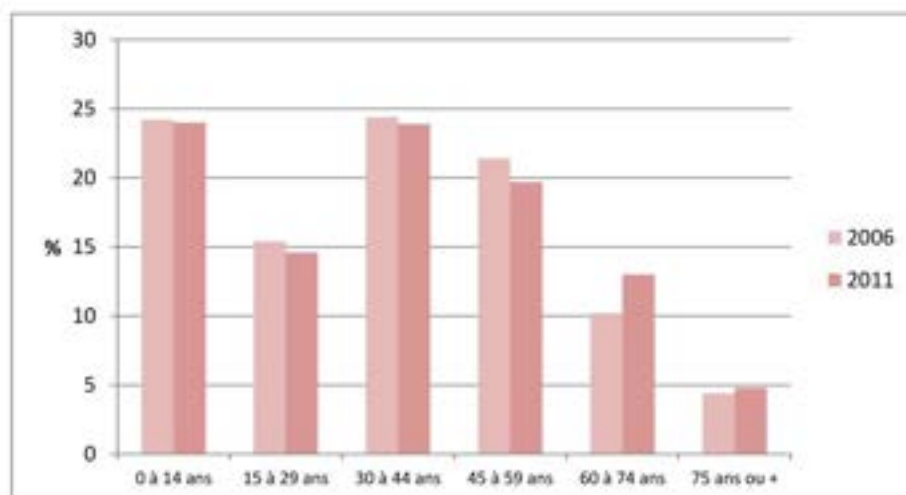
	2011	%	2006	%
Ensemble	116	100	122	100
0 à 14 ans	21	18,3	34	27,6
15 à 29 ans	20	17,4	22	17,9
30 à 44 ans	18	15,7	24	19,5
45 à 59 ans	37	32,2	30	24,4
60 à 74 ans	17	14,8	12	9,8
75 ans ou plus	2	1,7	1	0,8

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

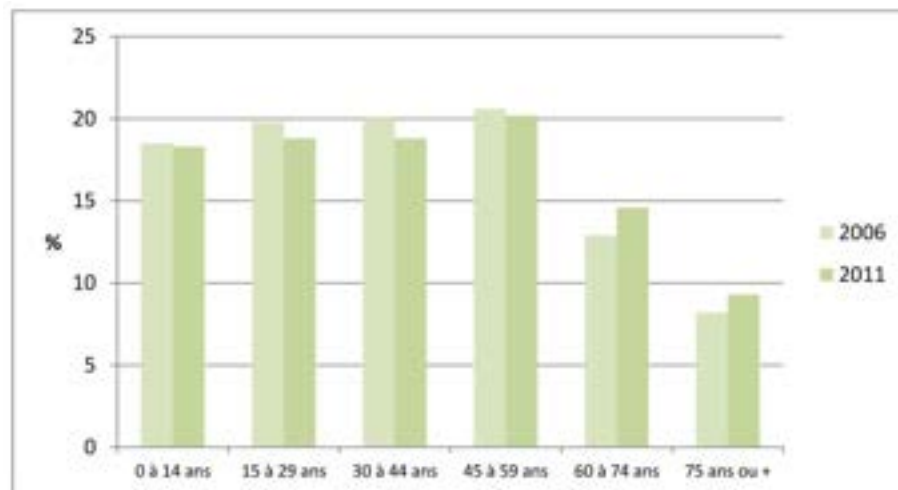


La répartition selon les classes d'âges à l'échelle de la CDC est beaucoup plus homogène et n'a connu que très peu d'évolution. A noter cependant une faible proportion des 15-29 ans, et une tendance au vieillissement de la population.

Evolution de la population selon les classes d'âge – CDC - INSEE 2011



Evolution de la population selon les classes d'âge – Département - INSEE 2011



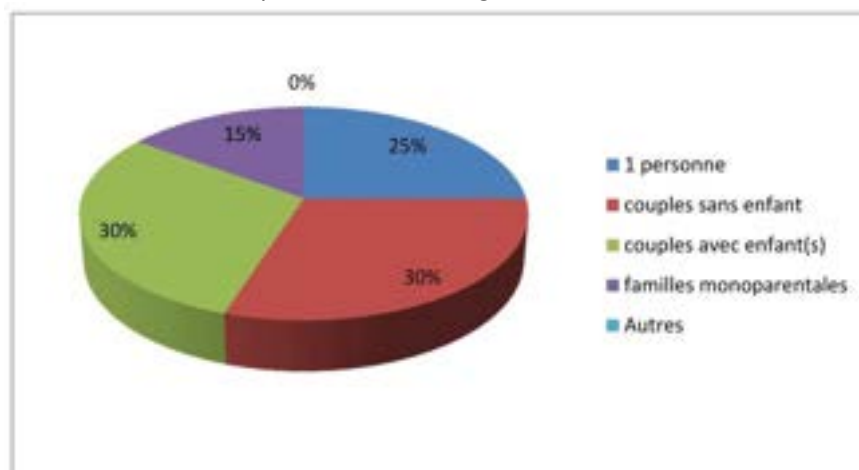
5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

L'analyse de l'indice de jeunesse (le rapport du nombre des moins de 20 ans sur celui des plus de 60 ans) confirme un léger rajeunissement démographique observé sur la commune. Il est estimé à 1.6 en 2011 contre 1,3 en 2006. Il sera important d'assurer le renouvellement des générations afin de pérenniser le dynamisme de la commune.

1.3. Les ménages

La structure actuelle de la population se retrouve dans la composition des ménages. Ainsi, le recensement 2011 de l'INSEE démontre une part importante des ménages de 1 à 2 personnes (55% des ménages de la commune), caractéristique de l'évolution de la composition familiale depuis ces dernières décennies où les familles nombreuses sont de moins en moins fréquentes. Cependant les ménages de 3 personnes et plus sont également bien présents regroupant 30% des ménages de la commune.

Composition des ménages - INSEE 2011



Depuis 1968, le nombre de ménages a fluctué en fonction de l'évolution de la population, mais il a toutefois progressé plus rapidement. Cet écart s'explique par la diminution de la taille de ces ménages qui est passée de 3,4 personnes en 1968 à 2,6 personnes en 2011. Toutefois, cette moyenne est nettement supérieure à la moyenne départementale (2,2 pour le Calvados). L'arrivée de nouvelles familles a également contribué à une légère augmentation de la taille moyenne des ménages depuis 1999, où elle était de 2,5.

Ce phénomène de diminution de la taille des ménages – également appelé desserrement – demeure une tendance de fond constatée dans la population française depuis 30 ans. Il devra être pris en compte dans l'estimation en besoin de logements de la commune en tenant compte de l'évolution actuelle de la composition des ménages et les souhaits de constructions neuves émis par la commune.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

En résumé, Vaudeloges connaît une progression forte de sa population depuis 1999 après des évolutions très irrégulières depuis les années 70. La commune se rapproche aujourd'hui du nombre d'habitants qui était le sien lors du premier recensement.

Cette nouvelle phase de croissance émane d'un regain de l'attractivité de la région compte tenu de sa proximité avec l'agglomération caennaise et du pôle de Saint-Pierre-sur-Dives, et d'un prix du foncier encore attractif.

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

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

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

2. Le parc de logements

Contexte
départemental

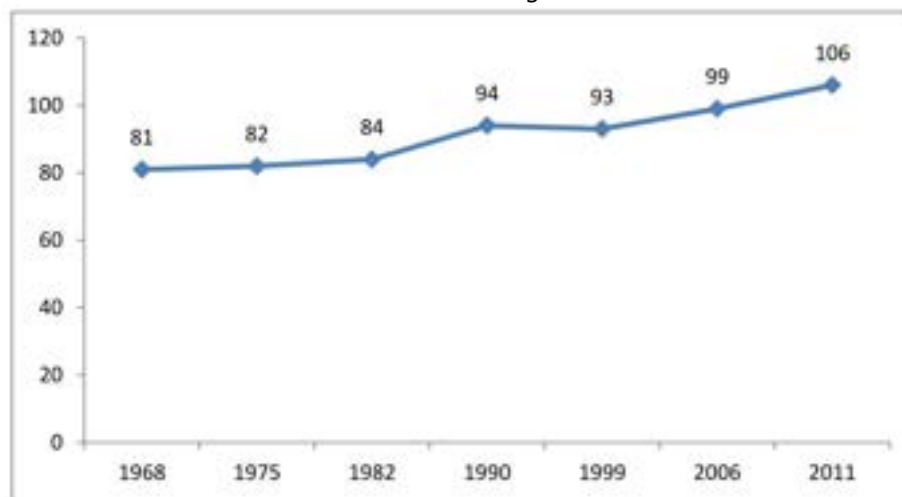
A l'échelle départementale, le parc de logements peut se définir par les évolutions et caractéristiques suivantes :

- Un parc départemental de 389 792 logements en 2011. Ce parc a augmenté de 5% entre 2006 et 2011.
- Une prépondérance de résidences principales avec 76.6% du parc total de logements. Leur nombre s'est accru de 5% entre 2006 et 2011.
- Un nombre de logements vacants en légère hausse dans le département représentant 5,6% du parc total en 2011.
- Une légère diminution du nombre de résidences secondaires de 1,1%, représentant 17,8% du parc total de logements.
- Un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2.2, contre 2.3 en 2006 et 2,4 en 1999.

2.1. Evolution du parc existant

La commune compte 106 logements lors du dernier recensement de 2011 de l'INSEE, soit une augmentation de 7% depuis 2006. Hormis les années 90 où la commune a connu une forte vague d'émigration, la croissance du nombre de logements est régulière depuis les années 60 malgré une population parfois en baisse.

Evolution du nombre de logements- INSEE



Deux périodes de forte croissance sont à relever émanant de phénomènes distincts. La première est observée durant les années 80 malgré une baisse de la population. Il s'observe des premiers bouleversements dans la structure des familles avec un nombre moyen par logement en forte diminution (2.8 au lieu de 3.4 en 1968) et des phénomènes de décohabitation.

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

La seconde période de croissance des logements sur la commune s'est observée durant la dernière décennie. L'évolution des résidences principales

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

de la commune confirme l'attraction du village avec une augmentation de 32% entre 1999 et 2011. Les résidences principales représentent 77% des logements en 2011.

	1999	2006	2011	Evolution 2006/2011
Résidences principales				
Vaudeloges	62	76	82	+8%
CDC	3 265	3 469	3 555	+2,5%
Département	258 334	283 806	298 644	+5%
Résidences secondaires				
Vaudeloges	24	16	18	+12,5%
CDC	441	423	395	-7%
Département	65 193	70 220	69 464	-1%
Logements vacants				
Vaudeloges	7	7	6	-14%
CDC	193	213	300	+41%
Département	15 261	16 551	21 684	+31%

La part du nombre de résidences secondaires, important et caractéristique de l'attrait touristique du Pays d'Auge, est parallèlement en augmentation depuis 2006 (+12,5 %), et représente désormais 17% du parc total.

Le taux de vacance estimé à 5.7% en 2011 régresse depuis 2006, où il était de 7%. Cette diminution du taux de vacance traduit un léger regain de dynamisme du marché du logement sur la commune

Selon l'INSEE un logement vacant concerne un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

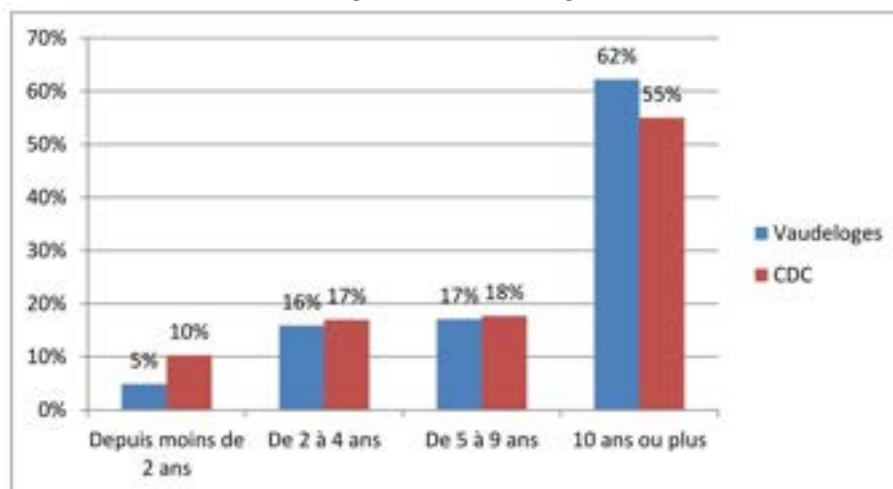
- logement proposé à la vente ou à la location,
- logement déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- logement en attente de règlement de succession,
- logement conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- logement gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple d'un logement très vétuste).

D'autre part, il est estimé que, pour un bon fonctionnement du marché du logement, un taux de vacance de 5 à 7 % est nécessaire. En ce sens, la commune de Vaudeloges semble présenter de bonnes conditions en matière de dynamique immobilière. Ce faible taux de vacance sera à prendre en considération lors des choix futurs d'extension de l'urbanisation.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

● Date d'emménagement

Date d'emménagement des ménages - INSEE 2011



La faible représentation (5%) des ménages présents dans leur logement depuis moins de 2 ans montre une faible rotation de la population. La commune de Vaudeloges compte un grand nombre de ménages ayant emménagé depuis 10 ans et plus (62% des ménages). Cette évolution va de pair avec la forte augmentation de population ayant eu lieu au cours des années 80.

A l'échelle de la CDC, le cas de ménages ayant emménagé récemment est légèrement plus fréquents. En effet, même s'ils sont plus de 50% à avoir emménagé depuis 10 ans et plus, 27% ont emménagé il y a moins de 4 ans, dont 10%, il y a moins de 2 ans.

● Taille des logements

Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles. De ce fait, force est de constater que Vaudeloges compte en majeure partie des logements de grande taille (76% des logements de la commune sont composés de 4 pièces et plus).

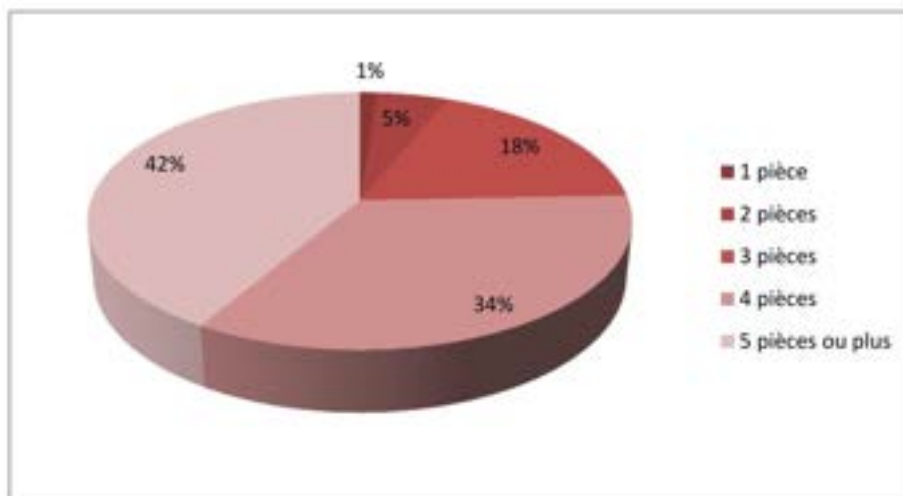
A l'inverse, le nombre de logements plus petits est beaucoup plus réduit (18% des logements comptent 3 pièces, 5% de 2 pièces et 1% d'une pièce).

Ce cas de figure se retrouve souvent dans les communes rurales. De plus, cela correspond aussi à une demande spécifique des ménages (généralement des familles avec enfants), qui choisissent de venir habiter en milieu rural souhaitant disposer d'une grande surface habitable ainsi que de terrains importants.

Le faible nombre de petits logements peut toutefois être une contrainte au vu du nombre croissant de personnes âgées pour lesquelles les logements de grande taille deviennent inadaptés, et des demandes spécifiques des jeunes adultes, à la recherche de logements de tailles plus réduites au début de leur vie active.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces - INSEE 2011

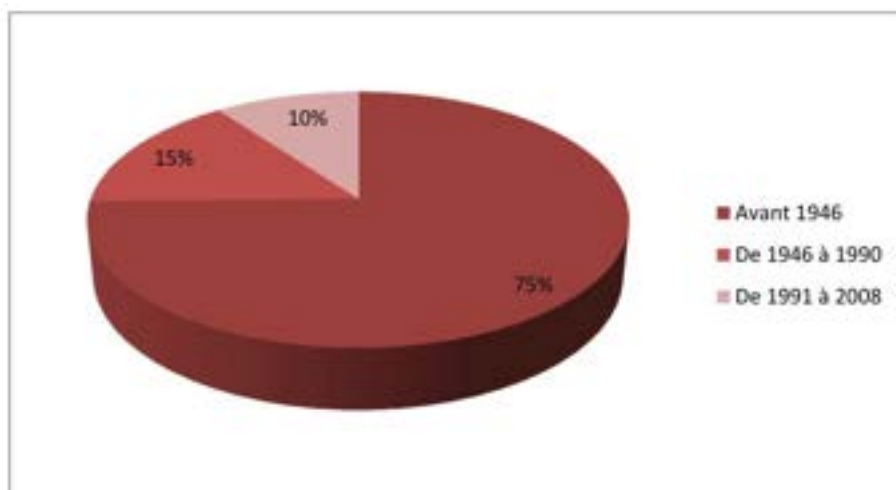


● Ancienneté du parc

Le parc de logements est ancien avec 75% de logements construits avant 1946.

Les deux autres périodes d'urbanisation importante de la commune se retrouvent dans les années 80 et 2000 avec 25% du parc. Les phases de construction récente ont des impacts paysagers réduits sur la commune qui garde une identité architecturale traditionnelle de qualité. La plupart des constructions individuelles récentes s'inscrivent en effet dans des secteurs où le maillage bocager permet une intégration paysagère correcte.

Ancienneté du parc -
INSEE 2011



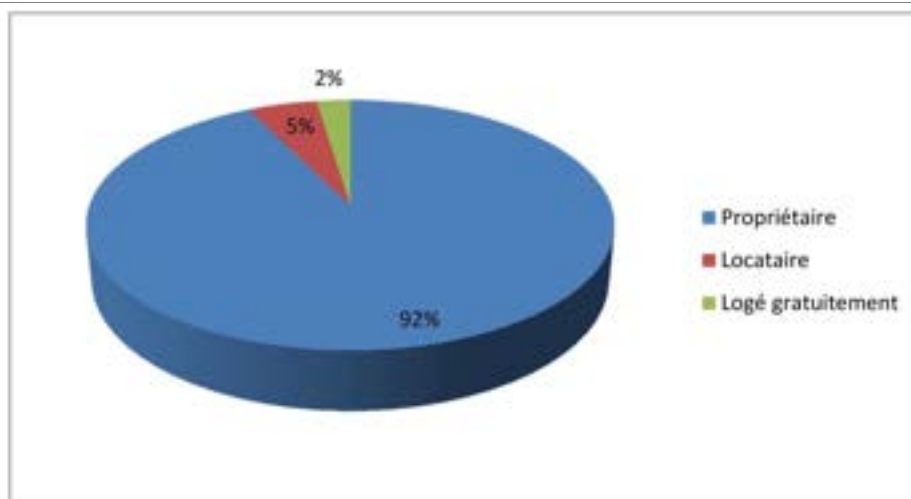
● Statut d'occupation

La répartition du parc de logement selon le statut d'occupation révèle une caractéristique spécifique aux petites communes rurales, où le taux de ménages propriétaires de leur logement est élevé. En ce sens, Vaudeloges compte 92% de propriétaires contre seulement 5% de locataires. Cette offre locative ne comprend pas de locations HLM.

En outre, afin de favoriser une mixité sociale et un renouvellement de la population, développer le logement locatif privé et social permettrait à la commune d'augmenter le taux de rotation de la population.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Statut d'occupation -
INSEE 2011

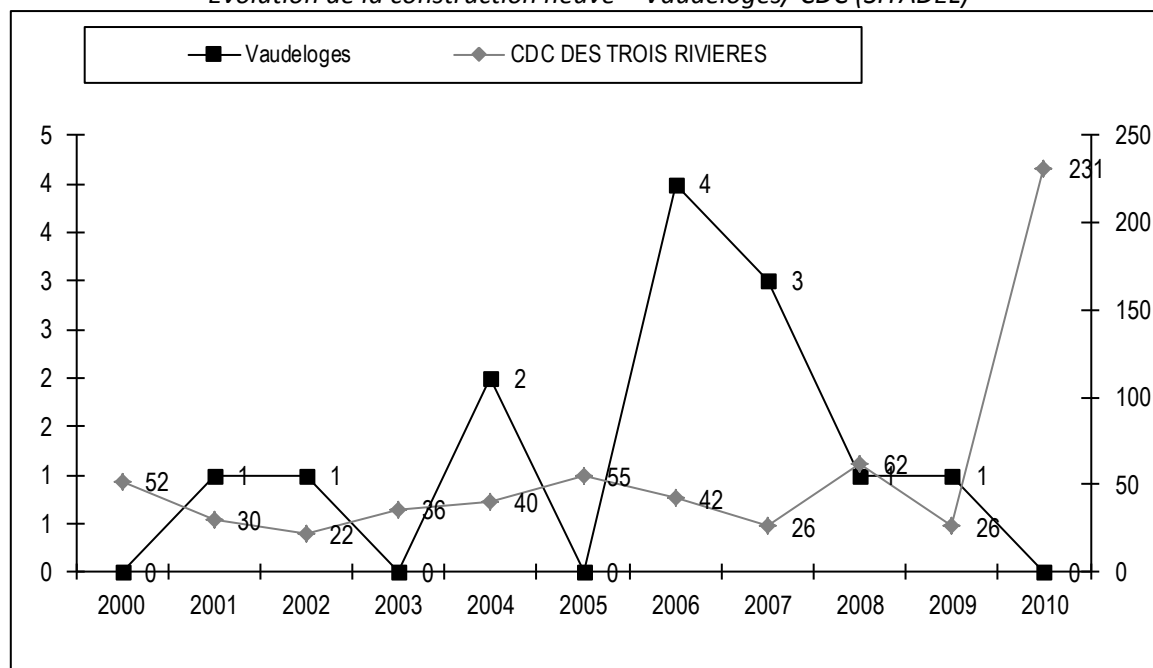


2.2. La construction neuve

Depuis une dizaine d'années, la construction neuve évolue de manière irrégulière sur la commune de Vaudeloges. Celle-ci totalise 13 nouveaux logements nouveaux (élaborés entre 2000 et 2010) soit une moyenne d'une construction par an. Le rythme de constructions est irrégulier avec deux pics d'opérations en 2006 et 2007.

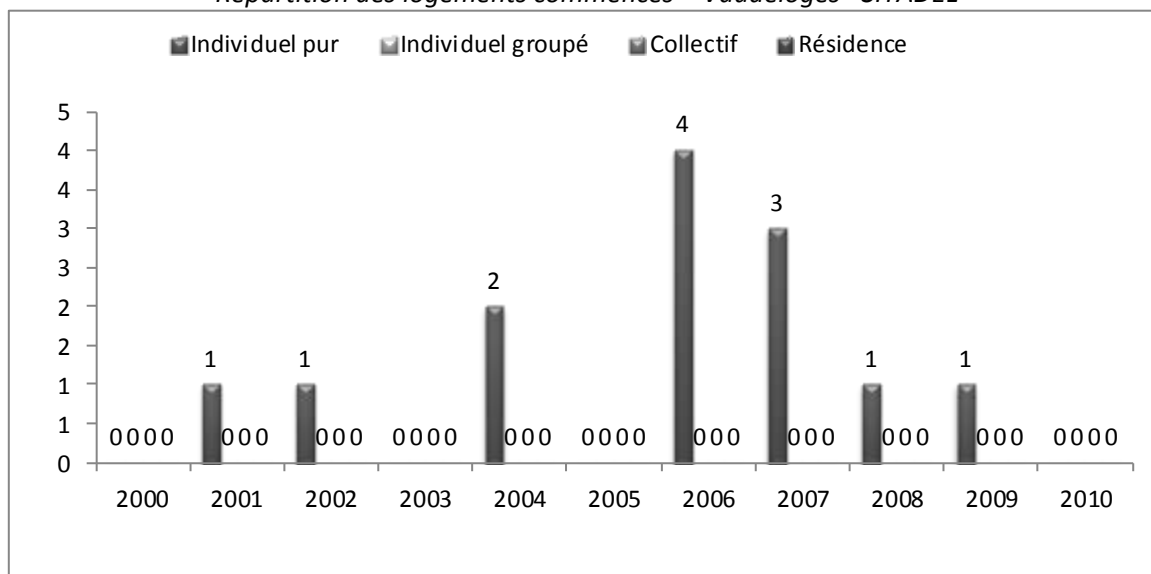
Sur les 10 nouvelles constructions que compte Vaudeloges depuis 2000, toutes sont des constructions individuelles. La même tendance est constatée à l'échelle de la CDC où le nombre de constructions individuelles est majoritaire.

Evolution de la construction neuve – Vaudeloges/ CDC (SITADEL)



5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

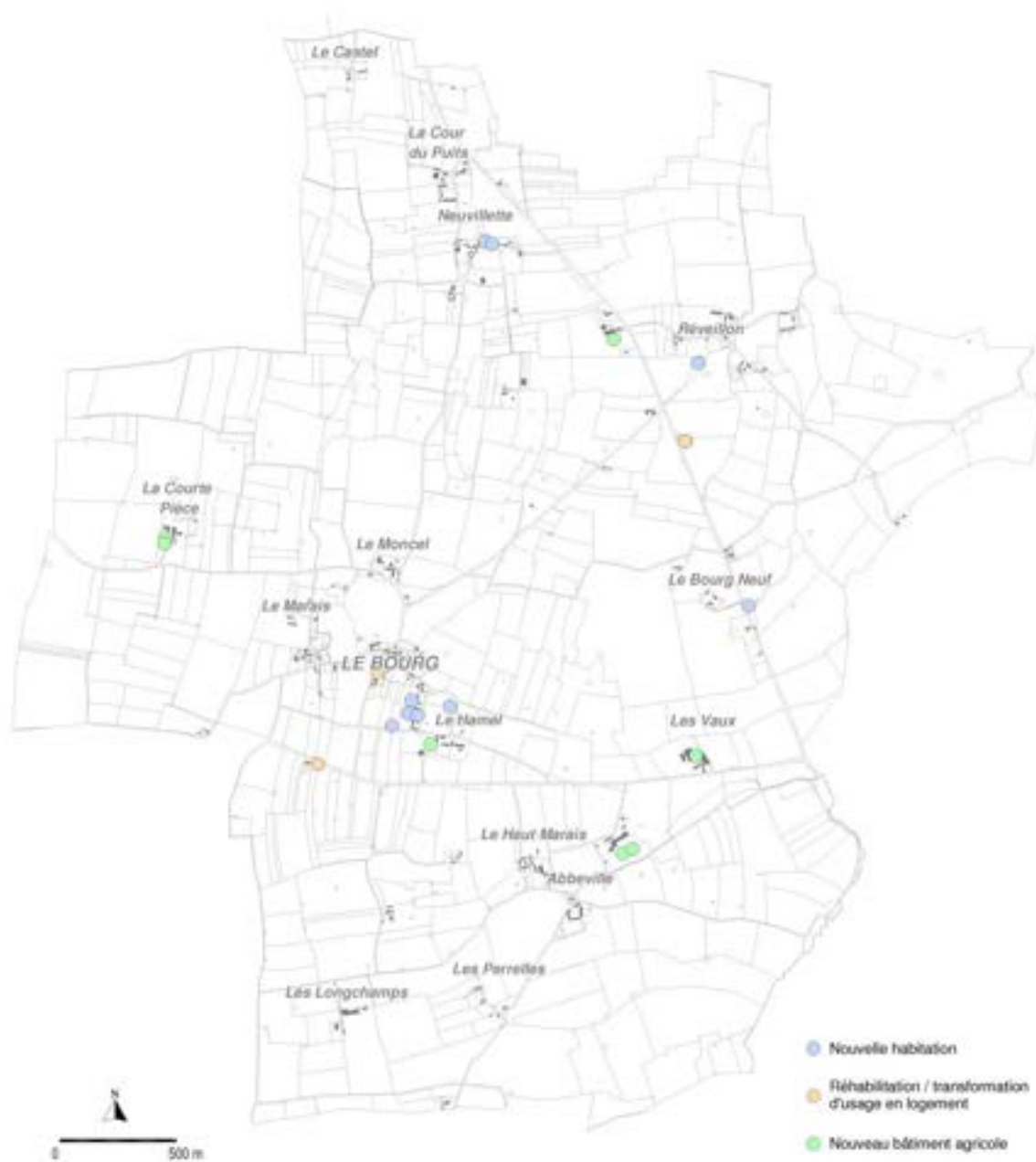
Répartition des logements commencés – Vaudeloges– SITADEL



La commune enregistre des demandes d'achat de parcelles à construire à raison de 4 à 5 par an en moyenne. Afin de pallier cette demande, elle souhaite continuer d'augmenter l'offre en réponse aux ménages voulant s'installer à Vaudeloges en veillant néanmoins à respecter la qualité paysagère et architecturale de la commune.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Dynamique de la construction depuis 2000



5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

2.3. L'offre et la demande en logements

En 2011, les ménages de 1 et 2 personnes sont majoritaires sur la commune de Vaudeloges, suivis des ménages de 3 et 4 personnes. Ils se caractérisent par :

- Des jeunes ménages avec enfants arrivés ces dernières années sur la commune
- Le vieillissement des familles arrivées dans les années 80 et dont les enfants quittent le foyer familial

Cette évolution des ménages est à mettre en parallèle avec la répartition du parc de logements selon le nombre de pièces, afin de déterminer l'adéquation ou l'inadéquation du parc avec la structure des ménages. La commune compte ainsi 55% de ménages de une et deux personnes, alors qu'elle possède majoritairement des logements de quatre pièces et plus (76%).

Le vieillissement de la population et le desserrement familial participent ainsi à la création d'un parc apparemment inadapté. Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre la taille des logements et celle des ménages. Le besoin d'espace habitable par habitant est en constante augmentation et l'habitat en milieu rural constitue le plus souvent une offre adaptée aux nouveaux résidents à la recherche de plus grands logements.

Annuellement, la mairie enregistre environ 4 à 5 demandes d'achat de parcelles en accession à la propriété par an. Les parcelles actuellement à vendre sur la commune sont peu nombreuses alors que la demande conjoncturelle s'accroît en raison de la proximité du pôle cantonal de St Pierre sur Dives, d'un bassin d'emploi en mouvement (Lisieux, Caen, St Pierre, Falaise), et d'un prix du foncier attractif.

Quelques réhabilitations ont été réalisées ces dernières années mais avec un taux de vacance en recul, les opportunités en matière de rénovation ou transformation d'usage s'amenuisent.

D'une façon générale, le parc de logements de la commune de Vaudeloges s'est développé de manière modérée ces 10 dernières années.

La construction neuve est à l'origine de l'arrivée de plusieurs familles. Elle s'est accompagnée du passage de plusieurs résidences secondaires en résidences principales. La réhabilitation ou les transformations d'usage sont restées limitées, et on peut estimer que ce potentiel d'accueil va aller en s'amenuisant dans les années à venir.

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

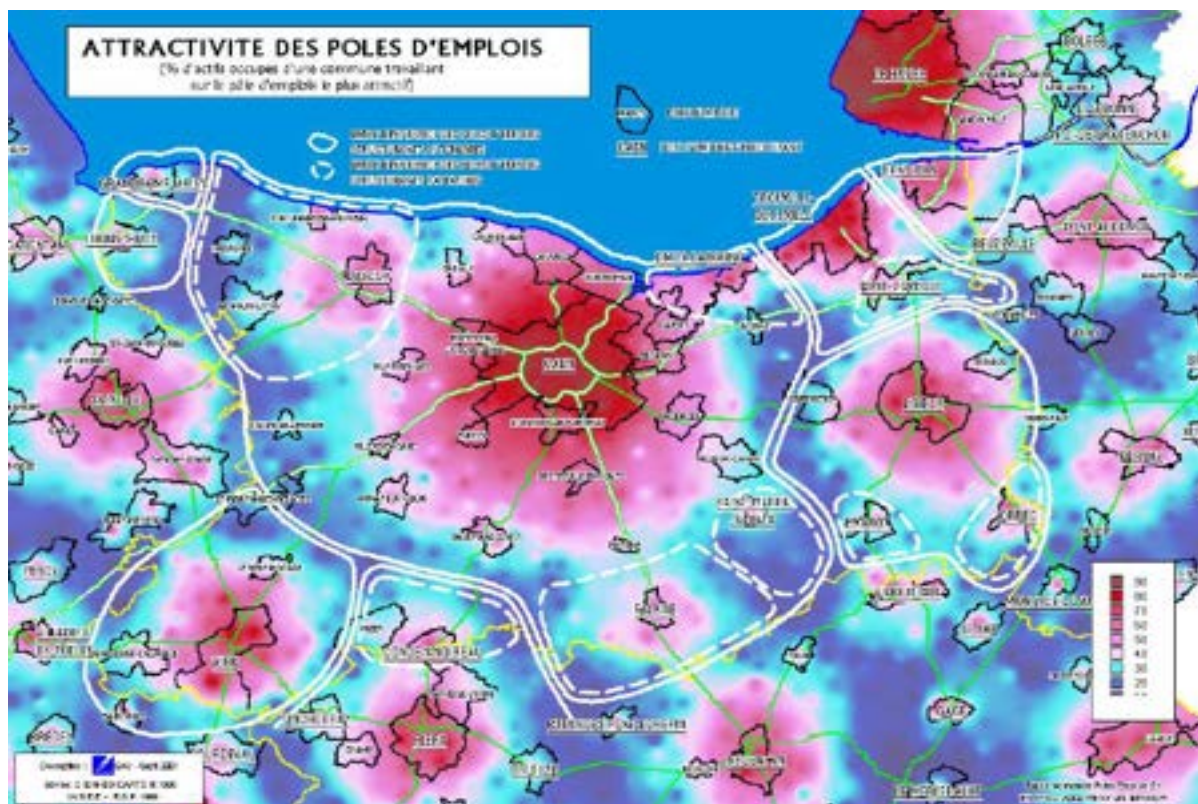
Compte tenu de la structure de la population et des demandes enregistrées, il serait intéressant pour la commune d'envisager une diversification de l'offre de logements. Cette diversification permettrait ainsi une rotation plus importante des habitants, l'accueil de nouvelles familles assurant le renouvellement de la population mais également une maîtrise du prix du foncier.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

3. Activités

3.1. Emploi – population active - chômage

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



Si Vaudeloges ne propose que très peu d'emplois, le Canton de Saint-Pierre-sur-Dives accueille quelques infrastructures représentant pour la totalité environ 1 300 emplois salariés (source Assedic 2008) dont une majorité dans l'industrie et les services.

Quatre zones d'activités existent sur le territoire de la Communauté de Communes:

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

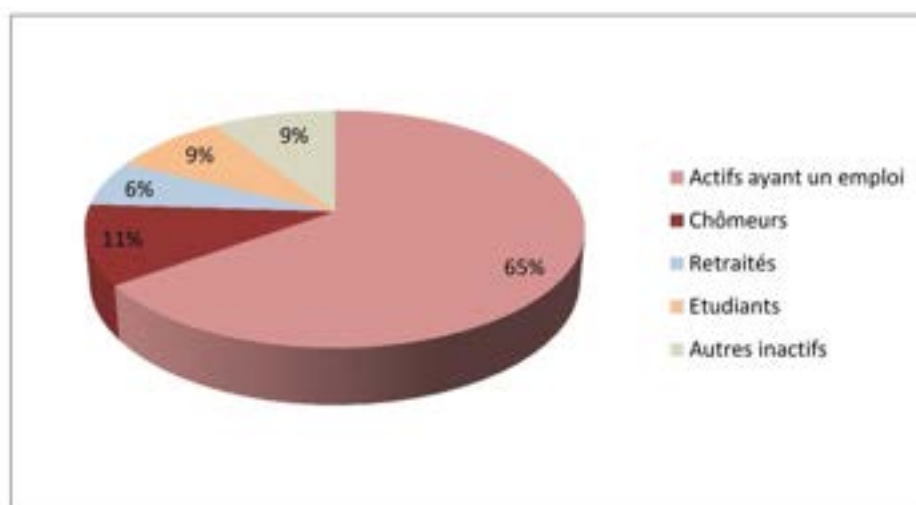
Zone d'activités	Commune	Surface (ha)		Vocation
		TOT	Dispo	
Z.I de Donville	St Pierre / Dives	49	15	industrielle
ZA communautaire de St Martin de Fresnay	L'Oudon	1		artisanale
ZA des Fours à Chaux	Bretteville / Dives	2	0	artisanale
ZA des Tanneries	St Pierre / Dives	4	0.9	artisanale

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

● La population active

Population active
(15 -64 ans)
Source INSEE 2011

	2011	2006
Actifs	76%	77,7%
Actifs ayant un emploi	65,1%	67,8%
Chômeurs	10,9%	9,9%
Inactifs	24%	22,3%
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	8,5%	5%
Retraités ou préretraités	6,2%	5,8%
Autres inactifs	9,3%	11,6%



En 2011, la part d'actifs ayant un emploi est de 65% (68% en 2006), contre 63% pour la CDC et le département.

● Chômage

Avec un taux de chômage de 14 % en 2011, la situation de Vaudeloges est légèrement moins favorable que celle observée dans la Communauté de Communes (11,5 %) et le Département (12 %).

Taux de chômage
Source INSEE 2011

	Vaudeloges		CDC		Département	
	2011	2006	2011	2006	2011	2006
Hommes	12,7%	6,9%	9,9%	10%	11,6%	9,8%
Femmes	16,3%	22,2%	13,4%	13,3%	12,2%	12,4%
Taux de chômage	14,3%	12,8%	11,5%	11,5%	11,9%	11,1%

● Les navettes domicile-travail

Lieu de résidence – lieu
de travail
Source INSEE 2011

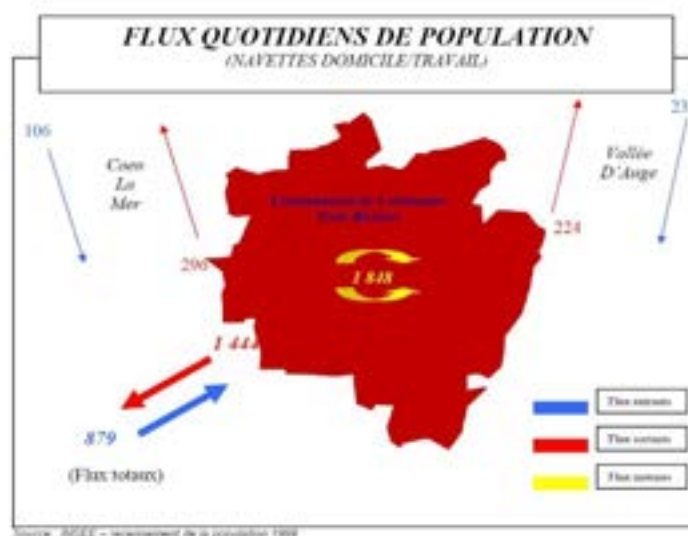
	2011	2006
Travaillent :		
Dans la commune de résidence	27,1%	20,5%
Dans une autre commune	72,9%	79,5%
<i>Située dans le département de résidence</i>	67,1%	62,7%
<i>Située dans un autre département de la région de résidence</i>	5,9%	8,4%
<i>Située dans une autre région en France métropolitaine</i>	0%	8,4%
<i>Située dans une autre région hors de France métropolitaine</i>	0%	0%

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

En 2011, 27% des actifs de la commune de Vaudeloges travaillent et résident sur la commune tandis que 73% travaillent dans une autre commune du département voire un autre département de la région. Cela s'explique par la proximité du département de l'Orne.

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

Navettes
domicile/travail – CDC
des 3 rivières
Source INSEE

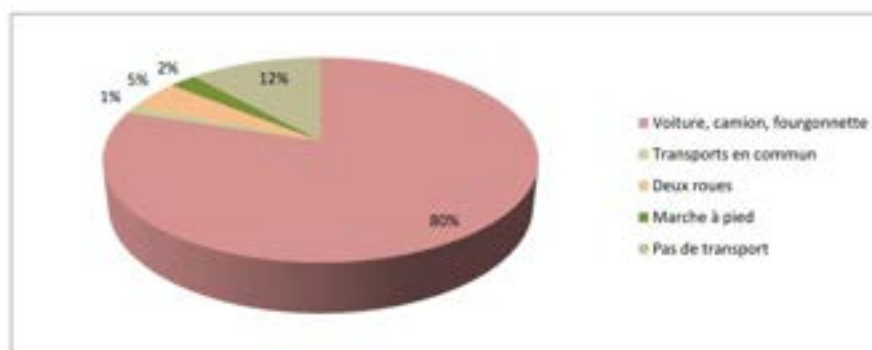


● Modes de transport

L'analyse des moyens de transports révèle la prédominance de la voiture particulière utilisée par 80% des actifs. Cette donnée sera à prendre en considération lors de la construction de nouveaux logements en intégrant entre autres, des places de stationnement.

En outre, près de 95% des ménages disposent d'au moins une voiture.

Transport des actifs
Source INSEE 2011



5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

3.2 Répartition par secteurs d'activités

● L'activité agricole

La commune de Vaudeloges se situe sur l'escarpement occidental du Pays d'Auge dont la situation entre les terroirs augerons et ceux de la plaine de Caen favorise les exploitations mixtes développant à la fois cultures et élevage bovin.

SAU : 88% du territoire communal

La superficie agricole utilisée représente 88% du territoire communal soit 1 102 ha sur les 1 251 ha que compte la commune.

Le nombre d'exploitations ayant leur siège à Vaudeloges est stable ces dernières années, passant de 10 exploitations en 2000, à 13 exploitations en 2010. Les dernières données communales font état de 11 exploitations agricoles professionnelles ayant aujourd'hui leur siège sur la commune.

	2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	13	10	22
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	16	15	30
Superficie agricole utilisée en hectare	1084	854	909
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	1320	1029	1234
Orientation technico-économique de la commune	Bovins mixte	Bovins mixte	-
Superficie en terres labourables en hectare	595	440	317
Superficie en cultures permanentes en hectare	s	0	0
Superficie toujours en herbe en hectare	483	413	592

La stagnation, voire la baisse du nombre d'exploitations est une tendance départementale voire nationale qui s'explique par plusieurs raisons :

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

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Id	Age	Structure	Projets	Cessation	Surface totale	Surface exploitée sur la commune	Activités	Mise aux normes	Régime
1	34 ans	Professionnelle locataire	non	non	115 ha	49 ha	Blé (30 ha) Orge (30 ha) Maïs (10 ha) Colza (11 ha) Herbage (30 ha) Jachère (4 ha) Bovins (80 têtes)	oui	
2	56 ans	Professionnelle Propriétaire	non	non	200 ha	22 ha	Blé Orge Maïs Betteraves Tournesol Herbage Bovins (300 têtes)	oui	Installation classée (Autorisation) (un seul bâtiment sur la commune, siège extérieur)
3	56 ans	Professionnelle Propriétaire	non	non	160 ha		Orge et blé (54 ha) Maïs (22 ha) Protéagineux (4 ha) Herbage (80 ha) Bovins (231 têtes)	oui	Non classée
4	49 ans	Professionnelle Propriétaire	non	non	29 ha		Herbage (29 ha) Bovins (50 têtes)	non	Non classée
5	42 ans	Professionnelle Propriétaire	Oui (construction de 2 bâtiments de stockage + stabulation : réalisée depuis)	non	236 ha		Maïs (48 ha) Pois (17 ha) Blé (57 ha) Orge (20 ha) Herbage (86 ha) Bovins (390 têtes)	oui	Installation classée (Autorisation)
6									
7	57 ans	Professionnelle Propriétaire	non	non	169 ha		Blé (36 ha) Colza (10 ha) Maïs (21 ha) Avoine (3 ha) Herbage (98 ha) Jachère (1 ha) Bovins (250 têtes) Ovins (200 têtes)	oui	Installation classée (Autorisation)
8	49 ans	Professionnelle Propriétaire	non	non	142 ha	70 ha	Blé (40 ha) Maïs (42 ha) Herbage (54 ha) Jachère (6 ha) Bovins (260 têtes)	oui	Installation classée (Autorisation)
9									
10									
11									

Source : Réunion agricole du 30 mars 2010

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

A Vaudeloges, la moyenne d'âge des exploitants en activité est d'environ 50 ans.

La moyenne d'âge des exploitants rencontrés laisse envisager une probable diminution des effectifs pour les prochaines années en l'absence de reprises. En effet, sur les 9 exploitants enquêtés, 4 ont plus de 55 ans, contre 3 ayant moins de 45 ans.

Dans l'attente, le rôle du PLU sera d'assurer la préservation des exploitations en place en protégeant les fermes et en leur réservant des aires de développement. Cela facilitera l'évolution des activités existantes tout en maintenant des conditions de reprise optimales.

La SAU sur la commune se décline ainsi :

- Blé tendre (294 ha, soit 23,5% de la commune)
- Maïs (165 ha, soit 13% de la commune)
- Orge (148 ha, soit 12% de la commune)
- Autres céréales (12 ha, soit 1% de la commune)
- Colza (16 ha, soit 1% de la commune)
- Protéagineux (55 ha, soit 4% de la commune)
- Gel industriel (9 ha, soit 1% de la commune)
- Prairies permanentes (397 ha, soit 23% de la commune)
- Prairies temporaires (6,5 ha, soit 0,5% de la commune)

Bien qu'elles soient difficilement quantifiables au regard du recensement agricole, il existe enfin des surfaces de vergers, souvent en complantage, liés à une production traditionnelle fortement ancrée en territoire augeron. La commune est ainsi comprise dans le périmètre de trois AOC concernant le Calvados, le Calvados du Pays d'Auge et le Pommeau de Normandie.

Cultures	Exploitations en ayant		Superficie correspondante	
	2000	2010	2000	2010
Superficie agricole utilisée hors arbres de Noël	10	13	854	1084
Céréales	5	7	239	331
Blé tendre	5	7	173	252
Orge et escourgeon	s	5	s	79
Maïs-grain et maïs-semence	s	0	s	0
Oléagineux	0	s	0	s
Colza	0	s	0	s
Tournesol	0	0	0	0
Betterave industrielle	s	s	s	s
Fourrages et superficies toujours en herbe	10	13	563	674
Maïs fourrage et ensilage	5	6	111	s
Superficie toujours en herbe (STH)	10	12	413	483
Pommes de terre et tubercules	0	0	0	0
Légumes frais, fraises, melons	0	0	0	0
Fleurs et plantes ornementales	0	0	0	0
Vignes	0	0	0	0
Vergers 9 espèces	0	0	0	0
Jachères	5	3	39	14

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Par ailleurs, en 2010, les exploitations détiennent un cheptel bovin de 1 432 têtes (chiffre en augmentation depuis 2000). Là encore, la qualité de la production locale fait l'objet de trois AOC pour le Camembert de Normandie, le Livarot et le Pont-l'Évêque.

Cheptel	Exploitations en ayant		Cheptel correspondant (têtes)	
	2000	2010	2000	2010
Total Bovins	10	12	1062	1432
Total Vaches	10	12	459	549
Vaches laitières	5	6	294	309
Vaches allaitantes	7	8	165	240
Bovins d'un an ou plus	10	12	370	526
Bovins de moins d'un an	10	11	233	357
Chèvres	0	0	0	0
Brebis nourrices	s	s	s	s
Brebis laitières	0	0	0	0
Total Porcins	s	0	s	0
Truies reproductrices de 50 kg ou plus	0	0	0	0
Poulets de chair et coq	4	0	6	0

L'urbanisme en secteur rural est souvent confronté à la difficulté de protéger le développement de l'activité agricole, tout en assurant l'accueil de nouveaux habitants. Dans ce sens, l'article R.111-14 du Code de l'Urbanisme permet d'éviter le mitage et de protéger ainsi l'activité agricole qui a besoin d'espace disponible pour pouvoir s'exercer en respectant notamment le règlement sanitaire départemental.

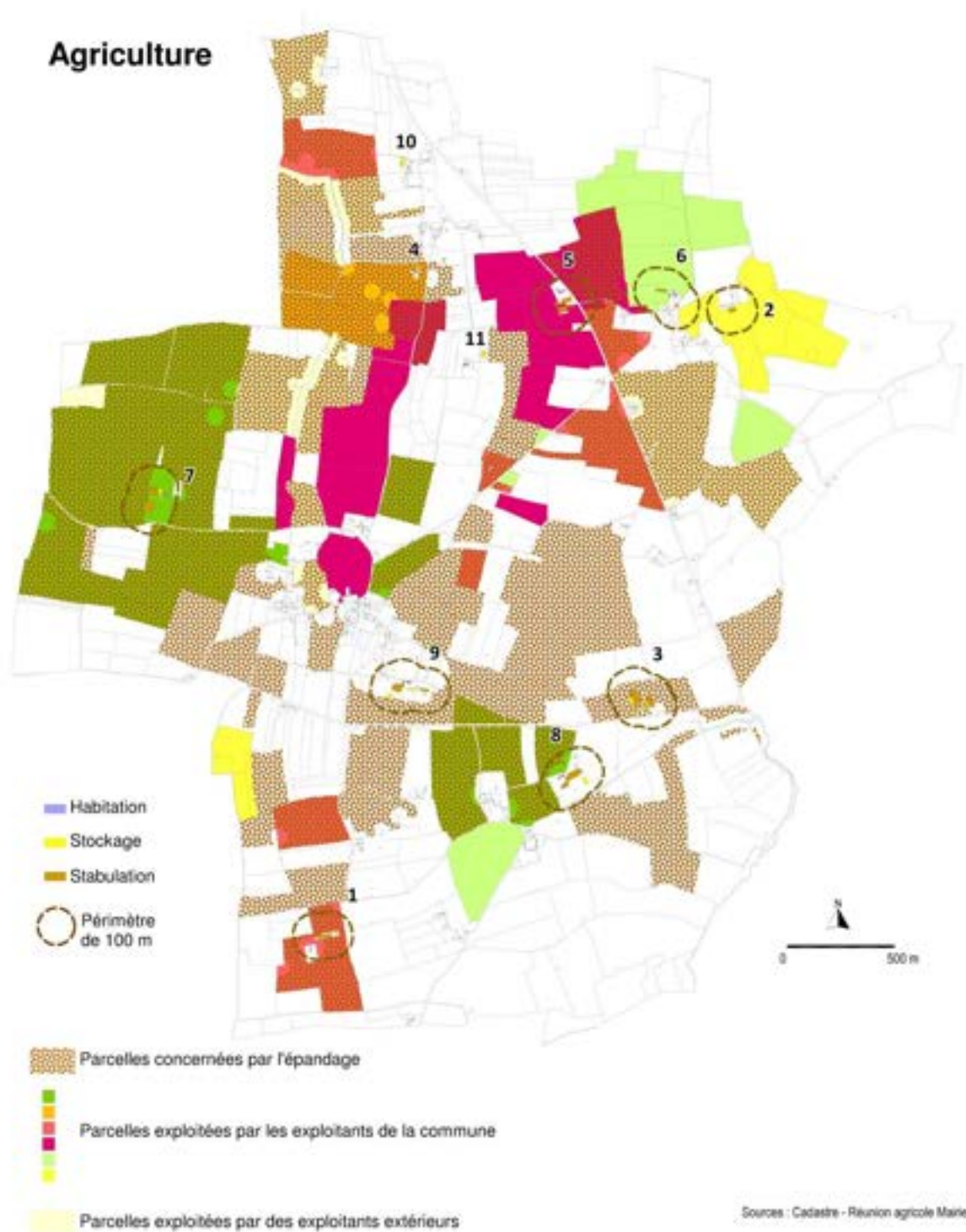
Dans cette optique, il est nécessaire de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations, et il est recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations. L'extension des zones d'habitat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

A Vaudeloges, les exploitations sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal, avec une concentration importante autour du hameau « Reveillon ». Il faut noter également la présence d'une exploitation située au Sud-Ouest du bourg, au Hamel, qui devra être préservée en cas de développement de ce dernier.

La localisation des sièges et des bâtiments agricoles doit être en effet précisée, afin d'appréhender le problème des nuisances de proximité avec les zones bâties. Cette nécessité se pose plus particulièrement pour les 6 exploitations classées par la Direction départementale des services vétérinaires du Calvados, du fait de leur nombre important de bovins.

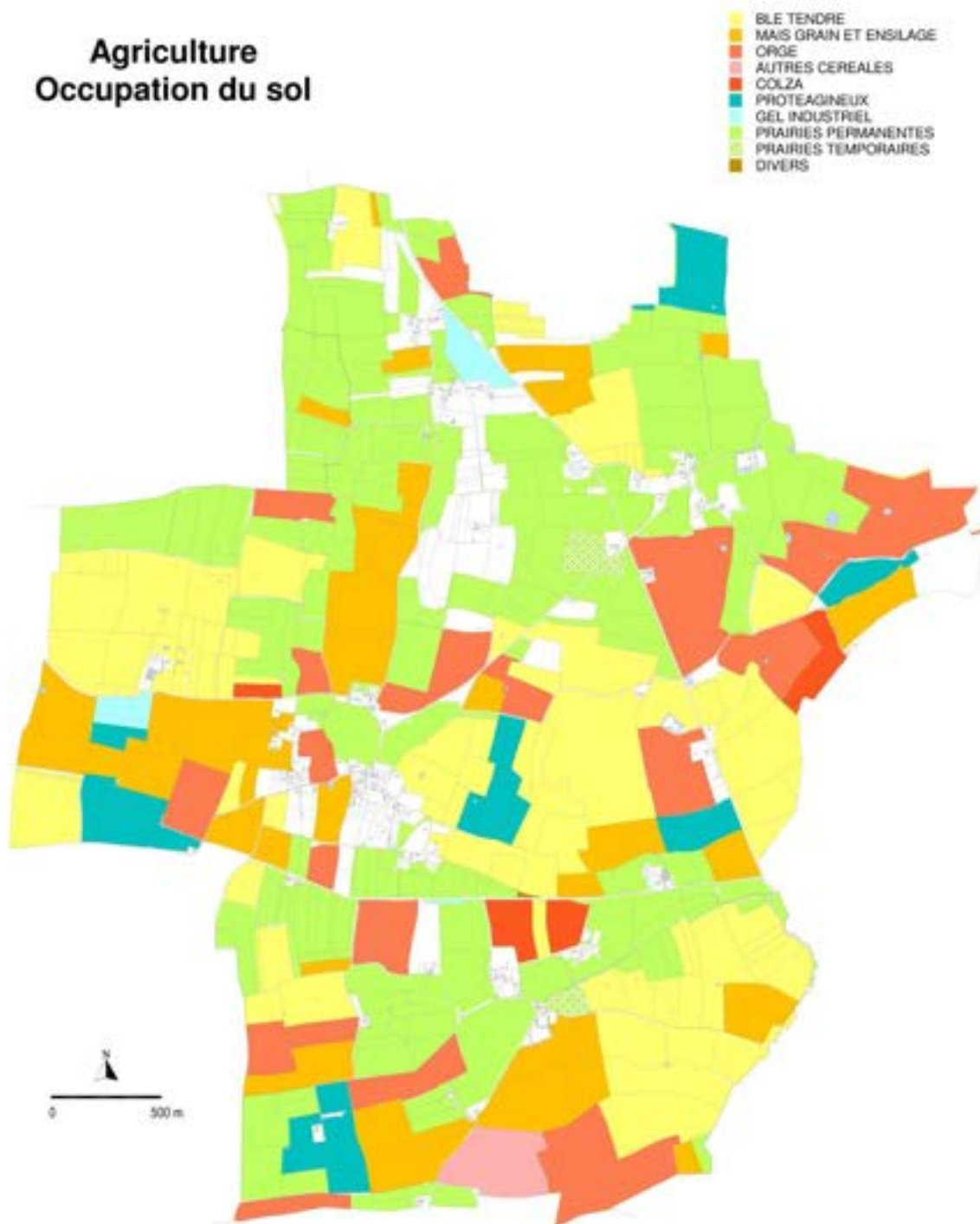
Du fait de l'activité agricole tournée en partie vers l'élevage bovin, la commune recense également des zones d'épandages qu'il conviendra de prendre en considération lors de la définition de nouvelles zones d'urbanisation.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire



5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Agriculture Occupation du sol



Sources : Cadastre - RGP 2010

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

● Activité artisanale et commerciale

L'activité de la commune de Vaudeloges est essentiellement représentée par son activité agricole. On ne recense ainsi aucun commerce.

Toutefois la présence d'une petite activité artisanale est à signaler.

● Activité touristique

La commune se situe dans une région au fort potentiel touristique. A l'image des villages augerons, elle bénéficie de la présence de paysages de grande beauté favorisant le tourisme vert, et d'une architecture de grande qualité façonnant toute son identité.

La découverte de ce patrimoine paysager et architecturale pourrait être encouragée par la présence d'itinéraires de randonnée. Dans ce cadre, la commune souhaite mettre en place des boucles pédestres, en rouvrant le cas échéant des chemins aujourd'hui disparus. Le PLU s'attachera à prendre en compte ces projets.

A l'exception d'une chambre d'hôtes, la commune ne dispose enfin d'aucune capacité d'hébergement touristique.

3.3 Equipements et services

● Scolarité

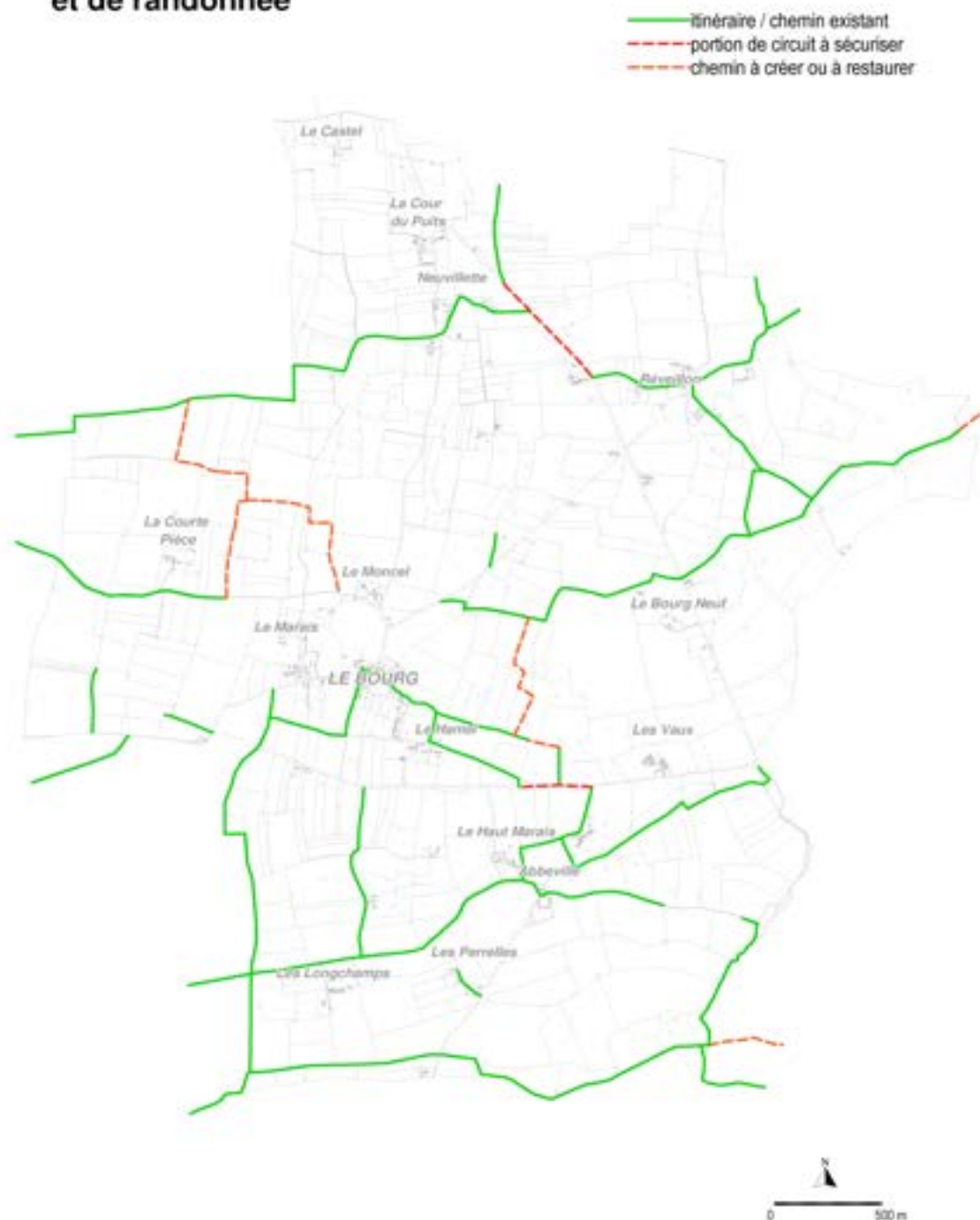
Il n'existe plus d'école sur la commune.

Vaudeloges intègre un regroupement pédagogique avec les communes de l'Oudon. L'école et la cantine se situent à Lieury, et un ramassage scolaire est organisé.

Les collégiens se rendent à Saint-Pierre-sur-Dives, tandis que les lycéens vont à Falaise.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

Chemins de promenade et de randonnée



5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

● Equipements et offre de services

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

Néanmoins, Vaudeloges bénéficie d'un petit tissu associatif assurant une animation de la commune :

- le comité des fêtes,
- les Anciens Combattants.

En termes d'équipements, il n'existe qu'une salle de réunion sur la commune.

En matière d'équipements sportifs, la commune souhaite créer un terrain de boules.

● Transports

La commune est desservie par les Bus Verts du Calvados, à raison d'une Liaison vers Saint-Pierre-sur-Dives chaque lundi. Un service de taxibus est également assuré sur la commune par le Conseil Général.

Cette desserte reste néanmoins insuffisante, et le véhicule personnel demeure le moyen le plus utilisé pour effectuer les déplacements en direction de Saint-Pierre-sur-Dives, où travaillent de nombreux habitants de Vaudeloges.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

4. Prévisions de développement - logements

La définition d'une hypothèse d'évolution de la population de la commune de Vaudeloges a principalement pour but d'évaluer le nombre de logements nécessaires permettant de répondre aux évolutions démographiques à l'horizon 2025.

Les hypothèses utilisent comme référence les données de la population légale 2011 pour une évaluation à 10 ans.

La commune de Vaudeloges intègre le SCoT du Sud Pays d'Auge et appartient à la Communauté de Communes des Trois Rivières. En ce sens, le PLU de la commune se doit d'être compatible avec ce document.

Le SCoT a identifié Vaudeloges comme étant une commune appartenant à l'espace rural. A ce titre, les orientations du SCOT en matière de développement de l'urbanisation pour la commune est :

- Nombre de logements : environ 5 logements pour 10 ans
- Surface urbanisable maximum : 0,5 ha pour 10 ans
- Densité minimum : 8 logements à l'hectare

Les prévisions de développement utilisent comme mode de calcul le nombre de personnes par résidences principales recensées par l'INSEE, sachant qu'il était de 2,6 personnes lors du recensement de 2011 (chiffre stable depuis ces vingt dernières années).

Afin d'évaluer le besoin en production de logement, trois estimations d'évolution de la population et du nombre de logements ont été réalisées. Au regard de l'arrivée de nouvelles familles dont la composition s'apparente souvent à une moyenne de trois, il peut être estimé que le taux d'occupants par logement devrait se maintenir dans les années à venir.

4.1 Rappel des données observées

Population

2006 : 194 habitants

2011 : 213 habitants

Taux de variation annuel communal :

2006/2011 : 1,9%

1999/2006 : 3,4%

Taux de variation annuel intercommunal 2006/2011 : 0,1%

Nombre de personnes par ménage 2011 : 2.6

4.2 Calcul du point d'équilibre ou « point mort »

Celui-ci permet de définir le nombre de logements nécessaire pour une population stagnante. Il résulte de la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages.

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

● Le renouvellement ou remplacement de logements

La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.

Logements 2006 = 99

Logements 2011 = 106

Constructions neuves sur la période 2006 – 2011 = 9

- **R** (constructions neuves – variation du parc de logement entre 2006 et 2011) = **2 logements**

● L'évolution du parc des résidences secondaires et des logements vacants

Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Toutefois, la transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur revente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements.

La diminution du nombre de logements vacants suppose la remise sur le marché de ces logements, à moins qu'ils ne soient supprimés ou convertis dans un autre usage (activités, services, équipements...) phénomène marginal.

Résidences secondaires en 2006 = 16

Logements vacants en 2006 = 7

Résidences secondaires en 2011 = 18

Logements vacants en 2011 = 6

- **EP** (variation entre les résidences secondaires et les logements vacants entre 2006 et 2011) = **1 logement**

● Le desserrement des ménages

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.

Population des ménages en 2006 = 154

Taille moyen des ménages en 2011 = 2,6

Nombre de résidences principales en 2006 = 62

- **D** (pop 2006 / taille des ménages en 2011 – résidences principales en 2006) = **-1,4**

● Le point d'équilibre

D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.

- **Point mort** $(R+EP+D)/10 = 0,2$

En moyenne, il n'est pas nécessaire de produire de nouveaux logements pour stabiliser la population

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

4.3 Hypothèse d'évolution à l'horizon 2025

Scénario retenu

1ere hypothèse : Application du point d'équilibre pour un maintien de la population	2ème hypothèse : Modérer la croissance démographique	3ème hypothèse : Soutenir la croissance démographique
Nombre envisagé de constructions supplémentaires 0	5 + 0 (point mort) = 5	10 + 0 (point mort) = 10
Croissance projetée (Taux de croissance annuel) 0	0,5 %	0,9 %
Population supplémentaire estimée (2,6p / men) Stabilisation de la population	15 hab	30 hab

		Objectif du SCOT du Sud Pays d'Auge			
HYPOTHESES		Individuel conventionnel	Individuel resserré	Individuel dense	Individuel groupé
		1400 m ² - 1600 m ² environ 5 logements/ha	900 m ² - 1100 m ² environ 8 logements/ha	700 m ² - 900 m ² environ 10 logements/ha	400 m ² - 600 m ² environ 15 logements/ha
1	0 logements	0 ha	0 ha	0 ha	0 ha
2	5 logements	1 ha	0,6 ha	0,5 ha	0,3 ha
3	10 logements	2 ha	1,2 ha	1 ha	0,6 ha

5. Données socio-économiques et aménagement du territoire

ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

Définir une croissance adaptée à l'échelle communale

Selon les hypothèses de développement : 0, 5 ou 10 nouveaux logements en une dizaine d'années ; de nouveaux secteurs voués à l'habitat seront à détailler dans le PADD dans le cadre d'un aménagement cohérent, afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements. La commune de Vaudeloges souhaite répondre aux demandes de logements ou terrains constructibles qu'elle enregistre en conservant néanmoins son caractère rural. Bien qu'elle bénéficie actuellement d'une population jeune, il est important dès aujourd'hui de réfléchir sur le renouvellement de la population et les besoins d'une population vieillissante en diversifiant les programmes de construction par une offre plus importante.

L'accueil de nouveaux habitants et plus particulièrement d'une population jeune suppose l'ajustement des équipements. Le niveau d'équipement devra donc être accordé à l'essor de la population. Un juste équilibre entre zones bâties et préservation des paysages devra accompagner cette démarche.

Soutenir l'activité agricole

L'activité agricole joue un rôle majeur dans l'identité de la commune de Vaudeloges dans la valorisation de son territoire, et dans son économie. Il est donc important de conserver les exploitations existantes et d'en permettre le développement. Les futures zones constructibles devront ainsi demeurer suffisamment éloignées des exploitations existantes pour ne pas nuire à leurs activités.

De même, la présence d'un paysage et d'un patrimoine de qualité, la commune détient un potentiel de développement du tourisme vert qu'elle commence à mettre en avant avec un projet de chemins de randonnées.

LES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

INDICATEURS POUR L'EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

6. Les choix d'aménagement

1. Rappel des atouts et faiblesses de la commune

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

● Facteurs dynamisants

- Une attractivité liée à la proximité géographique de la ville de Falaise,
- Un regain démographique, porté par un mouvement naturel et un solde migratoire positifs,
- Une population jeune,
- Un bourg constitué,
- Un parc de logements en progression,
- Un faible taux de vacance,
- Un espace naturel et agricole préservé de qualité,
- Un potentiel touristique vert,
- Un patrimoine bâti de qualité.

A terme, l'ensemble de ces facteurs devraient favoriser l'émergence d'une image valorisée et de qualité de vie pour la commune.

● Facteurs limitatifs

- Un habitat dispersé,
- Un réseau routier secondaire souvent étroit et peu adapté à un trafic important,
- Une aptitude des sols globalement défavorable,
- Un débit internet insuffisant,
- Des risques d'inondations par remontée de la nappe phréatique,
- Présence de zones humides.

Certains de ces facteurs peuvent devenir également des éléments dynamisants dans le cadre d'une planification d'aménagements à moyen et long termes.

6. Les choix d'aménagement

2. Les choix d'aménagement de la commune

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement retraçant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la commune, la municipalité a souhaité définir un projet d'aménagement qui permet l'accueil d'une nouvelle population tout en préservant le cadre de vie et en assurant la protection de ses paysages naturels et agricoles.

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

- Proposer un cadre de vie de qualité et permettre l'accueil d'une nouvelle population
- Conserver l'identité rurale de la commune
- Préserver l'environnement naturel et paysager

2.1. Proposer un cadre de vie de qualité et permettre l'accueil d'une nouvelle population

Cet axe du projet communal revêt deux aspects. Il vise d'une part à définir un potentiel d'accueil de nouveaux habitants tout en respectant l'identité de la commune, et d'autre part à déterminer de quelle façon cette urbanisation va s'intégrer et s'organiser sur le territoire communal.

Les parcelles destinées à l'ouverture à l'urbanisation se situent au cœur du bourg et bénéficient de ses équipements et d'une bonne accessibilité.

Favoriser le développement de la commune au sein de l'enveloppe urbaine du bourg participe des objectifs de développement durable : proximité des équipements (mairie, salle communale) accessibles à pied ou à vélo, économie de l'espace consommé, limiter les besoins en termes de création de nouvelles voiries et réseaux divers.

6. Les choix d'aménagement

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	Objectifs du PADD	MOYENS MIS EN ŒUVRE
▪ Une croissance démographique, une population jeune ▪ Une situation géographique attractive	▪ Définir un potentiel urbanisable permettant la réalisation d'environ 5 logements sur 10 ans, en plus des quelques transformations d'usage potentielles ▪ Maîtriser la consommation d'espace en préconisant une densité moyenne de 8 logements/hectare, dans le cadre d'un aménagement cohérent répondant aux objectifs du SCoT ▪ Développer l'offre locative par la rénovation des logements communaux ▪ Conforter la création d'un cœur de village en privilégiant le développement du secteur du Bourg	▪ Permettre la densification du bourg, par la création d'une zone U ▪ Classification du reste du bâti de la commune en zone A ou N
▪ Aménager le cœur de bourg ▪ Une sensibilité paysagère forte ▪ Une faiblesse des fournitures en ADSL ▪ Nature des sols peu favorable à l'assainissement autonome	▪ Composer un espace public central de qualité pour le bourg ▪ Valoriser et développer les autres équipements publics (défense incendie, réseaux, etc...) ▪ Mettre en place le Schéma d'Assainissement ▪ Tenir compte de la capacité des sols à recevoir un assainissement individuel dans le choix des zones constructibles	▪ Aménagement du jardin de l'ancien presbytère en cours, projet de création d'un terrain de boules, projet de renouvellement urbain en place des anciens locaux municipaux (OAP) ▪ Parcelles urbanisables à proximité des réseaux
▪ Peu d'espace pour les stationnements, problèmes de sécurité routière	▪ Sécuriser les axes de déplacements et les carrefours principaux ▪ Repérer et définir les problèmes de stationnements ponctuels le long de voies étroites dans le bourg et les hameaux, afin de proposer des réponses adaptées	▪ Mise en place d'emplacements réservés pour l'aménagement de la voirie au sein du bourg, pour la requalification du carrefour RD102 et la route vers le hameau de Réveillon, du carrefour entre la RD102a et la RD39

6. Les choix d'aménagement

2.2. Conserver l'identité rurale de la commune

A travers cet axe, la commune de Vaudeloges a pour objectif de privilégier l'urbanisation des espaces déjà bâtis, notamment le Bourg. La commune souhaite préserver les espaces agricoles, qui valorisent cette identité rurale du territoire, et favoriser l'émergence d'une activité de loisir et de tourisme de qualité.

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU PADD	MOYENS MIS EN ŒUVRE
▪ Un patrimoine architectural riche ▪ Préserver la silhouette authentique du village et des hameaux	⇒ ▪ Mettre en valeur et protéger le bâti ancien traditionnel ▪ Maintenir la configuration actuelle des hameaux	⇒ ▪ Mise en place de dispositions réglementaires adaptées, notamment pour la réhabilitation des bâtiments anciens (art.11 du règlement écrit) ▪ Protection des constructions d'intérêt architectural au titre de la loi paysage ▪ Préservation de toute nouvelle urbanisation les hameaux et habitats isolés par un classement en zones A et N
▪ Une activité agricole prédominante sur le territoire ▪ Un potentiel de développement du tourisme vert	▪ Affirmer l'activité agricole sur la commune par le maintien et le développement des exploitations ▪ Protéger les espaces agricoles ▪ Maintenir et développer les exploitations agricoles ▪ Favoriser le développement du tourisme et des activités de loisirs	▪ Prendre en compte le caractère agricole par la définition d'une zone spécifique vouée à cette activité dans le zonage ▪ Identification des exploitations agricoles sur le plan de zonage avec périmètre de 100 mètres et cône de développement ▪ Maitrise du développement de l'urbanisation ▪ Identification de bâtiments agricoles pouvant admettre un changement de destination ▪ Création d'emplacements réservés dans le règlement graphique pour des chemins de randonnée

6. Les choix d'aménagement

2.3. Préserver l'environnement naturel et paysager

Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leurs paysages doivent faire l'objet d'une attention particulière. Le Plan Local d'Urbanisme doit également intégrer la gestion des eaux et des risques.

ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU PADD	MOYENS MIS EN ŒUVRE
- Un patrimoine naturel riche - Des espaces d'une grande valeur écologiques et paysagères - Présence de haies et talus présentant un rôle hydrologique et/ou paysager	- Préserver et valoriser les espaces agricoles et bocagers de la commune par la protection des paysages et plus particulièrement des haies, ainsi que par une gestion économe de l'espace - Sauvegarder les zones naturelles sensibles en garantissant la protection de la vallée de l'Oudon et de ses principaux affluents par leur classement en zone naturelle - Protéger les massifs boisés, en particulier ceux la Butte des Monts - Identifier des éléments paysagers de qualité au titre de la Loi Paysage	- Inscription en zone naturelle des espaces naturels remarquables - Protection des continuités écologiques par leur classement en zone naturelle, inconstructible - Préservation des haies et espaces boisés au titre de la loi paysage
- La présence de zones humides - Cours d'eau à protéger - Risque de remontée de la nappe phréatique	- Préserver la ressource en eau et les zones humides - Prendre en compte les zones inondables par une inconstructibilité et/ou la définition de mesures réglementaires adaptées - Protéger les coteaux où sont identifiés des risques de mouvements de terrains	- Préservation des abords des cours d'eau et des zones humides par un classement en zones naturelles (N) - Protection des haies faisant obstacle aux écoulements au titre de la Loi Paysage - Prise en compte du risque d'inondation, de remontées de nappe et de glissements de terrains dans le règlement écrit (art.1 et 2)

6. Les choix d'aménagement

3. Définition du zonage et du règlement

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

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de concentrer l'urbanisation dans le bourg. Le choix et la destination des zones ont été déterminés de façon à assurer un développement de ce secteur central afin de préserver un cadre de vie agréable. Dans cette logique, le reste du territoire communal, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, est soumis à une urbanisation limitée.

Le territoire de la commune est ainsi divisé :

- en zones urbaines - U
- en zones agricoles - A
- en zones naturelles et forestières - N

● Les zones urbaines sont dites "zone 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.

Etant donné la configuration de la commune, et dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels, une seule zone urbaine a été définie sur le territoire et concerne le bourg et ses extensions récentes.

Le bourg regroupe l'ensemble des équipements de la commune. Les habitations récentes se sont implantées dans son prolongement, au Sud, le long du chemin de la Cour es Aumont.

Le potentiel de densification concernant le bourg s'élève à environ 0,6 ha de « dents creuses », soit la possibilité de construire environ 5 logements. Le bourg offre peu de possibilité de densification par découpage parcellaire, étant donné la contrainte liée à l'assainissement et les accès aux parcelles.

L'objectif pour la zone U est d'assurer un développement harmonieux du territoire communal en préservant sa morphologie générale.

La zone U définit donc le principal espace urbanisé de la commune de densité moyenne dans lequel habitat et services de proximité doivent pouvoir s'implanter. L'habitat ancien, majoritaire, y côtoie les constructions récentes de type pavillonnaire.



Zone U – Le bourg et ses extensions récentes

6. Les choix d'aménagement



Dans une recherche de dynamique et d'attractivité du centre bourg, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations de constructions, à l'exception des activités et occupations du sol pouvant générer des nuisances pour l'habitat.

L'article 6, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, reprend les caractéristiques de l'organisation du bâti traditionnel. La construction doit être à l'alignement des constructions existantes, de la voie ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

Afin de favoriser la densification, l'article 7 impose que les constructions soient implantées en limites séparatives, ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

L'article 8, concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, ainsi que l'article 9, concernant l'emprise au sol des constructions, ne sont pas réglementés.

L'article 10 constitue un outil indispensable pour modeler le paysage de la commune. Ses dispositions sont rédigées, dans la zone U, de façon à conserver les hauteurs constatées afin d'assurer une cohérence et une harmonie des hauteurs sur le long terme. Elles répondent ainsi à la volonté de composer une ligne de faîtage harmonieuse et de respecter la silhouette existante.

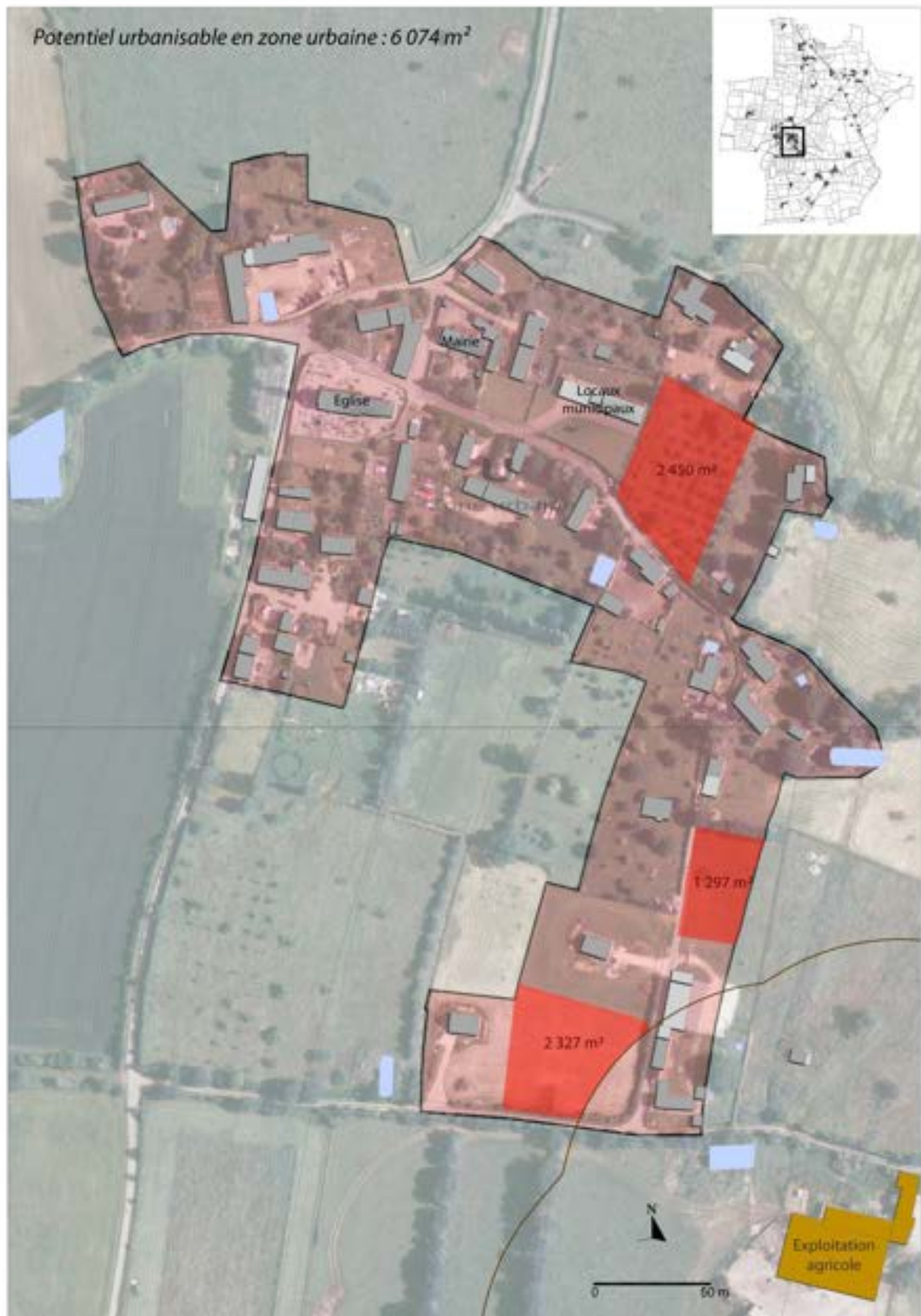
Ainsi, en zone U, la hauteur maximale ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, une attention particulière est portée au respect du bâti ancien et à l'intégration de la nouvelle construction dans son environnement.

Si le règlement ne se veut pas trop restrictif, l'instructeur devra s'assurer notamment de la compatibilité du choix des teintes avec le site environnant.

Par ailleurs, une souplesse réglementaire sera appréciée en fonction du projet notamment dans le cadre d'une démarche architecturale et surtout dans la perspective de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluies...).

6. Les choix d'aménagement



6. Les choix d'aménagement



6. Les choix d'aménagement

● Les zones agricoles sont dites "zones A".

La zone A est l'expression de la prise en compte de l'activité agricole qui joue un rôle majeur dans l'identité de la commune de Vaudeloges.

Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.

Elle représente 47% du territoire communal.

Selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme, « peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime, et les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».

De nouvelles dispositions ont été introduites au Code de l'Urbanisme par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR du 24 mars 2014), la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (loi LAAAF du 13 octobre 2014) et la loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron du 6 août 2015)

La loi ALUR avait rendu impossible l'évolution du bâti existant en zone agricole et naturelle en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).

La Loi d'avenir pour l'agriculture a réintroduit la possibilité de réaliser des extensions pour les habitations existantes, dès lors que le règlement du PLU en prévoit les conditions.

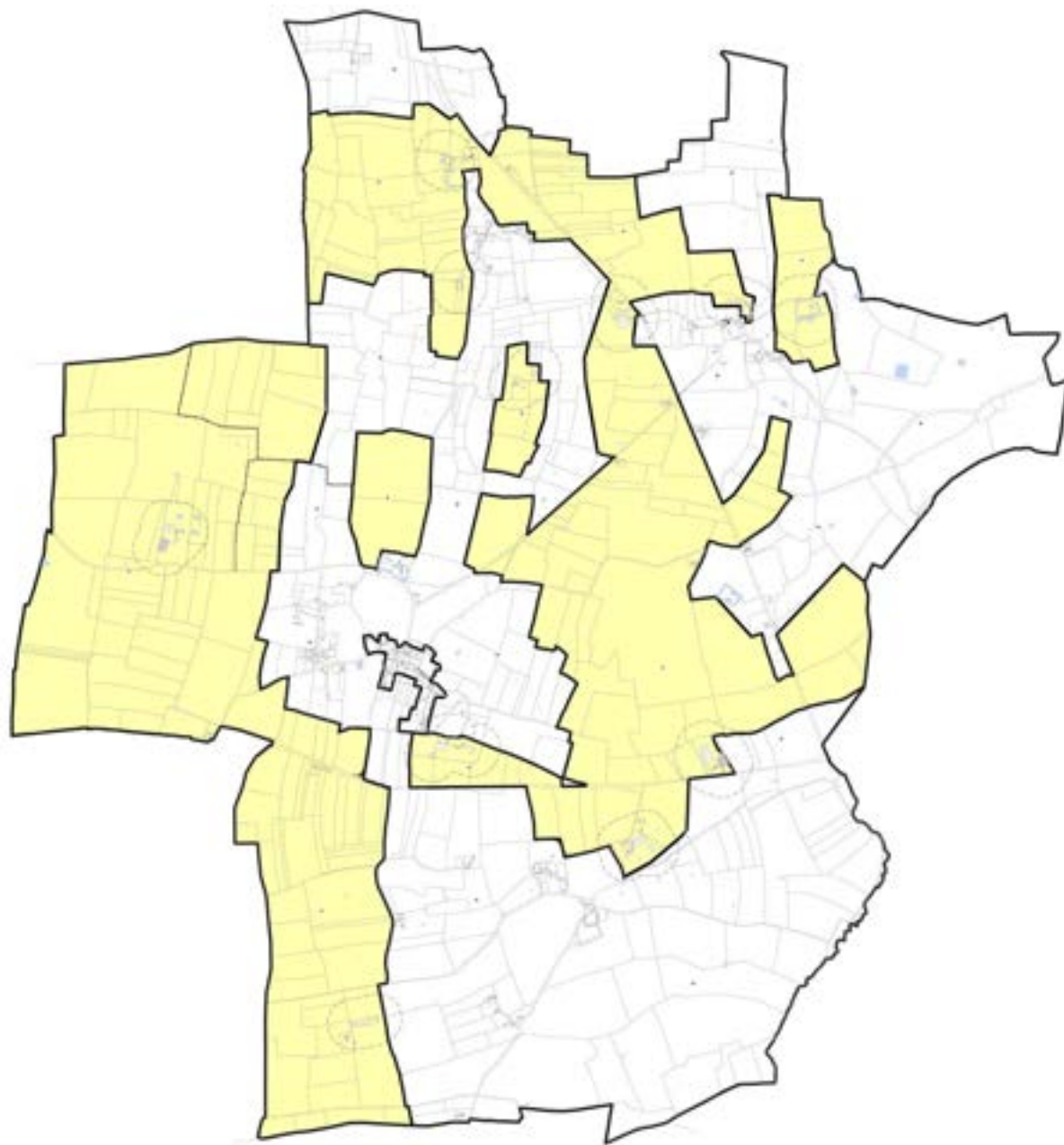
Puis, la loi pour la croissance et l'emploi a réintroduit la possibilité de réaliser des annexes aux constructions existantes dès lors que le règlement du PLU en prévoit les conditions.

Ainsi, selon l'article L151-12 du code de l'urbanisme, « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments d'habitations existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Il s'agit, comme l'indiquent les orientations du P.A.D.D., de pérenniser et de préserver l'activité agricole.

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces ne sont admises sur la zone que si elles sont directement liées à l'activité agricole et ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux.

6. Les choix d'aménagement



Zones A

6. Les choix d'aménagement

L'article A2, Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières cadre les règles de constructibilité autorisée dans la zone, et particulièrement les extensions et les annexes sous certaines conditions. Cette rédaction permet ainsi de règlementer la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ces conditions sont par ailleurs rappelées aux articles 7, 8, 9 et 10.

Le règlement indique, afin de réduire les nuisances, que les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies. Les autres constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie, ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques (article A6).

Par ailleurs, les constructions agricoles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres, cette disposition ne s'appliquant pas au sein des parcelles agricoles afin de ne pas bloquer les projets sur du parcellaire étroit. Les autres constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives (article A7).

Le règlement de la zone agricole ne fixe pas de hauteur pour les constructions à usage agricole, afin notamment de ne pas compromettre les exploitations.

Une attention particulière a été apportée à l'insertion dans le paysage agricole des bâtiments autorisés. Il convient en effet de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et notamment les constructions de hangars. Pour remédier à cette problématique, le règlement du Plan Local d'Urbanisme édicte les règles suivantes :

- Les constructions à usage d'activité doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériau et de teinte
- Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que la brique creuse ou aggloméré de ciment est interdit pour les bâtiments visibles des voies publiques.
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage

● Les zones naturelles sont dites "zones N".

Les zones N caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages ou de leur sensibilité.

Sur le territoire communal, les vallons, les zones humides, les abords de cours d'eau et le repérage des trames verte et bleue sont ainsi classés en zones naturelles.

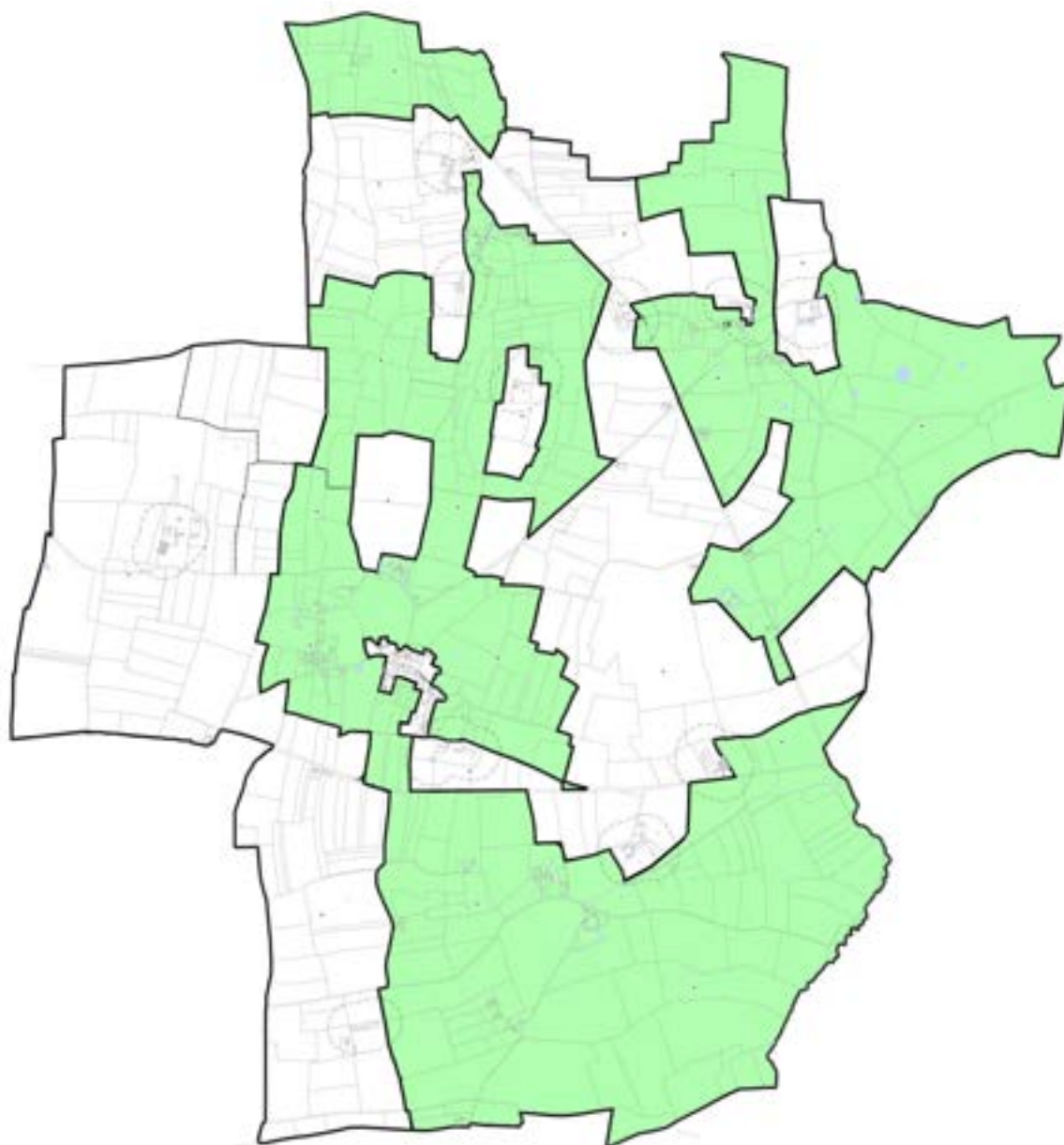
La zone N couvre 53% du territoire communal.

Le règlement de la zone N a pour objectif de limiter fortement la constructibilité afin de préserver et de sauvegarder le caractère naturel de ces zones.

6. Les choix d'aménagement

Dans cette zone, sont uniquement autorisées

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- Suite à la loi LAAAF et la loi Macron, au même titre que les zones A, les extensions et les annexes sous certaines conditions,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre dès lors que ceux-ci ont été légalement autorisés.



Zones N

6. Les choix d'aménagement

Le règlement graphique indique par ailleurs :

● Les emplacements réservés

En vertu de l'article L.151-41° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Les emplacements réservés permettent de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Ils sont liés à l'évolution de la commune.

Le zonage fait apparaître six emplacements réservés pour :

- l'élargissement d'une voirie au sein du bourg, pour une surface de 194 m² (ER n°1)
- La sécurisation du carrefour entre la RD102A et la RD39, pour une surface de 420 m² (ER n°2)
- La création de chemins de randonnée, pour une surface de 3 811 m² (ER n°3)
- La sécurisation du carrefour entre la RD102 et la route menant au hameau du Réveillon, pour une surface de 307 m² (ER n°4)
- La sécurisation des virages de la voie au niveau du hameau du Haut Marais, pour une surface de 479 m² (ER n°5)
- L'aménagement d'un parking (environ 15 places) à proximité de l'église du hameau du Réveillon

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement.

● Les protections

Le plan de zonage illustre également des mesures de protection visant à protéger et valoriser le paysage : c'est le cas des haies, des espaces boisés, des mares et de certains bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'article L151-19 indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

6. Les choix d'aménagement



Les haies et les espaces boisés : Les haies bocagères et les espaces boisés sur le territoire communal constituent un élément structurant du paysage qui dessine le paysage et possède un rôle hydraulique, paysager, de brise-vent et de lutte contre l'érosion. Ainsi, 3,3 ha d'espaces boisés et 89 km de linéaires de haies ont été protégés dans le PLU. A noter aussi la protection d'un arbre au sein du bourg et d'un autre au hameau d'Abbeville.

Ainsi, dans toutes les zones, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993). Une commission spécifique composée d'élus instruira les demandes (article 13).



Les mares : Les mares sont dans leur grande majorité le fruit de l'intervention humaine : abreuvoirs pour les animaux, réserve d'eau pour les fermes, résultat de l'exploitation de marnières,... Leurs usages ruraux se sont depuis perdus, occasionnant leur disparition progressive du paysage. A Vaudeloges, il existe un grand nombre de mares. Ainsi, 5 mares ont été protégées au titre de la loi paysage dans le PLU.



Les éléments architecturaux : Certains éléments du territoire communal ont été préservés au titre de la Loi Paysage (art L 151-19 du CU) en raison de leur valeur patrimoniale. C'est le cas notamment de l'église du bourg, du hameau de Réveillon et du hameau d'Abbeville, de puits, de fermes et de ses dépendances, d'un four à pain, du château d'Abbeville et de ses dépendances, d'un ancien presbytère d'Abbeville, d'un lavoir et d'un calvaire.

6. Les choix d'aménagement

● Les bâtiments agricoles



La commune compte 11 exploitations agricoles dont l'activité semble assurée. A cet effet, leur localisation est précisée sur le plan de zonage et un cône de développement est respecté afin de ne pas bloquer tout projet de développement.

● Les zones inondables

Le risque inondable concerne essentiellement la limite Est du territoire communal, classée en zone N.

Ainsi, dans le règlement, en secteur inondable identifié sur le plan, sont interdites toutes nouvelles constructions (article 1).

● Les zones humides

La commune compte de nombreuses zones humides, que l'on trouve la plupart du temps dans les vallons creusés par les cours d'eau. Ces espaces doivent être protégés de par leur grand intérêt écologique et hydraulique. La plupart des zones humides ont été classées en zones N. Ainsi, le règlement écrit interdit toutes les constructions, tous les affouillements et exhaussement de sol en zones humides (article 1).

● Les bâtiments agricoles admettant un changement de destination

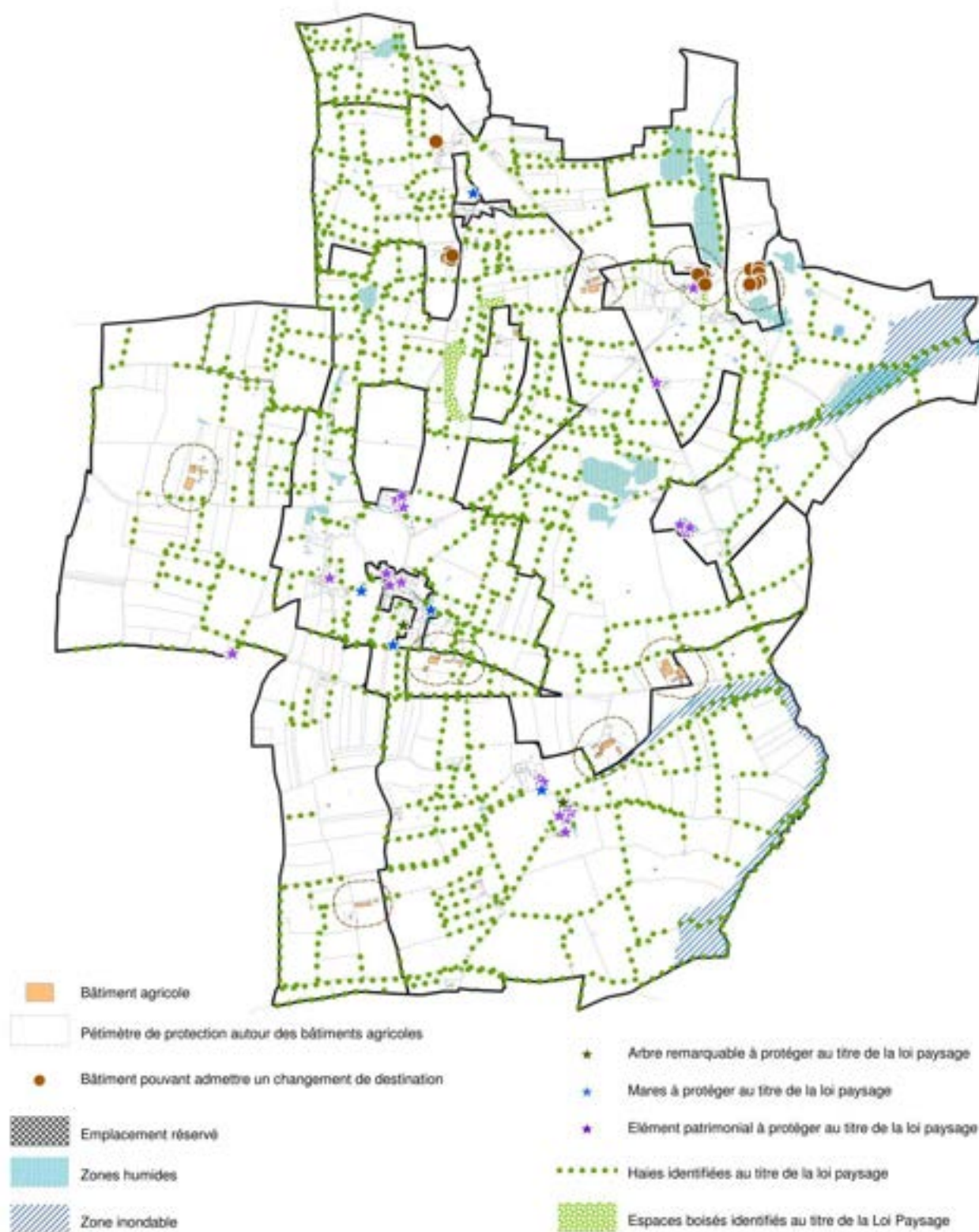
L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme indique que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut (...) désigner, en dehors des secteurs mentionnées à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Cela permet la préservation, dans les zones A ou N, des bâtiments ayant un intérêt architectural qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture mais qu'il convient de conserver en autorisant leur réutilisation dans un cadre non agricole. Ainsi, 14 bâtiments sont identifiés sur le plan de zonage en zone A.

6. Les choix d'aménagement

1		Section 0A - Parcelle n°256 « La Cour du Puits » »
2		Section 0A - Parcelle n°59 « Neuvilette »
3		Section 0B - Parcelle n°285 « Reveillon »
4		Section 0B - Parcelle n°229 « Reveillon »

6. Les choix d'aménagement



Les éléments à protéger

Bilan des surfaces

[illegible]

6. Les choix d'aménagement

4. Analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels et des potentialités de densification des espaces urbanisés et extensions urbaines

A Vaudeloges, en l'absence de document d'urbanisme préexistant, l'analyse de la consommation d'espace a consisté en un décompte des différents projets de constructions et d'aménagements réalisés depuis 2000, basé d'abord sur les registres des autorisations d'urbanisme de la commune.

Afin d'affiner ces données, de confirmer la réalisation de certains projets, et finalement de prendre en compte au mieux la réalité des surfaces consommées, les données de la mairie ont été vérifiées par l'analyse des orthophotoplans (photographies aériennes) et des dernières informations cadastrales de la commune.

Concrètement, les projets de constructions individuelles ont donné lieu au décompte de la totalité de parcelle concernée au titre des surfaces nouvellement urbanisées.

Dans le cas de très grands parcellaires, qui concernent la plupart du temps les exploitations agricoles, un détournage plus précis des terrains « artificialisés » a été réalisé via photos aériennes, pour inclure uniquement les nouveaux bâtiments et leurs abords aménagés (circulations et stationnements d'engins, dépôts de matériel, terrassements,...), et non les parties du parcellaire demeurées en prairies, en champs ou en boisements. Ceci a évité de d'inclure abusivement dans les zones urbanisées des espaces encore naturels et/ou agricoles, au simple titre qu'ils appartiendraient à la même unité foncière.

Enfin, les projets d'urbanisation en cours ont été inclus entièrement dans les surfaces consommées par l'urbanisation. En effet, bien qu'ils ne soient encore que partiellement bâtis, il s'agit bien là de zones en cours d'aménagement déjà desservies par la voirie et les réseaux.

*Evaluation des consommations d'espaces 2000 – 2013
Maire, ARIM*

	2000	2013	Différence	Evolution
Surface communale	1 251 ha			
Surfaces urbanisées en ha (constructions, aménagements,...)	42	47	+5	+ 12%
Voiries et espaces publics	Environ 27 ha (faible variation)			
Total espaces urbanisés (ha)	69	74	+5	+ 7%
Variation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ha)	1 182	1 177	-5	-0,4%

La commune de Vaudeloges a ainsi vu ses surfaces urbanisées augmenter de près de 12% sur la période 2000-2013 si l'on met de côté les surfaces occupées par la voirie et les espaces publics, qui ont somme toute peu évolué.

6. Les choix d'aménagement

Au total, les espaces urbanisés ont augmenté de 7 % et occupent désormais près de 74 des 1 251 hectares que compte la commune, soit 6% de la surface communale.

Dans une commune à caractère rural comme Vaudeloges, les 5 hectares nouvellement urbanisés ont été logiquement prélevés intégralement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Consommations
d'espace par
destination
Maire, ARIM

Consommation par destination	ha	%
Habitat	2,5	50%
Activités agricoles	2,5	50%
Total consommation d'espace	5	100%

Les surfaces consommées par l'urbanisation se répartissent pour moitié sur des projets d'habitations essentiellement individuelles (50%), et pour l'autre moitié sur des constructions et des aménagements liés à l'activité agricole.

Il est aussi intéressant de comparer le rythme de consommation d'espace observé sur la commune à celui de l'évolution de la population sur une période comparable. Ainsi, tandis que les surfaces urbanisées progressaient de 12% sur la période 2000-2013, la population communale a augmenté de 38% sur l'intervalle 1999-2011.

Le projet du PLU prévoit uniquement une densification du bourg avec un potentiel urbanisable en zone U de 0,6 ha

Projet du PLU

Conformément aux orientations du SCoT, la densité moyenne définie est de 8 logements à l'hectare.

La commune de Vaudeloges a opté pour un objectif d'environ 5 logements pour les 10 ans à venir, le potentiel urbanisable de 0,6 ha apparait donc conforme à cet objectif.

La prise en compte de la gestion économe de l'espace est un des axes du projet de PLU, puisque les surfaces agricoles et naturelles sont dans l'ensemble préservées en favorisant la densification du tissu urbain existant, au sein du bourg, contribuant au maintien des équilibres naturels du territoire.

7. Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection

1. Incidences du PLU sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur

En vertu de l'article R.161-2° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du P.L.U. évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution, ...
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

La prise en compte de l'environnement a été un objectif majeur tout au long de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et comme en atteste l'ensemble du rapport de présentation.

La considération de la richesse des éléments bâtis, des paysages et des milieux naturels dans la définition des prescriptions réglementaires assure une volonté de protection du patrimoine présent sur la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme conduit à une politique de préservation et de protection du patrimoine dans une logique de pérennité et de développement durable afin de maintenir les composantes patrimoniales, paysagères et environnementales.

La commune s'insère dans un paysage rural, ponctué par quelques massifs boisés.

La préoccupation de la commune, au travers son P.A.D.D., est de protéger et de conforter son cadre naturel et paysager et en premier lieu ses paysages agricoles. Les principes pris dans le P.L.U. visent à protéger ces espaces du mitage urbain, concourant ainsi à leur protection.

1.1 Sur les sites naturels

La localisation des parcelles à urbaniser a été réalisée en recherchant une densification des zones urbaines et se situent au sein de l'urbanisation existante, en tenant compte des contraintes qui s'imposent au territoire communal.

La préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation au sein du bourg, le milieu naturel reste préservé d'une urbanisation éparse déjà présente sur le territoire communal.

De façon générale, la mise en valeur et la protection de l'environnement sur Vaudeloges se traduit tant par la veille de l'intégrité des grands espaces naturels et zones sensibles situés sur le territoire communal mais aussi la préservation de ses trames vertes et bleues. Les corridors écologiques terrestres et aquatiques sont maintenus et préservés par le projet communal par un classement en zones naturelles.

7. Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection

La protection de certains éléments naturels au titre de la loi paysage permet de préserver les alignements d'arbres, les espaces boisés et les mares mais également de maintenir leurs valeurs patrimoniales et le marquage visuel qu'ils apportent au paysage de Vaudeloges. Elle permet, en outre, de maintenir la valeur écologique des sites : les espaces boisés et les alignements d'arbres forment de larges cordons boisés entre les pâturages, les espaces bâtis et les champs cultivés. Ces cordons jouent un rôle essentiel de corridor écologique qu'il est nécessaire de maintenir.

1.2 Sur les zones humides

Le SDAGE du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands, document de portée supra communale préconise de « mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité ».

La disposition n°83 précise que les documents d'urbanisme doivent protéger les zones humides : « afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, il est posé comme objectif la protection des zones humides ».

La DREAL de Basse Normandie a identifié des zones humides sur le territoire communal, notamment dans la Vallée de l'Oudon. Ces zones avérées ont été préservées dans leur intégralité par un classement en zones N inconstructibles.

D'autre part, par principe de précaution, les parcelles urbanisables se situent également en dehors des zones à présomption forte de territoires humides identifiées par la DREAL, celles-ci ayant été classées en zone naturelle lorsqu'elles n'étaient pas encore urbanisées.

1.3 Sur les espaces agricoles

La préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes du projet de la municipalité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation dans le bourg, les milieux naturels restent préservés d'une urbanisation éparse déjà présente sur le territoire.

Les espaces agricoles du territoire communal ont été protégés par un classement spécifique représentant près de 47% de la commune. Les exploitations bénéficient dans la mesure du possible de cônes de développement nécessaires à leur développement éventuel.

Les parcelles pouvant éventuellement être urbanisées demeurent au cœur de l'enveloppe bâtie et ne détériore pas les unités agricoles en place. De plus celles-ci ne sont pas des parcelles exploitées.

1.4 Sur la consommation des espaces

La commune a porté une attention particulière à limiter sa consommation d'espaces en maîtrisant son potentiel à urbaniser. La surface consacrée au développement de l'urbanisation demeure dans l'objectif de développement du SCOT, à savoir environ 0,5 hectare. La densification du bourg revêt plusieurs intérêts :

- Un cœur de bourg conforté
- Le développement d'un habitat à proximité immédiate des équipements et des réseaux.
- La gestion équilibrée de l'espace reposant sur une urbanisation concentrée dans le pôle principal, qui vient étoffer le bâti existant.

7. Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection

1.5 Sur les ressources en eau et la gestion des risques naturels

La protection des espaces naturels, agricoles et urbanisés, des biens et des personnes face aux risques est un objectif majeur du PLU. La commune est concernée par certains risques que le projet communal doit prendre en compte via une maîtrise du développement urbain sur les secteurs sensibles et une adaptation des règles de constructibilité.

Les risques demeurent limités sur la commune. Le territoire présente un risque inondable notamment (débordement des cours d'eau et débordement de la nappe phréatique). Les zones à risques ont été identifiées par la DREAL. Toutes les zones présentant un risque en secteur non urbanisé demeurent inconstructibles par un classement naturel ou agricole. Dans les zones déjà urbanisées, des dispositions réglementaires sont prises pour assurer la sécurité des biens et des personnes et ne pas augmenter l'aléa.

2. Incidences sur les paysages bâtis et leur intégration dans l'environnement

2.1 Incidences sur le patrimoine bâti et culturel

● La préservation du patrimoine existant

La commune a toujours souhaité préserver et mettre en valeur son patrimoine tant naturel qu'urbain. Le maintien de la qualité du cadre de vie est une orientation forte du projet municipal et se réfère à la notion d'équilibre et de préservation des espaces.

Même si la commune ne compte aucun bâtiment inscrit ou classé, elle dispose sur son territoire de la présence d'un bâti ancien de qualité qui participe à son identité. L'identification des caractéristiques morphologiques des différentes entités et leurs traductions réglementaires correspond à cet objectif. Pour cette raison, une réglementation particulière permet d'encadrer l'évolution du bâti.

La préservation de ce patrimoine se traduit également par la préservation des bâtiments les plus intéressants d'un point de vue patrimonial au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

● Vers une urbanisation plus respectueuse de son environnement

Même si l'urbanisation se concentre dans le bourg, l'impact visuel des bâtiments devra par leurs teintes et leurs formes s'intégrer dans le paysage bâti environnant.

La prise en compte de l'environnement se traduit dans ce sens par une recherche systématique d'intégration du bâti dans son environnement qu'il s'agisse d'un traitement paysager avec une attention sur les franges urbaines et l'aspect des constructions mais également en terme de respect et de gestion du site avec le développement de l'utilisation des énergies renouvelables et des urbanisations nouvelles (implantation des constructions, choix des matériaux, forme urbaine...).

2.2 Incidences sur la gestion des eaux usées et pluviales

En termes de gestion des eaux pluviales, les parcelles à urbaniser feront l'objet d'un traitement par la réalisation de dispositifs appropriés.

L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.

7. Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection

2.3 Incidences sur les déplacements

Les parcelles urbanisables dans le bourg bénéficient d'accès qui permettront des connexions avec l'urbanisation existante. Outre le fait de limiter le mitage de secteur naturel à protéger, le fait d'avoir favorisé l'urbanisation au sein du tissu bâti répond également au souci de limitation des circulations automobiles pour les résidents souhaitant se rendre dans le centre-bourg.

Le caractère limité du projet d'urbanisation n'augmentera pas de manière significative les flux automobiles dans le bourg.

La densification du tissu bâti permettra aussi de favoriser les déplacements doux, piétons au sein du bourg.

2.4 La prise en compte des autres nuisances et pollutions.

Même si le développement communal reste très limité, celui-ci implique cependant des réflexions en termes de nuisances sonores et qualité de l'air. Dans ce cadre, les choix d'implantation, de matériaux, de type d'aménagement et de mobilité au sein du tissu bâti sont importants.

En matière d'urbanisme, la sauvegarde des espaces naturels et agricoles de la commune constituent des axes forts du PLU et sont autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

Les éléments formulés dans le PLU devraient, même s'il est difficile de les quantifier, participer à l'amélioration de la qualité de l'air : protection des éléments naturels, limitation des secteurs urbanisés et à urbaniser dans le tissu urbain de la commune, préservation des haies, recours aux énergies renouvelables et non nuisibles, ...

Enfin, aucune zone d'activités n'est prévue sur la commune.

8. La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

Compatibilité des orientations du PLU avec le SCOT du Sud Pays d'Auge

Le SCOT du Sud Pays d'Auge a été approuvé le 15 janvier 2012.

Le Plan local d'Urbanisme de la commune de Vaudeloges s'inscrit dans les grands objectifs du DOG du Schéma de Cohérence Territoriale :

● Les orientations générales de l'organisation de l'espace

Conforter l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge

Le SCOT prévoit pour la CDC Trois Rivières un objectif de croissance de 1,9% entre 2006 et 2020, soit un besoin de 325 logements pour 10 ans. Les orientations du SCOT en matière de développement de l'urbanisation pour la commune de Vaudeloges reposent sur la production d'environ 5 logements sur 10 ans pour une densité minimum de 8 logements à l'hectare.

La commune de Vaudeloges bénéficie d'une situation géographique attractive, à proximité des villes de Falaise et Lisieux. De plus elle dispose d'un cadre de vie préservé. Ces atouts lui confèrent une attractivité pour l'accueil de nouveaux ménages.

La municipalité souhaite donc, à travers son PLU, offrir aux familles la possibilité de s'installer sur la commune et aux habitants actuels et futurs de préserver un cadre de vie de qualité.

Le développement mesuré de l'urbanisation dans le bourg a été défini au regard du rythme de construction observé, des demandes enregistrées et du contexte économique. Ainsi, seul le bourg est inscrit en zone U constructible, avec un potentiel urbanisable éventuel d'environ 0,6 ha. Il n'existe pas de zone à urbaniser : le bourg peut se densifier mais ne se développe pas.

Bien que la commune ne bénéficie d'aucune protection du patrimoine naturel (ZNIEFF ou zone Natura 2000), le PLU a identifié à l'échelle de la commune des corridors écologiques à préserver. Ces corridors ont été définis dans les vallées en fonction des cours d'eau, des zones humides et de la trame bocagère encore présente sur le territoire.

La préservation et la mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les haies et espaces boisés ayant un rôle hydrologique et/ou paysager, ainsi que les mares, ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme.

Les zones humides répertoriées par la DREAL sont préservées de toute urbanisation et sont protégées par leur classement en zone naturelle, respectant ainsi la disposition n°78 du SDAGE du Bassin de la Seine et des Cours d'eau côtiers normands.

47% du territoire est classé en zone agricole et 53% en zone naturelle. Le classement d'une grande partie de la commune en zone A contribue à la conservation du paysage en empêchant toute nouvelle construction. Au sein de ces zones naturelles, la protection du bocage est assurée par le classement des haies et espaces boisés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Afin de s'assurer de l'intégration paysagère des nouvelles constructions, le règlement graphique prévoit la préservation des haies présentes sur les franges de la zone urbanisée.

8. La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

De plus, sur l'ensemble du territoire communal, le règlement du PLU impose qu'en bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Un diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis de dresser un état des lieux de l'espace et de l'activité agricole. Toutes les terres agricoles sont classées en zone A.

Les parcelles vierges urbanisables se situent au cœur du bourg, leur urbanisation ne porte donc pas atteinte à l'activité agricole.

Parallèlement, dans un souci de préservation des espaces agricoles, les lieux dits restent figés dans leur configuration actuelle et aucune extension hors de leur limite n'est autorisée.

La gestion de la consommation de l'espace passe par l'instauration de règles sur la densité des futures zones urbanisées et par la promotion de nouvelles formes d'habitat, plus respectueuses de l'environnement et des paysages. Le SCOT fixe pour objectif de densité minimum 8 logements pour la commune de Vaudeloges.

Par ailleurs, une souplesse réglementaire est apportée dans le cadre d'une démarche architecturale et surtout dans la perspective de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, récupérateurs des eaux de pluies...).

Le risque inondable par débordement de nappes est pris en compte par des mesures réglementaires adaptées.

Par ailleurs, le risque de glissements de terrain, très réduit sur le territoire, ne concerne pas de zones bâties.

● L'attractivité du territoire

Le PLU a pris en compte la pérennité des terres agricoles et des exploitations, notamment par le biais d'une réunion en mairie avec les agriculteurs (localisation des exploitations agricoles, occupation des sols, pérennité des exploitations, plans d'épandage...).

Certains bâtiments agricoles ont été identifiés sur le document graphique pour un changement de destination dans le cadre d'une diversification des activités de l'exploitant, et sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole.

Le règlement de la zone U permet l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat au sein du tissu bâti. Au-delà des zones urbanisées, aucune zone artisanale n'est prévue dans le cadre du PLU.

Le zonage du PLU identifie les bâtiments remarquables et typiques de l'architecture locale et s'assure de leur préservation par leur classement au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

De plus, la commune souhaite développer le tourisme vert par l'aménagement de chemins de randonnée.

La volonté principale de la commune repose sur la préservation des paysages et du patrimoine bâti. Ainsi, la commune a traduit ce souhait dans le PLU par :

- La priorité à la densification du bourg

Une mise en valeur durable des autres ressources naturelles du territoire

La prévention des risques

Une nouvelle dynamique économique

8. La compatibilité du PLU avec les dispositions supra communales

- La préservation des lieux-dits
- La préservation des vallées, et plus largement des corridors écologiques, en zones naturelles
- La protection, au titre de la loi paysage, de certains éléments paysagers (arbres remarquables, vergers, mares, haies et espaces boisés) et architecturaux (puits, fermes, four à pain, ...)

Infrastructures

La commune a inscrit dans son PADD le souhait de sécuriser certains carrefours dangereux en lien avec le Conseil Général par la mise en place de réserves foncières.

● De nouvelles politiques de l'habitat

Le SCoT a pour objectif l'élaboration d'une politique de l'habitat visant à assurer la mixité sociale du territoire, en diversifiant l'offre en logements afin d'assurer un parcours résidentiel complet à toutes les catégories de population.

Diversifier l'offre de logements

La commune de Vaudeloges prévoit, au travers de son document d'urbanisme, une densification de son bourg par la requalification d'anciens locaux communaux et par une possibilité éventuelle d'urbanisation de quelques dents creuses au sein de la zone U.

Des choix en faveur des déplacements sans voiture

Le PLU apporte une souplesse réglementaire concernant les nouvelles formes d'habitat et les modes constructifs offrant une performance environnementale élevée.

Le fait de privilégier l'urbanisation au sein du bourg permet de favoriser les déplacements doux entre habitations et équipements.

Une gestion économe de l'espace

La volonté du SCoT, pour les communes rurales, est de préserver le patrimoine quotidien, et de veiller à une dynamique maîtrisée respectueuse des limites des enveloppes bâties existantes.

Le SCoT vise à conforter la vocation résidentielle des communes rurales, en leur permettant un développement maîtrisé

La zone U du zonage favorise la densification du tissu urbanisé par le comblement des « dents creuses ».

9 – Indicateurs pour l'évaluation de l'application du PLU

Rappel de la réglementation et proposition d'indicateurs de suivi

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme stipule que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ont été retenus selon les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il est à noter que la liste des indicateurs n'est pas exhaustive et que ceux-ci visent à refléter l'impact du document d'urbanisme sur le territoire, ce dispositif devant rester proportionné et cohérent avec les orientations du document d'urbanisme et les moyens d'actualisation de la collectivité.

THEMES	INDICATEUR DE SUIVI	UNITE DE DEFINITION	STRUCTURE RESSOURCE
POPULATION	Evolution de la démographie depuis l'approbation du PLU	nombre d'habitants	INSEE, Commune
HABITAT	Nombre de logements produits depuis l'approbation du PLU	nombre de logements réalisés	Commune
	Surface des zones U et AU urbanisées depuis la mise en œuvre du PLU		
CONSOMMATION DES ESPACES	Analyse cartographique des enveloppes urbaines sur photographie aérienne	hectares ou m ²	Commune
ESPACES AGRICOLES	Evolution de la surface agricole communale et du nombre d'exploitants sur le territoire communal	SAU et nombre d'exploitants communaux	Chambre d'agriculture
DEPLACEMENTS	Travaux engagés sur la voirie	Avancement des projets	Commune
	Stationnement créé		
CADRE DE VIE	Evolution des réseaux (eau potable, défense incendie, réseaux numériques...)	Avancement des projets	Commune
ESPACES NATURELS	Part du territoire en zone N	hectares ou m ²	Commune
	Surface des zones humides	hectares ou m ²	DREAL
	Etat des haies protégées	Mètres linéaires	Commune