

# Commune de VIEUX



## PLAN LOCAL D'URBANISME



## RAPPORT DE PRESENTATION

*Vu pour être annexé à la délibération en date du :*

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

Avec le concours de :



# Sommaire

1 – Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace .....	4
<b>1 – Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>5</b>
1.1 Phase 1 : le diagnostic .....	5
1.2 Phase 2 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	6
1.3 Phase 3 : la mise en forme du PLU.....	6
1.4 Phase 4 : la prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU.....	7
1.5 Phase 5 : la mise au point du dossier définitif.....	7
1.6 La concertation auprès des habitants.....	7
<b>2 – Contenu du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>8</b>
<b>3 – Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de Vieux.....</b>	<b>9</b>
<b>4 – Bilan du Plan d'Occupation des Sols et analyse de la consommation des espaces</b>	
<b>naturels et agricoles.....</b>	<b>13</b>
4.1 Objectifs du POS actuel.....	13
4.2 Récapitulatif du zonage et bilan.....	14
4.3 Bilan de la consommation d'espace .....	16
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	19
2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale.....	19
<b>1 – Topographie - hydrologie .....</b>	<b>20</b>
<b>2 – Géologie.....</b>	<b>22</b>
<b>3 – Gestion de l'eau potable .....</b>	<b>22</b>
3.1 Adduction en eau potable.....	22
3.2 Défense incendie .....	24
<b>4 – Gestion de l'assainissement .....</b>	<b>24</b>
4.1 Gestion des eaux usées .....	24
4.2 Gestion des eaux pluviales.....	25
<b>5 – Autres réseaux.....</b>	<b>26</b>
<b>6 – Nuisances et qualité environnementale .....</b>	<b>27</b>
3 – Organisation des espaces et zones sensibles.....	30
<b>1 – Les grands principes d'organisation spatiale .....</b>	<b>30</b>
1.1 Les entités paysagères .....	30
1.2 Le territoire communal .....	34
1.3 La perception du site.....	36
<b>2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection.....</b>	<b>40</b>
2.1 Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :	
la Vallée de l'Orne .....	40
2.2 Les zones inondables .....	42
2.3 Les zones humides et les territoires prédisposés .....	44

2.4 La préservation de la ressource en eau .....	45
2.5 Le retrait – gonflement des argiles .....	46
2.6 Les chutes de blocs .....	47
2.7 Le risque sismique.....	48
2.8 Les haies et boisements .....	48
<b>3 – Eléments de définition d’une trame verte et bleue et de continuités écologiques à l’échelle de Vieux .....</b>	<b>50</b>
<b>4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis.....</b>	<b>54</b>
<b>1 – Organisation de l’urbanisation et évolution de la trame urbaine.....</b>	<b>54</b>
<b>2 – Morphologie urbaine .....</b>	<b>56</b>
<b>3 – Patrimoine bâti et culturel .....</b>	<b>58</b>
3.1 Le patrimoine classé .....	58
3.2 Les vestiges archéologiques .....	59
3.3 Typologie du bâti.....	60
<b>4 – Mobilité et déplacements .....</b>	<b>63</b>
4.1 Le réseau viaire.....	63
4.2 Gestion des déplacements et aménagements.....	65
<b>DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>68</b>
<b>5 – Données socio-économiques et aménagement du territoire communal.....</b>	<b>69</b>
<b>1 – Population.....</b>	<b>69</b>
1.1 Démographie.....	70
1.2 Une classe d’âge dominante : les moins de 14 ans.....	72
1.3 Les ménages .....	74
<b>2 – Logements.....</b>	<b>76</b>
2.1 Evolution du parc existant .....	76
2.2 La construction neuve.....	80
<b>3 – Activités.....</b>	<b>81</b>
3.1 Emploi – Population active – chômage.....	81
3.2 L’activité agricole .....	84
3.3 Tourisme, culture et loisirs .....	87
3.4 Equipements, services et autres activités.....	92
<b>4 – Prévisions de développement - logement .....</b>	<b>93</b>
4.1 Rappel des données observées .....	94
4.2 Calcul du point d’équilibre ou point mort.....	94
4.3 Hypothèses d’évolution à 15 ans.....	95
4.4 Hypothèse retenue.....	96

---

## LES CHOIX D'AMENAGEMENT – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 98

### 6 – Les choix d'aménagement ..... 99

#### **1 – Rappel des atouts et faiblesses de la commune .....99**

#### **2 – Les choix d'aménagement de la commune et leur mise en cohérenc ..... 100**

2.1 Assurer un cadre de vie de qualité.....101

2.2 Proposer une croissance maîtrisée de la commune.....102

2.3 Préserver la biodiversité, les paysages naturels et agricoles.....103

2.4 Préserver les activités économiques et promouvoir le tourisme.....103

#### **3. La définition du zonage et du règlement.....105**

#### **4. Compatibilité des orientations du PLU avec le SCOT de Caen Métropole .....114**

### 7 – Incidences sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection ..... 117

#### **1. Incidences sur la préservation des milieux naturels et agricoles .....117**

1.1 Incidences sur les milieux naturels.....117

1.2 Incidences sur les zones humides et les cours d'eau.....117

1.3 Incidences sur les espaces agricoles et les exploitations.....117

1.4 Incidences sur la consommation des espaces.....118

1.5 Incidences sur les ressources en eau et la gestion des risques naturels .....118

#### **2. Incidences sur les paysages bâtis et leur intégration dans l'environnement .....119**

2.1 Incidences sur le patrimoine bâti et culturel .....119

2.2 Incidences sur la gestion des eaux usées et pluviales .....119

2.3 Incidences sur les déplacements et les nuisances sonores.....119

2.4 La prise en compte des autres nuisances et pollutions. ....119

### 8 – Indicateurs pour l'évaluation de l'application du Plan ..... 121

#### **1 – Rappel de la réglementation .....121**

#### **2 – Proposition d'indicateurs .....121**

## AVANT PROPOS

---

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

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

Bien que le document demeure à l'échelle communale et au regard de certaines thématiques intercommunales, les élus ont souhaité mené une réflexion commune avec les communes limitrophes de Maltot et Feuguerolles-Bully. C'est dans cette démarche de concertation approfondie que se définit le projet de territoire communal.

En données de cadrage :

La commune de Vieux est située à une dizaine de kilomètres au Sud-Ouest de l'agglomération caennaise. Elle fait partie de la Communauté de Communes Evrecy Orne Odon et intègre le SCOT de Caen Métropole. Sa superficie est de 550 hectares pour une population de 725 habitants (INSEE 2013).

## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

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

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vieux se réalise dans un contexte législatif en pleine évolution.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II » engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Cela se traduit par de nouvelles exigences en ce qui concerne la protection de l'environnement mais aussi par de nouveaux mécanismes qui orientent « la croissance dans des directions plus respectueuses de l'environnement ».

Les PLU, tout comme les schémas de cohérence territoriale, se voient assigner de nouveaux objectifs environnementaux. Outre les objectifs qu'ils devaient poursuivre antérieurement, ces documents d'urbanisme doivent désormais se préoccuper de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables.

#### 1.1 Phase 1 : le Diagnostic

Cette phase s'appuiera notamment sur :

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

*Recueil des données existantes*

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

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

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

Il s'attache à mettre en avant :

- Les besoins existants,
- Les enjeux liés au développement économique et social,

## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

---

- Les aspirations et la préservation du cadre de vie des habitants.

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

Les documents fournis se doivent :

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

### 1.2 Phase 2 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

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

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

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

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

Afin d'atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, rappelés par l'article 7 de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, le législateur impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer «des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain».

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

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

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

### 1.3 Phase 3 : la mise en forme du PLU

Le dossier complet comporte :

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

## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

---

- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le règlement (partie réglementaire, plans et liste des emplacements réservés).
- Les annexes.

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

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

L'ensemble de ces documents réglementaires, régissant le droit des sols sur la Commune, sera élaboré en concertation étroite avec la commission Urbanisme.

Il sera précédé d'une analyse des litiges contentieux, ou pré-contentieux éventuels intervenus précédemment lors des différentes phases du POS non approuvé et lors de dépôts de permis de lotir et de construire ...

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

### 1.4 Phase 4 : la prise en compte des avis et observations sur le projet de PLU

Cette phase débute après l'enquête publique :

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

### 1.5 Phase 5 : la mise au point du dossier définitif

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

### 1.6 Phase 6 : la concertation auprès des habitants

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

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

## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace



## 2. Contenu du Plan Local d'Urbanisme

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

- Le rapport de présentation
  - Expose le diagnostic et analyse l'état initial de l'environnement,
  - Explique les choix retenus par la collectivité pour établir le projet d'aménagement et de développement durable en application de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.
  - Présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
  - Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :
  - définit les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement retenues notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement,
  - Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Est rédigé de manière détaillée avec croquis, cartes et photos dans le respect des articles L.101-1 et L.101-2
- Les orientations d'aménagement et de programmation
  - Peuvent définir les actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
  - Peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
  - Peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager

## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

- Le règlement écrit et graphique
  - Le règlement écrit :
    - Définit les différentes zones et précise leur affectation dominante,
    - Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles, déterminant au minimum l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ainsi que leur implantation par rapport aux limites séparatives.
  - Le règlement graphique :
    - Délimite les zones : U : zones urbaines ; AU : zones à urbaniser ; A : zones agricoles ; N : zones naturelles et forestières
    - Fait apparaître les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les secteurs à risques, ...
  
- Les annexes :
  - Indiquent à titre d'information, les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux : eaux, assainissement, ...

### 3. Principes et orientations de nature supracommunale et le PLU de VIEUX

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

- Le Schéma de Cohérence Territoriale Caen Métropole (SCOT)

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune. Le périmètre du **SCOT de Caen Métropole** a été fixé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2004. Il rassemble 143 communes, notamment la Communauté de Communes Evrecy Orne Odon. Le SCOT a été approuvé définitivement le 20 octobre 2011.

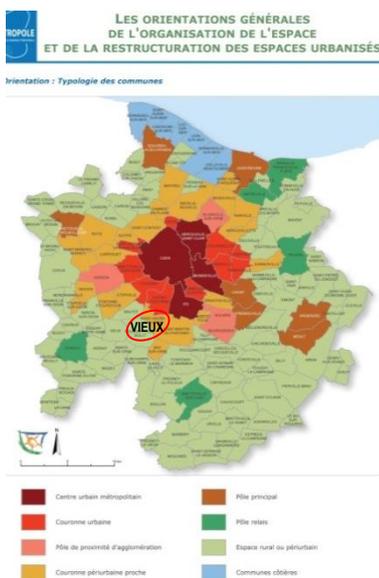
Le Document d'Orientations Générales (DOG) fait état des grandes orientations pour le territoire. La commune de Vieux intègre l'espace rural périurbain.

- Organisation de l'espace : polariser le développement urbain

Le SCOT affirme le principe de polarisation du développement, en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire. Cette armature hiérarchisée distingue huit catégories de communes, d'une part, des communes ou ensembles de communes polarisants et, d'autre part, des espaces polarisés à vocation largement résidentielle.

Les communes de la zone urbaine centrale adoptent une démarche de développement faisant largement appel au renouvellement urbain. En revanche, les communes de l'espace périurbain ou rural s'appuient sur une logique alliant développement urbain et maîtrise de la consommation d'espace agricole.

- Equilibre entre les espaces urbains et à urbaniser, les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux :
  - Réduire la consommation de l'espace,
  - Respecter les spécificités des espaces littoraux,



## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

- Favoriser l'intégration de l'activité agricole dans un contexte métropolitain.

Le SCOT avance comme objectif une consommation maximum de 3000 hectares sur 20 ans dont 800 ha voués à l'habitat sur Caen la Mer et 125 ha sur la Communauté de Communes Evrecy Orne Odon. Concernant les communes de l'espace rural, il est demandé d'appliquer une densité minimale de 12 logements à l'hectare dans les zones d'urbanisation future. Le potentiel urbanisable à délimiter est défini par le nombre de logements de la commune auquel est appliqué un coefficient de 0.025.

- Protéger les espaces et sites naturels : plusieurs objectifs sont visés
  - Adapter le développement à la ressource en eau et aux impératifs de sa protection,
  - Concilier impératifs environnementaux et contraintes économiques de l'agriculture,
  - Préserver la biodiversité,
  - Préserver le cadre de vie en protégeant des espaces naturels récréatifs.
- L'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux
- Cohérence entre urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs
  - L'organisation des transports sur le territoire de Caen-Métropole,
  - La cohérence entre l'urbanisation et le système de déplacement.
- Activités économiques : renforcement de la couronne urbaine en tant que cœur économique du territoire.
- La protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville
- La prise en compte des risques
- Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du SCOT
- Le Plan Climat Energie Territorial de Caen Métropole

● le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) bassin Seine et cours d'eau côtiers normands

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

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

## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

---

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

La mise en œuvre du SAGE s'appuie sur la notion de gestion intégrée de l'eau par bassin versant, sur laquelle se fonde la politique de l'eau française. Le SAGE Orne Aval-Seulles évoque 6 grands objectifs :

- Ne pas surexploiter la ressource en eau
- Ne pas dégrader la qualité des cours d'eau et prévenir leur eutrophisation
- Maîtriser le ruissellement sur les surfaces urbanisées
- Prévenir le ruissellement : Préserver et restaurer les haies, talus, fossés
- Ne pas exposer plus de biens et de personnes au risque inondation
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques : cours d'eau et zones humides

### ● La Communauté de Communes Evrecy Orne Odon

Le territoire de la Communauté de Communes Evrecy Orne Odon, composé de 19 communes dont Vieux, a été créé le 28 décembre 2001. Elle fusionne avec la Communauté de Communes de la Vallée de l'Orne au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour former la Communauté de Commune Vallées de l'Orne et de l'Odon.

A travers, les compétences obligatoires qui lui sont attribuées, la Communauté de Communes vise les priorités suivantes :

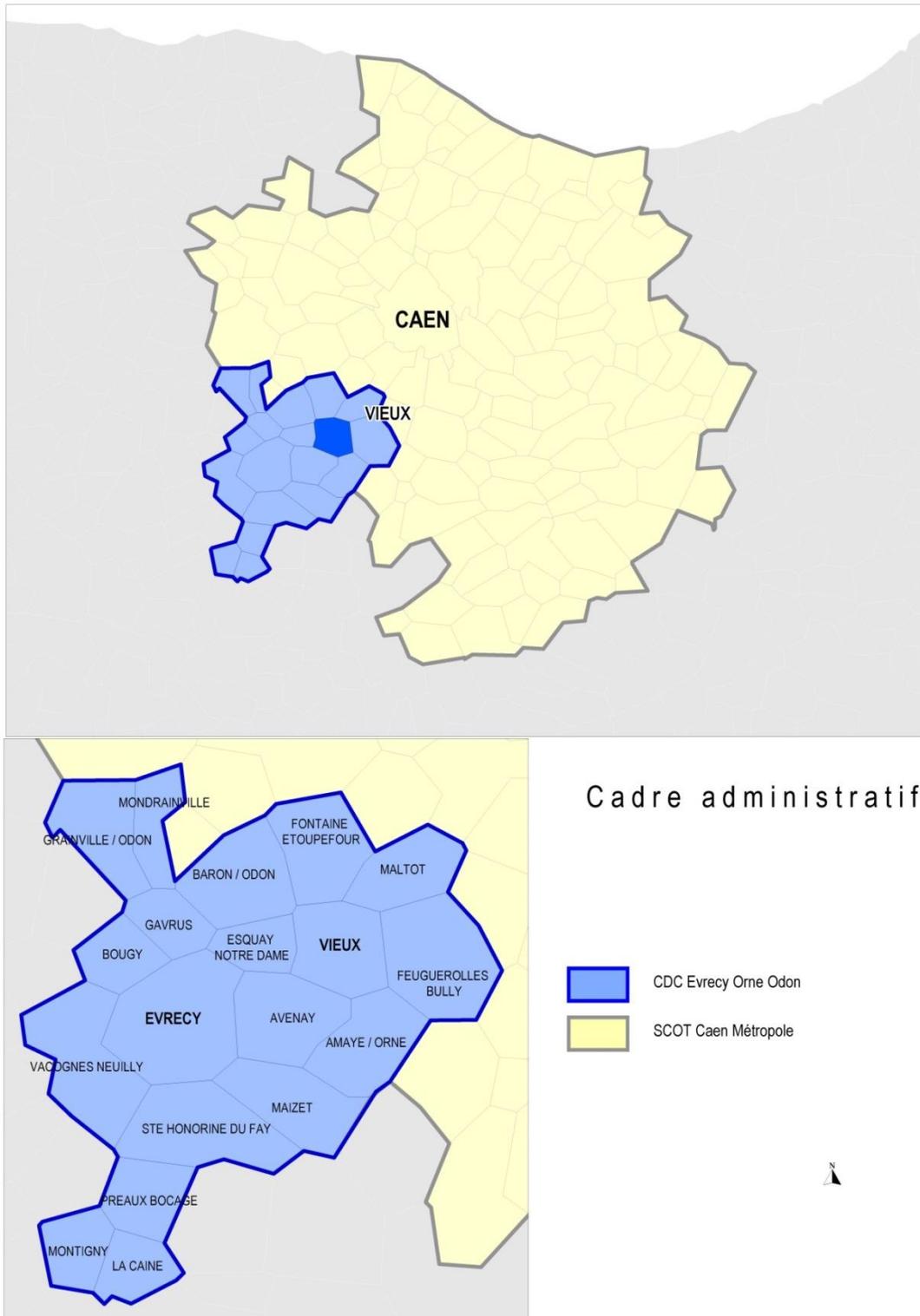
- L'aménagement de l'espace : élaboration, suivi révision et modification du SCOT et des schémas de secteurs, constitution du pays.
- Le développement économique
  - Création, aménagement, gestion et promotion de zones d'activités économiques d'intérêt communautaire
  - Par sa participation à la plate-forme d'initiative locale "Calvados Création", la Communauté de Communes favorise l'implantation d'entreprises sur son territoire. Toutes autres formes d'aide relèvent de la compétence des communes.

Elle regroupe également les compétences optionnelles suivantes :

- Protection et mise en valeur de l'environnement
  - Collecte, traitement et valorisation des déchets ménagers
  - Énergie : études pour la production d'énergie sous forme de chaleur et d'électricité à partir d'énergies renouvelables ; élaboration et suivi de zones de développement éolien
  - Études, travaux d'aménagement, de restauration et d'entretien des berges, des plantations, de la faune et de la flore des rivières de la Guigne et de l'Odon, à l'exclusion des opérations particulières spécifiques de lutte contre les inondations qui restent d'intérêt communal
  - Création, aménagement et entretien d'un sentier de découverte thématique autour de la Vallée de la Guigne et d'un sentier d'interprétation des Bois de Baron.
  - Sentiers de randonnées : réalisation d'études, réactualisation des circuits existants, implantation d'une signalétique explicative, etc.

## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

- Création, aménagement et entretien de la voirie: sont d'intérêt communautaire, toutes les voies communales existantes et à venir dès lors qu'elles sont inscrites comme telles au tableau des voiries communales
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement élémentaire et préélémentaire.





## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

Le POS est révisé en 1984 puis en 2001. Cette dernière procédure avait plusieurs objectifs :

- L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en préservant parallèlement le cadre de vie et le patrimoine naturel et archéologique.
- L'actualisation réglementaire du document devenu obsolète
- Le maintien et le développement de l'activité artisanale sur le territoire.

En 2006, le POS a fait l'objet d'une modification afin d'ouvrir une zone Na à l'urbanisation pour la création d'une opération d'une trentaine de logements dont 6 à loyer maîtrisé. Quelques ajustements réglementaires ont également été réalisés pour faciliter l'utilisation des énergies renouvelables.

### 4.2 Récapitulatif du zonage et bilan

Le Plan d'Occupation des Sols lors de son élaboration visait un objectif de population de 750 à 800 à échéance du POS. Pour cela, il délimitait :

- Une zone urbaine de plus de 33 ha
- Des zones d'urbanisation sur 17 ha dont la première a été ouverte en 2006 et parmi lesquelles 2ha concernaient des activités
- 499 ha de zones non constructibles dont 53ha de zones naturelles protégées

Tableau récapitulatif des surfaces (après modification de 2006)

Zones	Superficie des zones (ha)
UB	4.13
UC	27.19
<i>Dont UCb</i>	<i>(0.66)</i>
UE	2.14
<b>TOTAL zones urbanisées</b>	<b>33.46</b>
NA	11.20
NAe	2.00
1NA	3.80
NB	0.54
<b>TOTAL zones naturelles urbanisables</b>	<b>17.54</b>
NC	445.66
ND	53.34
<i>Dont NDa</i>	<i>(31.41)</i>
<i>Dont NDp</i>	<i>(11.73)</i>
<i>Dont NDi</i>	<i>(5.59)</i>
<b>TOTAL zones naturelles protégées</b>	<b>499</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>550</b>
Espaces boisés classés	3.74
Haies à protéger	3800 ml

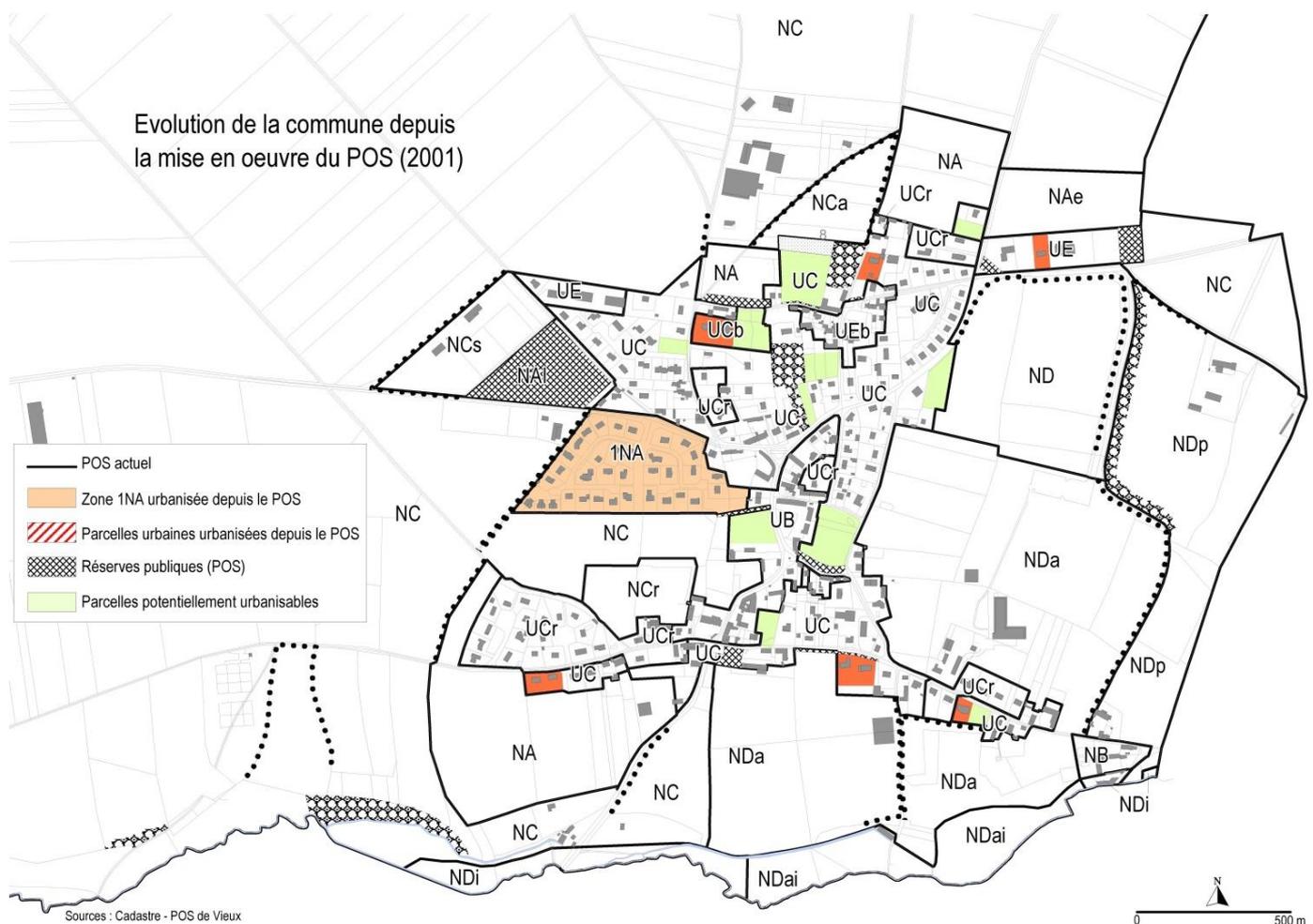
Après 12 ans de mise en oeuvre, tous les objectifs du POS de 2001 ne sont pas atteints.

## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

La population estimée aujourd'hui est de 715 habitants tandis que le POS affichait un objectif de 800.

Le développement de la commune s'est ainsi poursuivi avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1NA à l'Ouest du Bourg et la création de 38 logements dont 6 aidés. Les autres zones n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation (11.20 ha). Il demeure par ailleurs encore des parcelles en zone urbaine potentiellement urbanisables (environ 2.9 ha). Au regard du potentiel urbanisable important que ces zones représentent et face à la nécessité de limiter la consommation des espaces agricoles, la destination de ces zones sera à redéfinir en fonction du projet visé par le PLU.

Le bilan du POS révèle encore des possibilités de développement pour la commune de Vieux. Toutefois, au regard de l'évolution de la législation (notamment la loi Grenelle II, etc.), de la nécessité de limiter la consommation des espaces naturels et des contraintes du territoire, l'élaboration du PLU est une opportunité de redéfinir le projet de la commune et d'adapter en conséquence ses secteurs de développement. De cette façon, les zones vouées au développement de l'urbanisation seront à examiner qualitativement et quantitativement afin, notamment, de répondre aux objectifs du SCOT.



## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

### 4.3 Bilan de la consommation d'espace

Vieux a connu une forte croissance depuis la fin des années 1970, date de son POS initial. L'étalement urbain dont elle a fait l'objet s'est observé plus particulièrement au cours des années 80 puis 2000 multipliant par 1,4 les surfaces urbanisées sur le territoire. La zone urbanisée représente aujourd'hui 6.7% de la superficie de la commune contre 4,2% en 1984.

Les espaces agricoles ont perdu 66 hectares en une trentaine d'années représentant aujourd'hui 81% du territoire de la commune. Ces chiffres sont cependant à nuancer par le reclassement d'un certain nombre de terres en zone naturelle pour la protection des sites archéologiques et la création du musée. Ces espaces n'ont donc pas été tous artificialisés ni urbanisés. Il est à noter par ailleurs que le regroupement des zones urbanisées autour du bourg et la préservation du patrimoine archéologique ont, dans ce cadre, permis de limiter la consommation de ces espaces qui demeurent majoritaires sur la commune de Vieux.

Les espaces naturels protégés, situés plus particulièrement le long de la vallée de la Guigne et autour du Musée, représentent aujourd'hui 7.8 % du territoire. Ils ne représentaient que 1.7% dans le POS initial, le site archéologique n'étant pas identifié comme tel.

Evolution des zonages du POS (en ha)

(en ha)	Surface urbanisée	Surface à urbaniser	Surface naturelle (ND)	Surface agricole (NC)
POS 1984	23.5	3.3	9.6	511.9
POS 2001	33.4 (dont 2ha pour l'activité)	17 (dont 2ha pour l'activité)	53.3	445.6
Estimation actuelle	37.2 (dont 2.9 de dents creuses)	13.2	53.3	445.6

Evolution du bourg de Vieux



VIEUX 1964



VIEUX 1983



VIEUX 2010

L'analyse des photographiques aériennes démontre une progression constante des espaces urbanisés depuis la fin des années 1970 due en partie à l'attraction de la commune en raison de sa proximité avec Caen.

## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

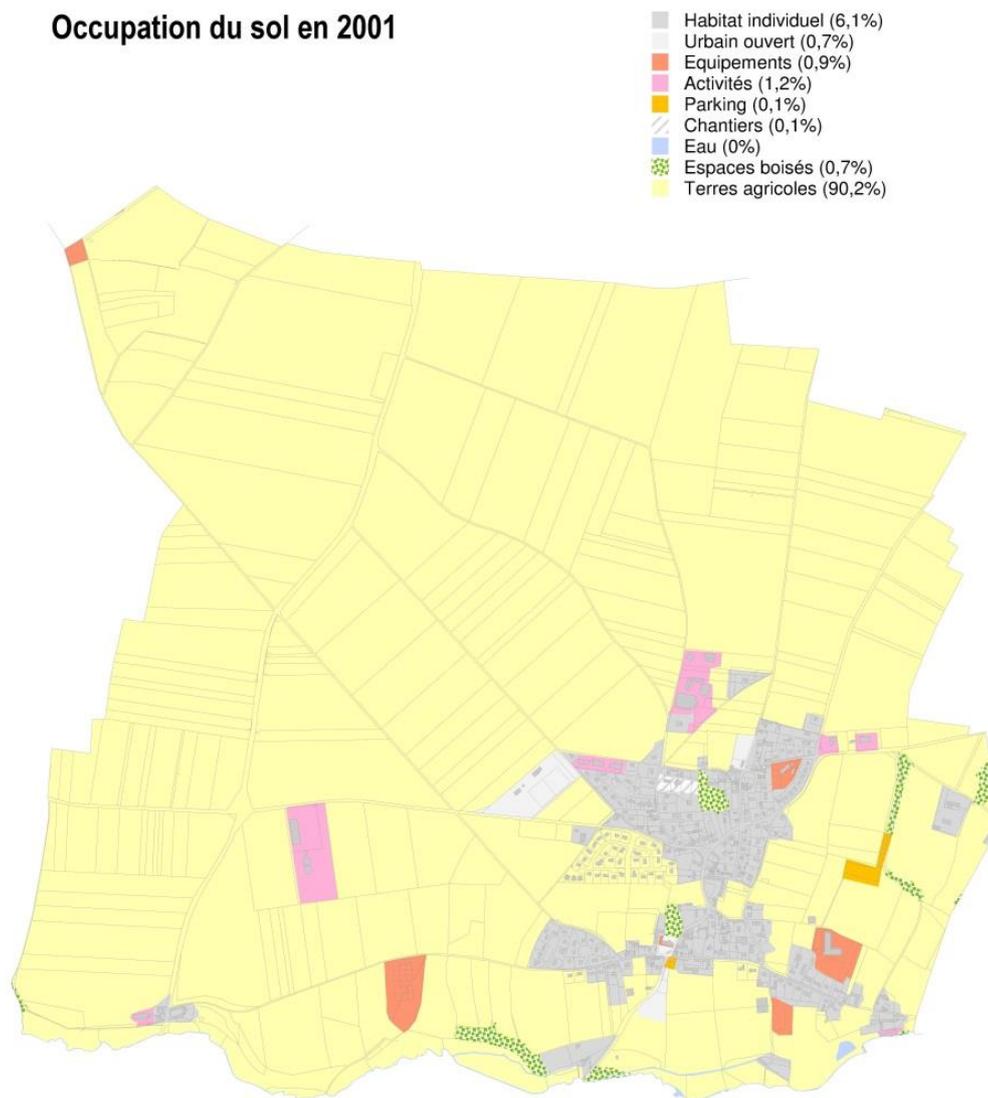
Le bourg s'est élargi à partir des axes principaux avec cependant la préservation des zones archéologiques sensibles. Cette extension linéaire s'est arrêtée ces dernières années avec un développement en épaisseur du bourg permettant de rester dans une enveloppe globalement identique dans le respect de l'intégrité des espaces agricoles.

Au cours des dix dernières années, l'évolution de la commune se caractérise par :

- Une augmentation de 11.3% des espaces urbanisés soit environ 4ha supplémentaires prélevés sur des espaces agricoles
- Le maintien des espaces naturels et des zones sensibles

Afin de limiter l'impact du développement de l'urbanisation sur ses espaces agricoles et préserver ses espaces naturels tout en poursuivant sa croissance, la commune devra engager une réflexion sur de nouvelles formes urbaines de façon à proposer des programmes plus denses conformément aux objectifs du SCOTen privilégiant notamment les secteurs non bâtis en cœur de bourg.

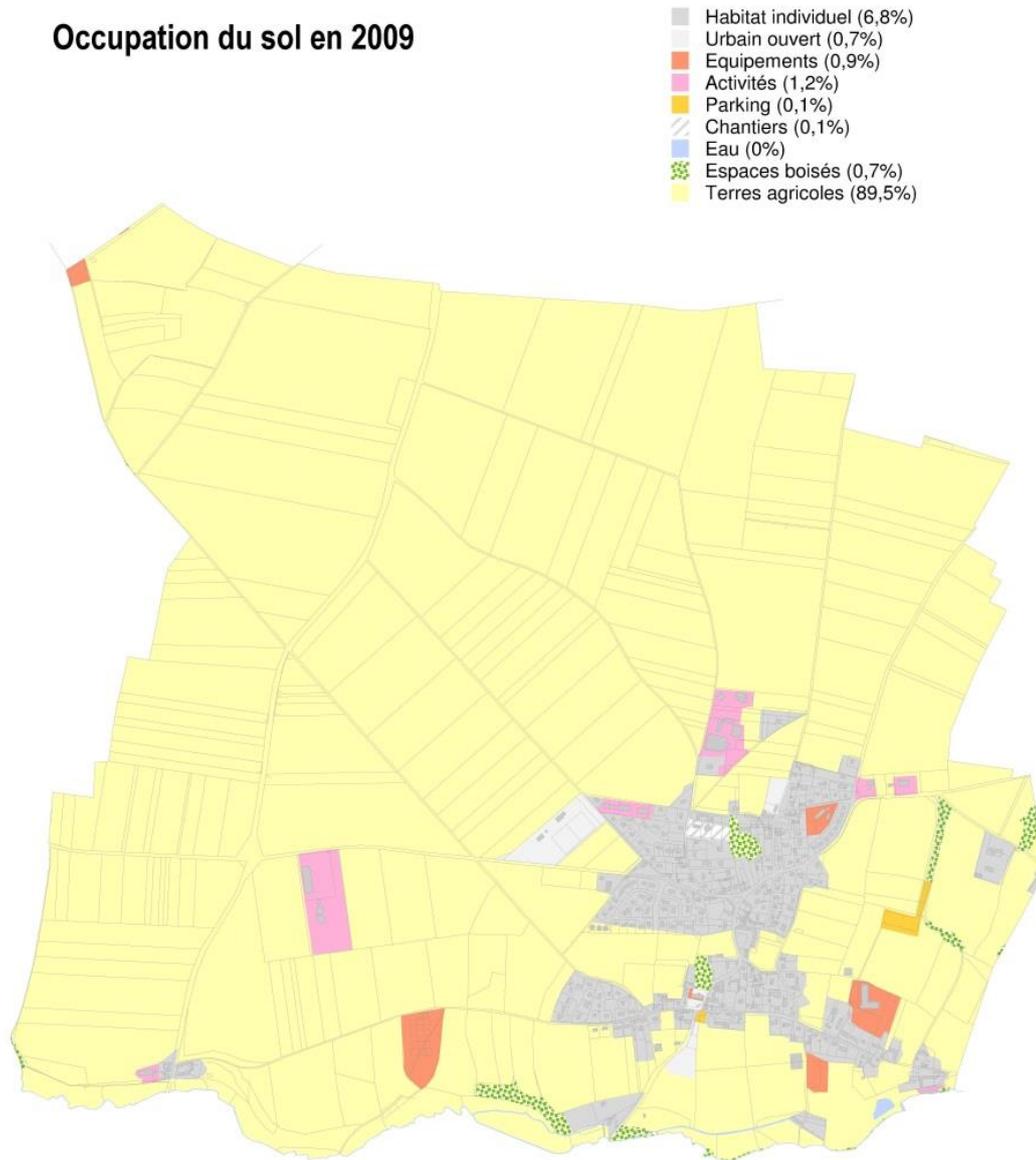
### Occupation du sol en 2001



Sources : Cadastre - AUCAME

## 1- Méthode d'élaboration du PLU et analyse de la consommation de l'espace

### Occupation du sol en 2009



Sources : Cadastre - AUCAME

## 2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale

---

# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale

La commune de Vieux est située à 13 kilomètres au Sud-Ouest de Caen et à 5km à l'Est d'Evrecy.

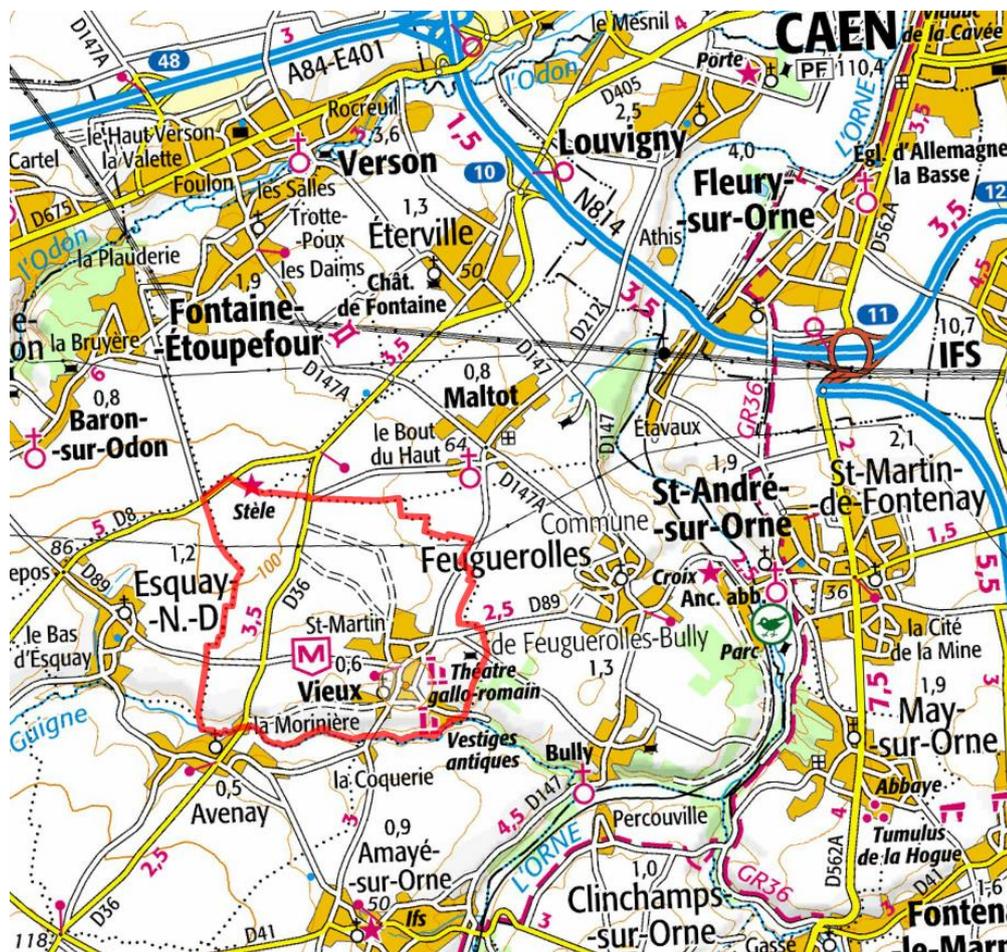
La commune est bordée :

- au Sud par Amaye-sur-Orne et Avenay,
- au Nord par Maltot et Baron-sur-Odon,
- à l'Est par Feuguerolles-Bully,
- à l'Ouest par Esquay-Notre-Dame.

D'une superficie de 550 hectares, le territoire appartient au bassin-versant Orne Aval-Seulles.

Au relief peu contrasté, le territoire communal se partage entre un large plateau au Nord, couvrant une large partie de la commune, et la vallée de la Guigne au Sud. Commune typique de la Campagne de Caen, elle se caractérise par son paysage très ouvert sur des parcelles de labours.

Le territoire communal est traversé par trois axes principaux : la RD 89 vers Saint-André-sur-Orne, la RD 36 vers Caen et la RD 212 vers Thury-Harcourt.



### 1. Topographie - hydrologie

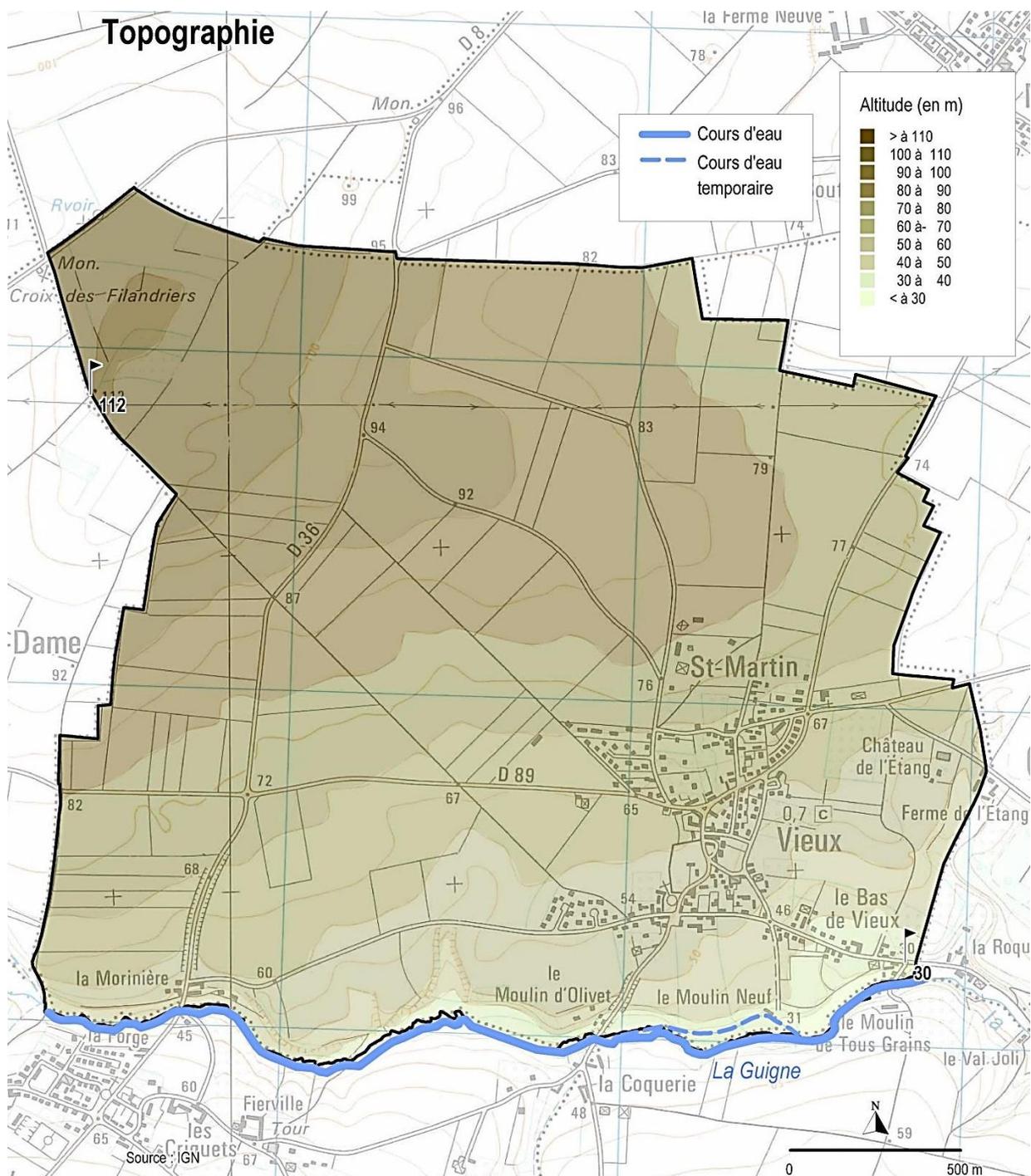
Le territoire communal est constitué d'un large plateau agricole orienté Nord-Ouest / Sud-Est. Le relief s'incline en pente douce depuis le Nord-Est jusqu'à la vallée de la Guigne où se localisent les terres les plus basses. Ces pentes organisent les ruissellements importants dans la Plaine.

## 2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale

Le territoire s'organise autour de deux grandes entités. Au Nord, le plateau calcaire est faiblement incliné du Nord-Ouest vers le Sud, dont les altitudes varient de 112 à 60 mètres. La vallée de la Guigne entaille le plateau au Sud avec des altitudes plus basses comprises entre 20 et 30 mètres.

Le réseau hydrologique de la commune de Vieux appartient au bassin versant Orne aval Seulles d'une superficie de 700 km<sup>2</sup>, drainé par l'Orne, fleuve d'environ 50 km. Il se jette dans la mer de la Manche à Ouistreham.

Le réseau hydrographique est peu développé et se compose d'un seul cours d'eau, la Guigne affluent de l'Orne. La rivière délimite la commune au Sud et fait l'objet d'un classement en objectif de qualité 1B (qualité bonne).



## 2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale

### 2. Géologie

Les relations pouvant exister entre le substrat géologique, les sols et la végétation permettent de mieux apprécier le profil de Vieux.

La commune de Vieux se situe sur une zone de contact géologique entre le Massif ancien (schistes et grès du Précambrien) et le bassin sédimentaire (calcaire du Bajocien). La majeure partie du sous-sol est ainsi constituée de calcaires et marnes jurassiques du bassin sédimentaire parisien. Sous ces formations, apparaissent les roches du Massif Armoricain. Elles affleurent dans les zones les plus basses au Sud du territoire. Elles correspondent à l'Est, aux grès, calcaires et schistes du Cambrien et à l'Ouest, aux schistes du Précambrien.

Les niveaux du Cambrien forment la bordure Sud du Synclinal de May.

L'ensemble est recouvert localement par des formations superficielles quaternaires. Il se retrouve ainsi les alluvions anciennes ou récentes dans la Vallée de la Guigne.

### 3. Gestion de l'eau potable

#### 3.1 Adduction en eau potable

L'eau potable, sur la commune de Maltot est gérée par Réseau ayant repris la gestion de l'ancien Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Région de Louvigny, regroupant 13 communes. Il fait partie du Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable de la Région de Caen. Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société SAUR en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2006 pour une durée de 12 ans.

##### ● Les ressources

L'alimentation du Syndicat est assurée par un achat permanent auprès du Syndicat mixte de Production d'eau potable de la région de Caen « Res'eau » et d'une petite partie en importation depuis Caen. Le syndicat ne détient pas de ressources propres, le forage de Louvigny ayant été mis en sommeil.

Ressources	2011	2012	variation
Ressources propres			
Forage F1 Louvigny mis en sommeil (prélèvement en nappe souterraine)	0	0	
Achat RES'EAU	1069429 m <sup>3</sup>	1070739 m <sup>3</sup>	
Importations CAEN	16438 m <sup>3</sup>	15462m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL</b>	<b>1085867m<sup>3</sup></b>	<b>1086201m<sup>3</sup></b>	<b>0.03%</b>

*Rapport annuel du SIAEP de la Région de Louvigny, 2012*

##### ● La distribution et la consommation

En 2012, la commune compte 297 compteurs sur son territoire sur 8632 que compte le Syndicat d'eau..

La consommation d'eau a enregistré une hausse de 0.15% corroborant avec un nombre d'abonnés plus important (+2.55%). Il est à noter cependant une baisse de la consommation moyenne par abonné estimée à 102 m<sup>3</sup> par an (contre 104 en 2011).

## 2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale

Il est à noter que dans cette distribution, est comptabilisé les volumes exportés au Syndicat de Cheux – Saint Manvieu et Syndicat de la Région d'Evrecy qui ont augmenté de 69%.

*Rapport annuel du SIAEP  
de la Région de Louvigny,  
2012*

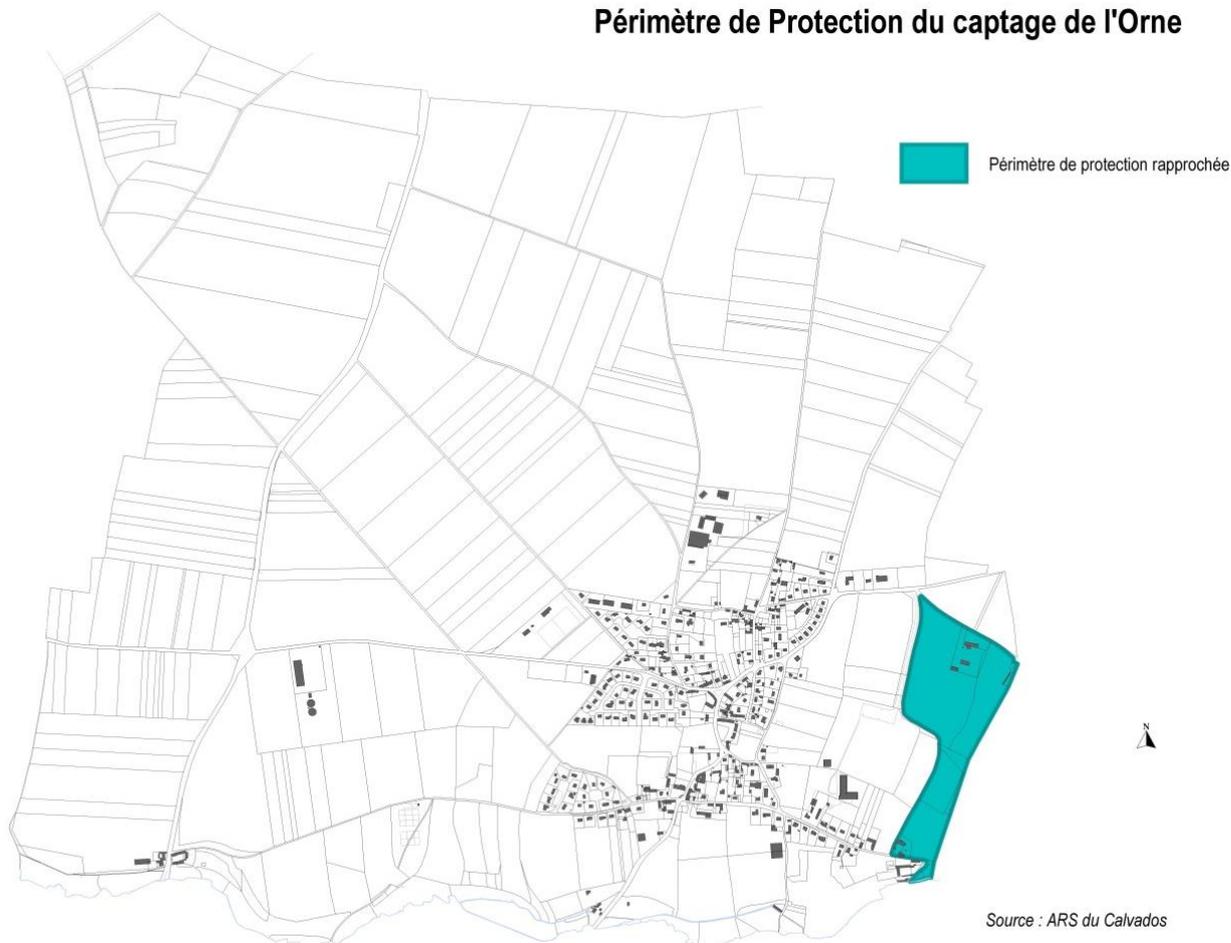
<b>Volume en m<sup>3</sup></b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>Variation</b>
Volume produit	0	0	
Volume importé	1046491	1078695	+3%
Volume exporté	52384	88525	+69%
<b>Volume mis en distribution</b>	<b>994107</b>	<b>990171</b>	<b>-0.4%</b>
<b>Volumes vendu</b>	<b>911257</b>	<b>912589</b>	<b>+0.15%</b>

Le rendement du réseau a été amélioré passant ainsi à 93.25% en 2012 contre 92.5% en 2010. Celui-ci est régulièrement renouvelé ; en 2012, 4.4km de canalisations ont ainsi été réalisées. Aucune nouvelle réalisation n'est programmée sur la commune de Vieux.

Concernant la qualité de l'eau distribuée, les analysés physico-chimiques et bactériologiques s'avèrent conformes à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, il est à noter que la commune est concernée par le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau dans l'Orne à Louvigny à l'Est du territoire. Ce périmètre a été instauré par arrêté préfectoral en date du 23 juillet 1975.

### Périmètre de Protection du captage de l'Orne



## 2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale

### 3.2. Défense incendie

D'après la circulaire interministérielle n° 465 du 10/12/1951, il est admis que le délai approximatif d'extinction des sinistres est de 2 heures à l'aide d'engin-pompe débitant 60 m<sup>3</sup>/heure, soit 120 m<sup>3</sup> utilisable en tout temps.

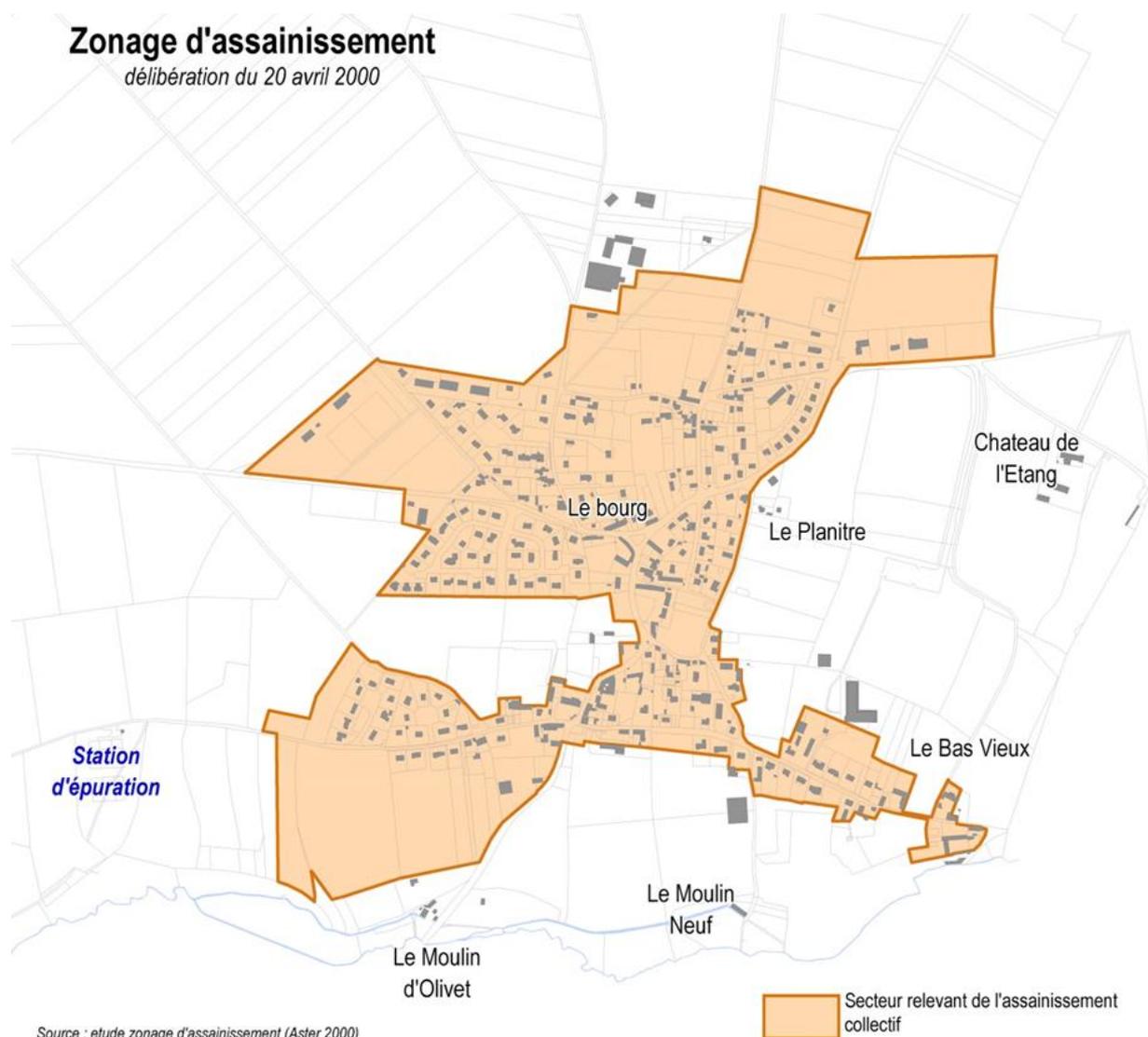
La protection incendie de la commune est assurée par un réseau de 9 bouches incendies réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Un certain nombre d'entre elles présentent cependant un débit et une pression insuffisante. Deux réserves incendie de 200 m<sup>3</sup> complètent le dispositif dans le lotissement du Closet et à la coopérative de Creully, route d'Esquay Notre Dame.

Les futurs secteurs urbanisables devront donc veiller à ce que les nouveaux terrains constructibles soient correctement desservis par un réseau de défense incendie de capacité et de proximité suffisantes, et permettent l'accès des engins de secours.

## 4. Gestion de l'assainissement

### 4.1 Gestion des eaux usées



## 2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale

---

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

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

*Enjeu de l'aménagement communal*

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

La commune de Vieux a fait l'objet d'une étude du système d'assainissement collectif des eaux usées réalisée en 2000.

Depuis 2007, la commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert tout le bourg. Seules les habitations isolées demeurent en assainissement non collectif.

La station, située à Vieux, de type filtres plantés de réseau est intercommunale et dans ce sens partagée avec la commune d'Avenay. La capacité épuratoire est de 1600EH pour un nombre actuel de raccordés de 850 EH. Le dernier bilan Satese faisait état d'une très bonne qualité épuratoire malgré un fonctionnement perfectible.

Actuellement le flux de population est de 740 équivalents habitants (EH) soit 46% de la capacité nominale. A terme et au regard des objectifs avancés des deux communes (900hab pour Vieux et 620 hab pour Avenay à 15 ans), la population desservie devrait atteindre 1520 habitants soit 1085 EH.

### 4.2 Gestion des eaux pluviales

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

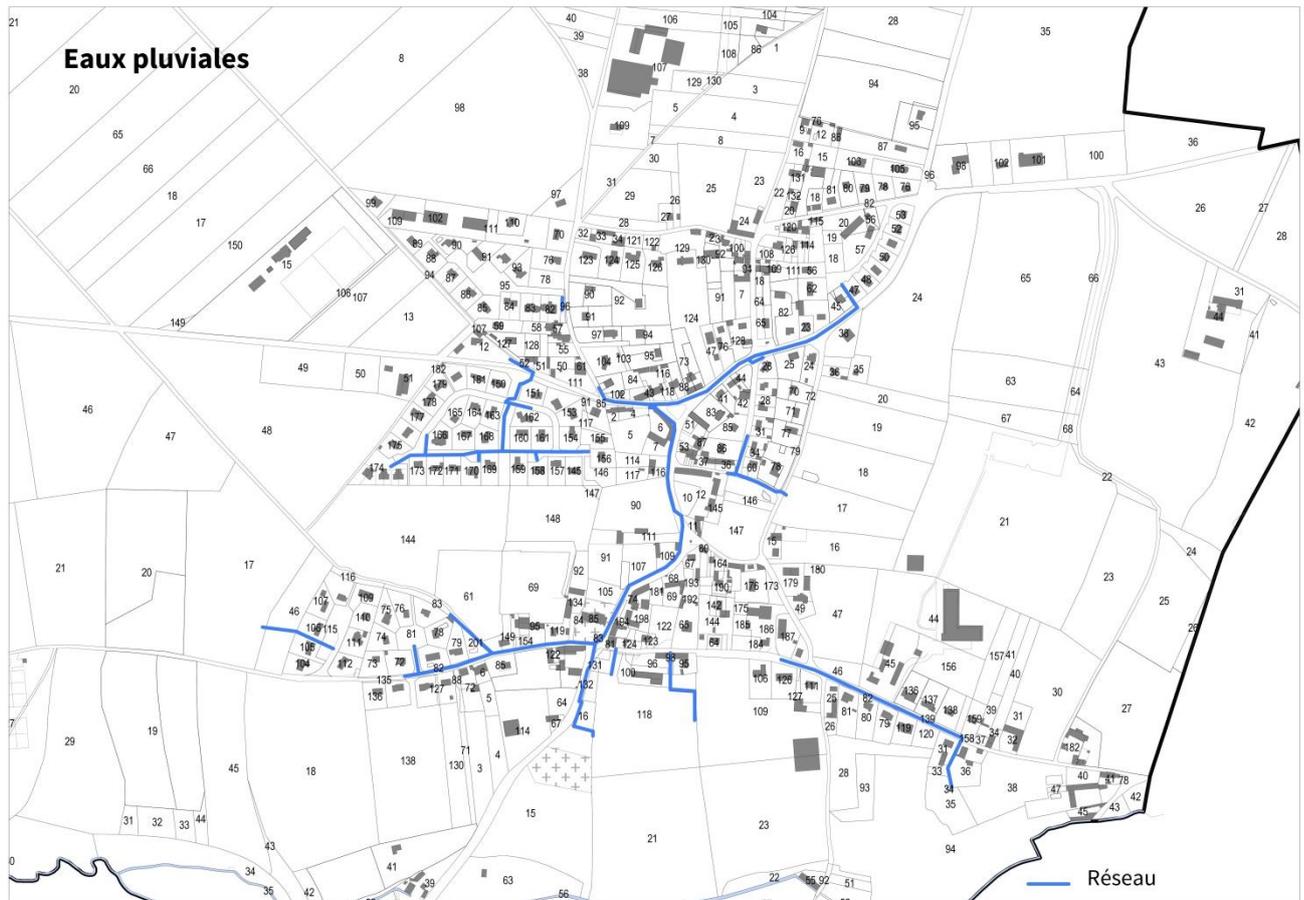
La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales ainsi que celle de leur qualité est fondée sur « le droit à rejeter » en fonction de l'apport des surfaces actives des zones urbanisées.

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.

La commune est dotée d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales partiel. La rue du 13 juin et la rue Saint Laurent sont desservies par une canalisation principale située sous la RD212. Sont ensuite raccordés la rue du jardin Poulain, le Chemin Haussé et le chemin de la Morinière.

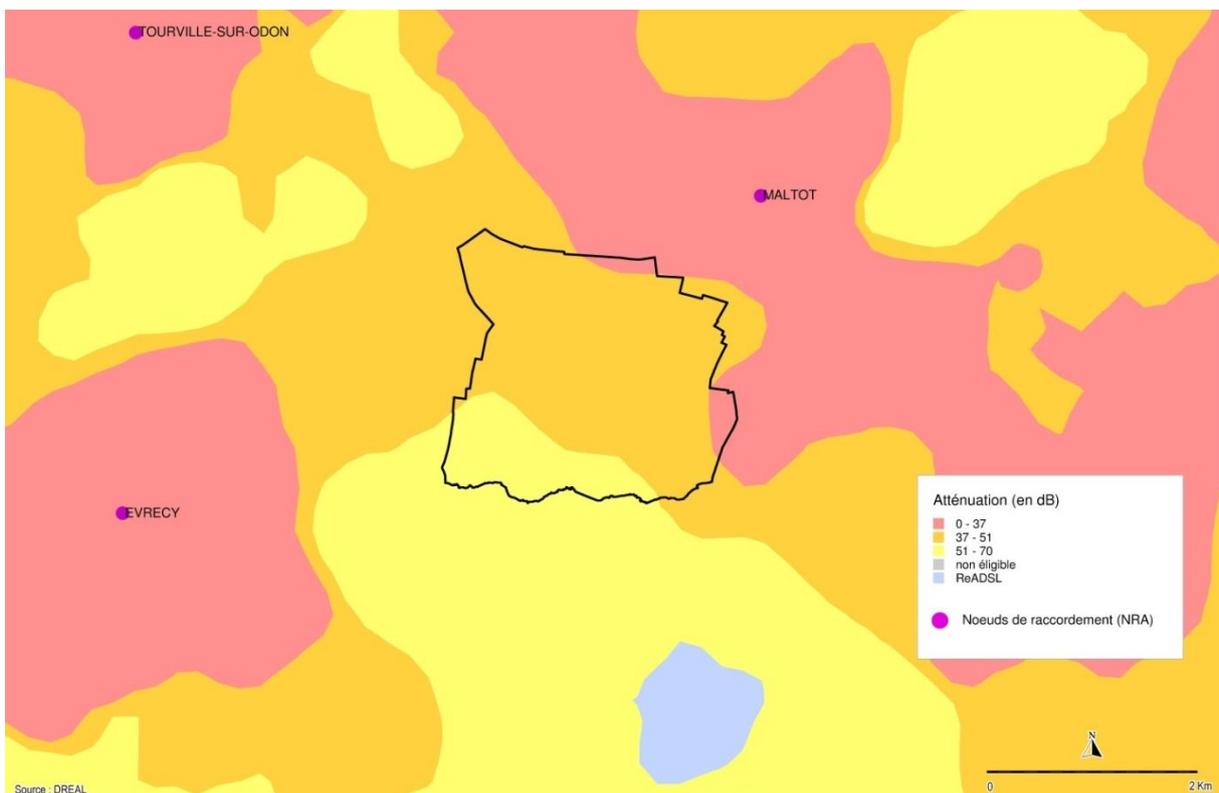
Les autres secteurs sont traités par des fossés à ciel ouvert qui dirigent les eaux vers la Guigne.

## 2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale



### 5 – Autres réseaux

● ADSL



## 2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale

---

En matière de connexion à internet, la commune est couverte en haut débit sur l'ensemble de son territoire. Cependant, des inégalités de débits sont constatées. Il n'y a pas de nœud de raccordement ADSL installé dans la commune. Ainsi, les lignes sont raccordées au répartiteur NRA de Maltot desservant également les communes de Amaye-sur-Orne, Eterville, Feuguerolles-Bully et Maltot (source : Ariase)

### ● Electricité

La commune est grevée par la servitude I4 pour le passage de la ligne haute tension 2X400KV Terette – Tourbe 1 et 2 – qui traverse le Nord de la commune.

En terme d'alimentation, aucun problème particulier n'est signalé par le gestionnaire. Il est à noter que l'enfouissement des réseaux est réalisé sur 80% du territoire.

### ● Fibre Optique

Les infrastructures numériques deviennent de plus en plus des critères d'implantation et renforcent ainsi l'attractivité du territoire. La loi pour la modernisation de l'économie prévoit ainsi le câblage des immeubles de plus de 25 logements en 2010 et pour tous en 2011. Le Conseil Départemental du Calvados, dans ce sens, a lancé une procédure de délégation de service public afin de couvrir 50% des foyers du département. Les travaux de desserte sont actuellement en cours et la commercialisation du réseau ouverte depuis mai 2017.

## 6. Nuisances et qualité environnementale

### ● Gestion des déchets

Pour atteindre son objectif général de réduction des déchets, la loi Grenelle a fixé des objectifs ciblés selon les catégories de déchets : réduire la production d'ordures ménagères et assimilées de 7 % par habitant pendant les cinq prochaines années, augmenter le recyclage afin d'orienter vers ces filières 35 % en 2012 et 45 % en 2015 de déchets ménagers et assimilés, ce taux étant porté à 75 % dès 2012 pour les déchets d'emballages ménagers et les déchets non dangereux des entreprises (hors bâtiments et travaux, hors agriculture et hors activités spécifiques)

Ainsi, les collectivités devront définir avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 un « programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés » (avec des objectifs de réduction des quantités de déchet, et des mesures pour les atteindre, qui feront l'objet d'un bilan annuel) ;

Le service public de collecte et traitement des déchets ménagers est assuré sur l'ensemble des 19 communes de la Communauté de Communes par marchés publics confiés à des prestataires privés. Le service comprend également la gestion des déchetteries

Le traitement des déchets ménagers est délégué au SYVEDAC qui assure l'incinération et le tri de la collecte sélective (Syndicat pour la Valorisation et l'Élimination des Déchets de l'Agglomération Caennaise).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la Communauté de Communes Evrecy Orne Odon a mis en place la redevance incitative (calculée selon la production réelle de déchets) pour répondre aux obligations du Grenelle.

## 2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale

---

Celle-ci a pour but d'inciter les usagers au tri et au recyclage et ainsi favoriser la réduction des déchets.

Parallèlement, le tri sélectif du verre demeure en apport volontaire tandis que la déchetterie de Baron sur Odon est à disposition des habitants de la commune.

### ● Exposition au bruit

La principale source de bruit de la commune émane de la circulation automobile et plus particulièrement de la proximité d'infrastructures routières importantes (périphérique).

La directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement définit une approche commune à tous les États membres de l'Union Européenne afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit dans l'environnement.

Cet objectif se décline en trois actions :

- 1. l'évaluation de l'exposition au bruit des populations,
- 2. une information des populations sur ce niveau d'exposition et les effets du bruit,
- 3. la mise en œuvre de politiques visant à réduire le niveau d'exposition et à préserver des zones de calme.

Cette directive 2002/49/CE a été transposée en droit français par ordonnance, ratifiée par la loi du 26 octobre 2005, et figure désormais dans le Code de l'Environnement, L. 572-1 à 11.

Les cartes de bruit permettent l'évaluation globale de l'exposition au bruit dans l'environnement et l'établissement des prévisions générales de son évolution. Elles permettent une représentation des niveaux de bruit, mais également un dénombrement de la population exposée, une quantification des nuisances, puis l'élaboration des plans d'action.

Bien que bénéficiant d'un accès rapide au périphérique, la commune n'est pas concernée par les cartes de bruit, ni d'activité importante. Elle demeure dans ce sens peu exposée à ces nuisances..

### ● Qualité de l'air

Il n'existe pas de données locales permettant d'apprécier la qualité de l'air sur la commune. La situation du territoire en milieu rural permet néanmoins d'évoquer un territoire préservé.

## 2 – Caractéristiques physiques et qualité environnementale

### ENJEUX ET PROPOSITION D'OBJECTIFS:

#### **- Prise en compte de la configuration et de l'environnement des terrains dans tout nouvel aménagement**

Le faible relief de la commune caractérisé par de grands espaces ouverts, rend particulièrement visible les constructions récentes. Il sera ainsi nécessaire de traiter avec soin les abords des zones d'urbanisation future afin de favoriser leur intégration paysagère. De façon générale, les secteurs retenus pour une nouvelle urbanisation devront respecter les caractéristiques du milieu environnant et s'y intégrer par :

- Une localisation et une implantation judicieuse (prise en compte de l'ensoleillement, des vents, des zones sensibles, des cônes de vue, etc.)
- Un choix d'architecture adapté (forme urbaine, matériaux, etc.)

#### **- Limiter les nuisances et viser des objectifs de qualité environnementale dans tout nouveau projet**

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, etc.) 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 de Caen Métropole.

De la même façon, il conviendra d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables, la maîtrise des dépenses d'énergie, la sobriété énergétique et de l'usage de l'eau potable.

## 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

### 1 – Les grands principes d'organisation spatiale

#### 1.1 Les entités paysagères

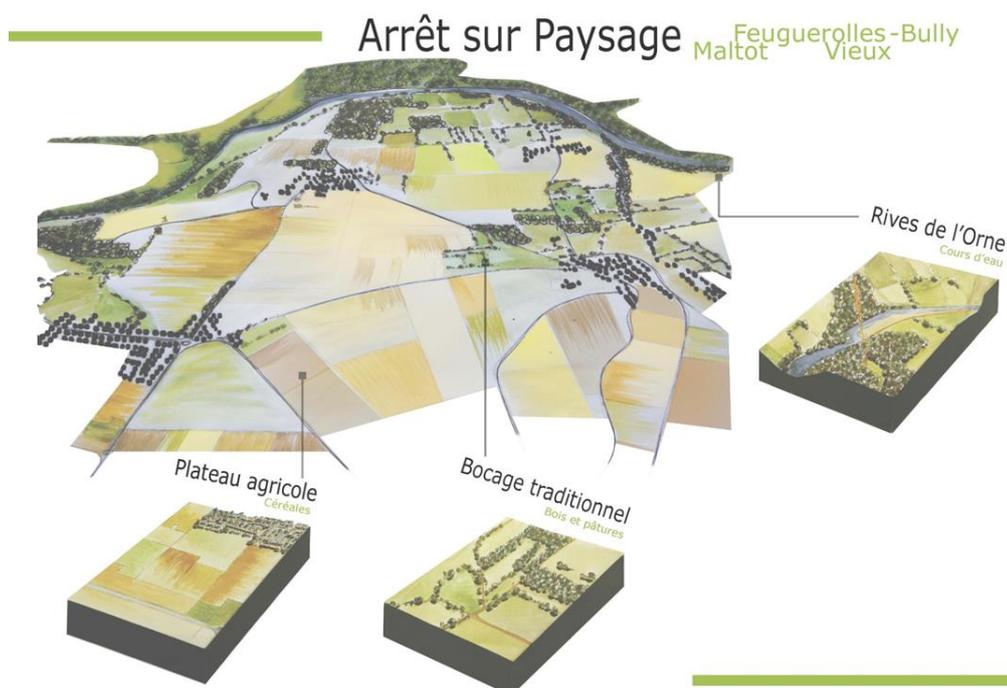
L'analyse de l'état initial du territoire permet de définir celui-ci en grandes catégories selon l'occupation de l'espace qui le caractérise. Afin d'évaluer leur sensibilité face aux évolutions naturelles et anthropiques, il est nécessaire d'analyser la façon dont les espaces s'organisent. Dans une démarche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

Afin d'appréhender le territoire, une approche paysagère à plus grande échelle est nécessaire. Les réflexions menées avec les communes de Maltot et Feugueroles Bully permettent de définir dans quels écosystèmes les territoires s'organisent.



Le territoire des communes de Maltot, Vieux et Feugueroles-Bully se situe sur un plateau de la plaine de Caen. A caractère rural, les paysages naturels, avec une majorité de terres labourables, de prairies bocagères et d'espaces naturels dominent largement sur les secteurs habités, malgré la présence d'un habitat regroupé en quatre bourgs.

Trois ensembles paysagers peuvent être identifiés sur le territoire : le Plateau Agricole (céréales), le Bocage Traditionnel (bois et pâtures) et les Rives de l'Orne (cours d'eau).



Synthèse des Ensembles Paysagers

### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

#### ● Le Plateau Agricole : Céréales

Il s'agit d'un plateau calcaire occupé par un bocage à grandes parcelles de champs cultivés. Le parcellaire ancien a laissé place à d'immenses surfaces cultivées, où les limites physiques des parcelles disparaissent peu à peu.

Que ce soit sur Maltot, Vieux ou Feuguerolles-Bully, la lecture paysagère du plateau agricole propose de très longues et ouvertes vues sur le territoire.

Maltot et Feuguerolles-Bully présentent un sol relativement plan (effet de plateau), alors que Vieux présente son espace agricole sur un versant descendant vers la vallée de la Guigne.

Cette typologie de grandes parcelles ouvertes induit de grandes lectures paysagères sur le territoire (Agglomération de Caen, Forêt de Grimboisq et de Cinglais), mais apporte également de très fortes co-visibilités avec le territoire.

Dans ce paysage agricole, les routes importantes (D8, D147, D147a, D89, D212... sont le plus souvent totalement ouvertes sur les parcelles agricoles (absence de haies continues, de taillis, de fossés, présence de bernés...).

Les chemins agricoles sont, quant à eux, très sommairement ponctués de petits taillis ou micro-boisements linéaires, offrant ainsi quelques rares ponctuations arborées.

Une lecture relativement urbaine sur l'agglomération caennaise est possible depuis l'espace agricole de Maltot. Ce contraste fortement marqué montre bien que Maltot avec son bourg et son territoire, se trouve à la campagne.

Le territoire agricole de Vieux présente dans sa partie ouest un léger relief descendant en douceur vers la vallée de la Guigne, mais également dans sa partie nord-ouest le point haut du territoire environnant. La lecture d'un point focal particulier et d'une ligne de crête proposent une lecture différente du paysage et du territoire.



*Plateau agricole de Vieux*

Le plateau agricole de Feuguerolles-Bully présente quant à lui une lecture beaucoup plus naturelle et ne présente pas d'accroches visuelles significatives sur l'agglomération caennaise. Quelques rares boisements ou volumes arborés ponctuent l'espace et permettent de lire certaines limites de ce vaste territoire agricole.

#### ● Le Bocage Traditionnel : Bois et Pâtures

Situé principalement sur la commune de Feuguerolles-Bully, ce bocage traditionnel est composé de parcelles de petites tailles. Sur les limites s'organisent des haies linéaires discontinues.

### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

La présence de fossés et de talus participent pleinement au caractère traditionnel et occupent des fonctions hydrauliques essentielles.

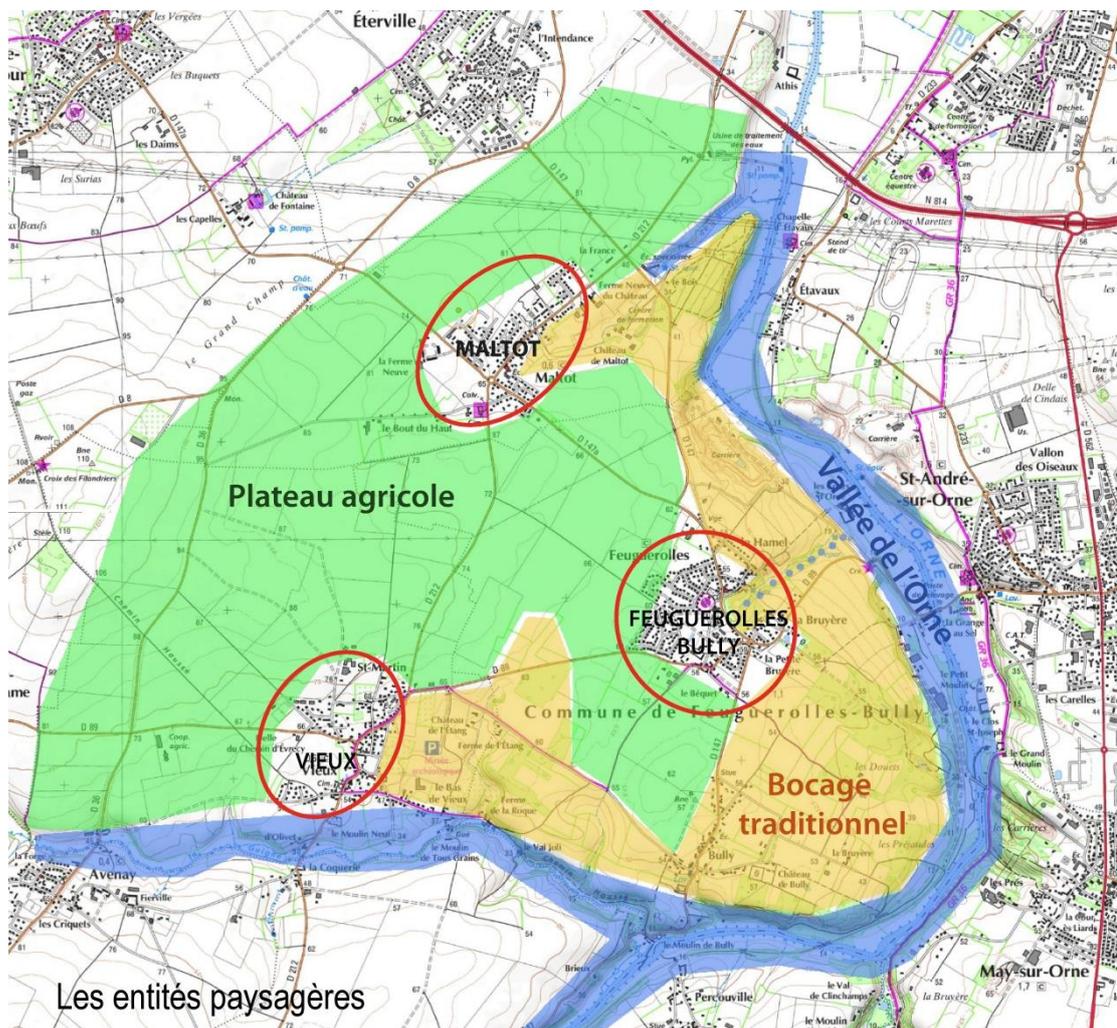
Dans les fonds des vallées et en zones à humidité présente, la végétation évolue naturellement sous la forme de touffes et/ou de sujets retombants, offrant un volume vert significatif.

Dans les parcelles en pâtures, les haies sont conduites en hauts jets

Çà et là, quelques bois caducifoliés accompagnent les champs de pâtures.

A noter la présence d'une forêt de conifères (bois de Maltot).

Quelques rares vergers sont encore présents sur Maltot, Vieux et Feuguerolles-Bully.



La lecture du paysage propose ainsi des perceptions de franges vertes avec une très bonne perception des plans (1<sup>er</sup> plan, plan intermédiaire et arrière-plan).

Les animaux sont présents principalement dans cette entité paysagère.

Ce bocage traditionnel laisse une empreinte et une identité très naturelle et pittoresque aux communes concernées.

Entre Vieux et le bourg de Bully s'observe un remarquable ensemble composé de forêts, petits boisements, parcelles de pâtures, haies de hauts jets, haies touffues...

Un chemin rural parcourt cet ensemble et propose des échanges visuels avec les piétons, cyclistes, marcheurs, véhicules...

### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

Une forte ambiance de ruralité et d'authenticité est perceptible



*Paysage de bocage traditionnel entre Vieux et Bully*

Aux abords du bourg de Vieux, en frange est, s'organisent en lanières des parcelles de petites tailles avec des jeux de haies continues, des fossés et des talus... L'orientation des haies permet des vues lointaines sur des plus grandes pâtures et des forêts.

Ces parcelles permettent ainsi de conserver ce lien à la terre, aux pratiques agricoles...



*Paysage traditionnel de la ruralité aux environs de Vieux*

#### ● La Vallée de l'Orne

Cette entité paysagère se présente principalement dans le fond de la vallée. Des boisements naturels spontanés colonisent les versants abrupts alors que des prairies prennent place sur les zones planes.

La discrète topographie de la vallée de l'Orne au niveau du périphérique caennais laisse peu à peu place, lorsque l'on remonte l'Orne, à un vocabulaire topographique très affirmé avec des versants prononcés.

Cette vallée porte encore aujourd'hui les traces de vestiges industriels et miniers.

Les lectures paysagères sur la vallée de l'Orne sont discrètes et principalement perceptibles depuis les points hauts des versants.

Cette entité constitue bel et bien une trame verte et bleue de première importance pour les communes.

Le tracé sinueux de l'Orne et les jeux de déclivités offrent des vues variées et fragmentées, proposant ainsi une dynamique visuelle de découverte du territoire.

### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

Le parcours de l'Orne est accompagné par une ancienne voie SNCF, aujourd'hui utilisée en voie douce reliant vers Caen et Clécy (en cours). Cette voie permet aujourd'hui aux piétons et cyclistes de redécouvrir ou découvrir cet ensemble naturel remarquable...

Au niveau du moulin de Bully se jette la Guigne (ruisseau en provenance de Vieux) avec le Val Joli. Bien que de très faible dimension, son intérêt est double puisqu'il assure une liaison hydraulique et écologique avec la vallée de l'Orne, mais également une liaison douce par le Chemin Hausse qui relie Vieux au moulin de Bully.

Aux abords du pont reliant Feuguerolles-Bully à Saint André-Sur-Orne, la vallée de l'Orne présente des espaces agricoles de pâtures.

Une ripisylve relativement dense laisse discrète la perception de l'Orne.

L'Orne s'enfonce peu à peu et s'efface au profil d'une lecture directe sur les versants arborés. L'agriculture est présente principalement sur le plateau, avec cependant quelques champs abrupts qui descendent jusqu'à l'Orne.

Cet ensemble forme une vaste épaisseur écologique, avec une véritable continuité.

En termes d'usage et de déplacement, la vallée de l'Orne est ici perçue comme une véritable barrière géographique.

Différentes activités sont présentes aux abords de l'Orne, dont la promenade, la pêche, le vélo...

La Guigne se présente comme un petit ruisseau sinueux qui évolue dans les points bas du Val joli. Des affleurements rocheux laissent apparaître quelques gisements de grès de Vieux

L'environnement particulier propose des lectures paysagères très naturelles, bucoliques, rurales...

Une présence discrète de l'agriculture est constatée (principalement des pâtures).

L'urbanisation (bourg et hameau) est totalement absente. On rencontre uniquement quelques habitations et hangars au niveau de la ferme de la Roque et du moulin de Bully.



*La Guigne au niveau du Val Joli –  
Entre Vieux et le moulin de Bully*

#### 1.2 Le territoire communal



##### ● Les espaces agricoles

Le territoire se caractérise par des espaces agricoles omniprésents sur près de 84% du territoire. La commune se situe ainsi au cœur d'un vaste plateau agricole caractérisé par un paysage très ouvert.

Les pratiques agricoles du passé ont contribué à façonner en profondeur le territoire. Elles sont cependant aujourd'hui très discrètes sur le plateau agricole, tandis qu'elles sont toujours bien présentes sur les zones accidentées et/ou difficiles d'accès. Les paysages se traduisent aujourd'hui par un bocage à grande parcelle dans lesquels alternent les cultures.

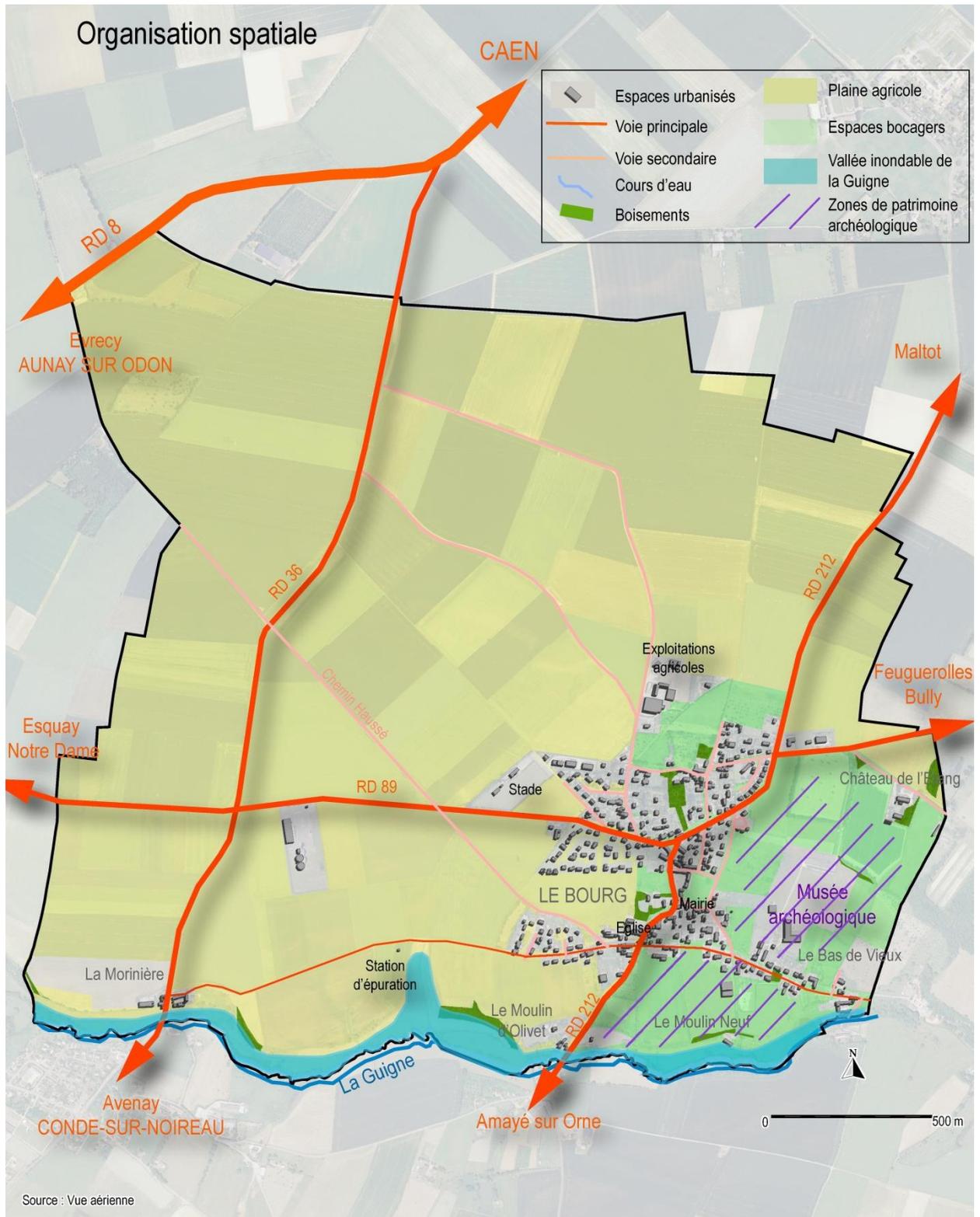
##### ● Les espaces naturels

Ils se caractérisent essentiellement par la Vallée de la Guigne qui délimite le Sud du territoire. Tandis qu'au Sud-Est, la vallée de la Guigne présente les caractéristiques de la vallée de l'Orne à savoir encaissée, au Sud-Ouest, le fond de vallée s'ouvre davantage sur le territoire et présente des profils adoucis.

### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

● Les espaces habités

Le bourg concentre l'essentiel des constructions ainsi que les services et commerces. Celui-ci est vite rattrapé par des contraintes physiques (vallée de la Guigne au Sud), règlementaire ou de préservation (site archéologique à l'Est). Au Sud du territoire, il se rencontre également quelques bâtis isolés ou de très petites unités notamment liés à la proximité de l'eau (moulins).



## 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

### ● Les espaces d'organisation et de transition

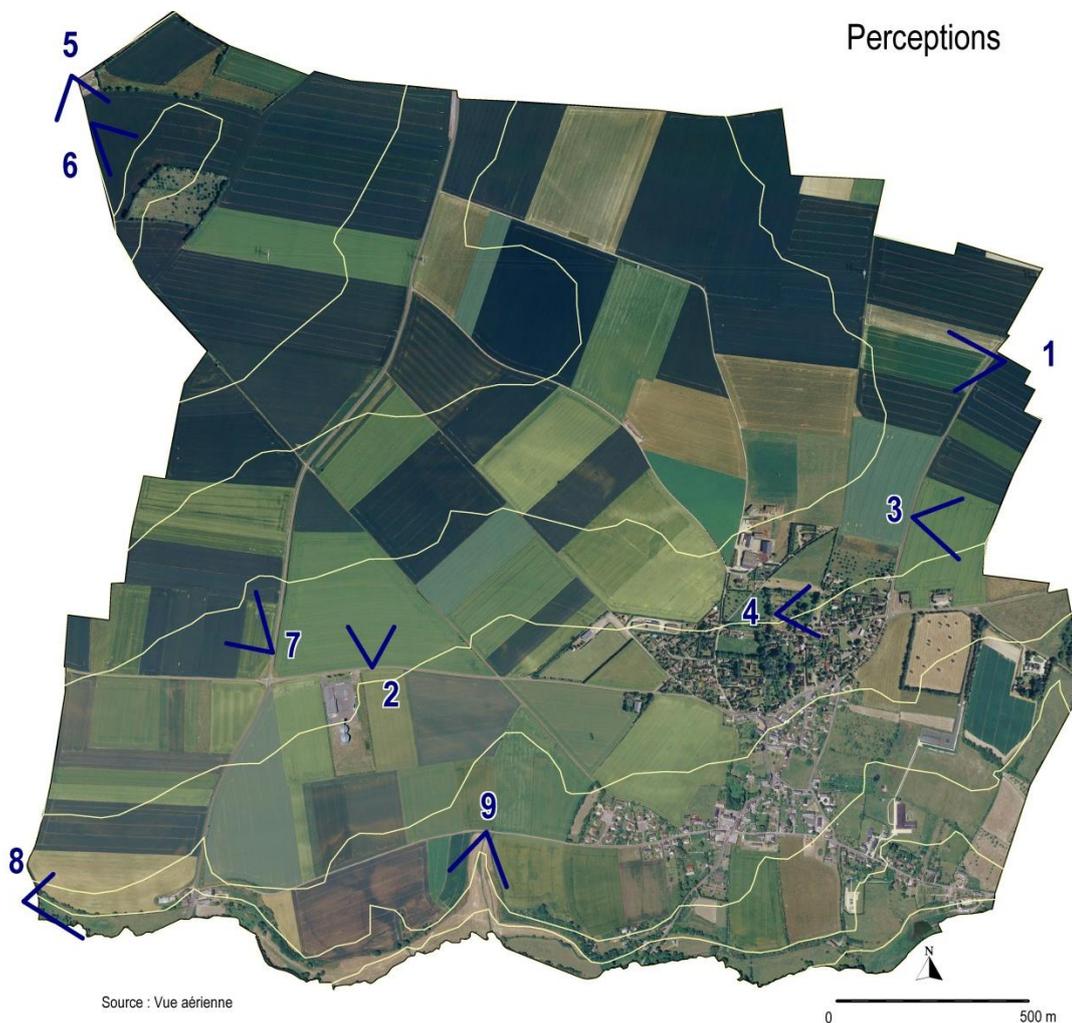
Les voies de communication principales organisent le territoire et influencent largement les choix d'urbanisation. Trois grands axes de proximité structurent (ou ont structuré) ainsi l'espace territorial :

- Le boulevard périphérique N814 qui évolue au nord-est de la commune de Maltot.
- L'ancienne voie ferrée qui accompagne la vallée de l'Orne aujourd'hui reconvertie en voie verte
- La Départementale 8 qui relie Caen à Evrecy et qui évolue au nord-ouest de la commune

Certains espaces identitaires comme les carrefours principaux, les entrées des villages ou les places de cœur du bourg sont à traiter avec attention, ceux-ci rythment la vie urbaine Sur Vieux, les sites archéologiques mis à jour sont également des espaces identitaires qui impactent l'organisation du village et les déplacements.

### 1.3 La perception du site

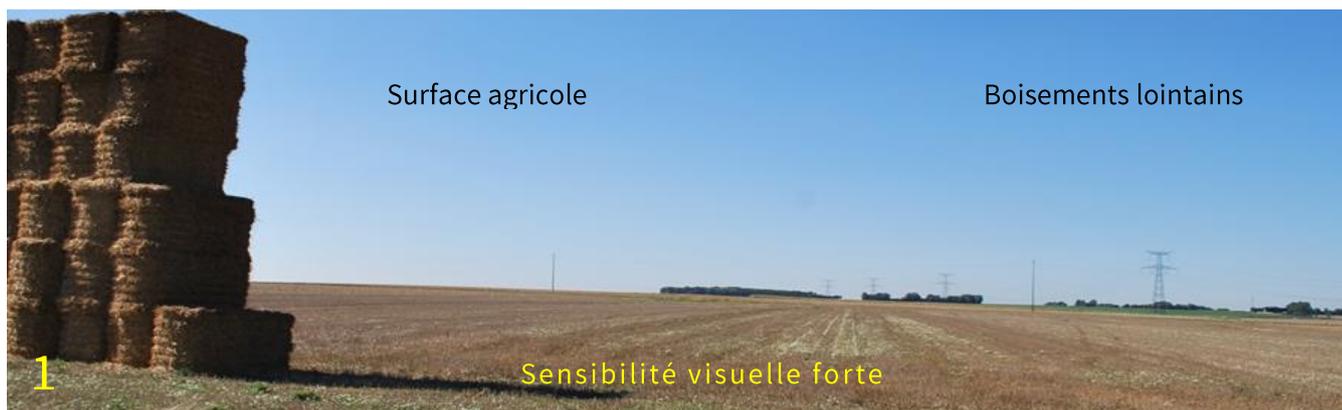
La prise en compte du contexte paysager est nécessaire dans tout projet d'aménagement.



### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

Les espaces plus fermés du bocage traditionnel contribuent à masquer les perspectives et limitent l'incidence paysagère des espaces bâtis tandis que le plateau agricole, sans volumétrie végétale, demeure perceptible de loin.

Les abords des zones bâties notamment les groupes d'habitations créés en marge du bourg constituent des secteurs à traiter systématiquement au niveau 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.



*Vue depuis la RD212 – Entre Vieux et Maltot*

Le plateau agricole offre de larges perspectives visuelles dans un paysage ouvert où seuls quelques bosquets ou morceaux de haies rompent parfois la monotonie. De véritables lectures de territoire sont possibles ce plateau. La présence d'objets ou de volumes divers impacte donc très fortement la lecture du site (de façon positive ou négative).



*Vue depuis la RD89 - Vieux*

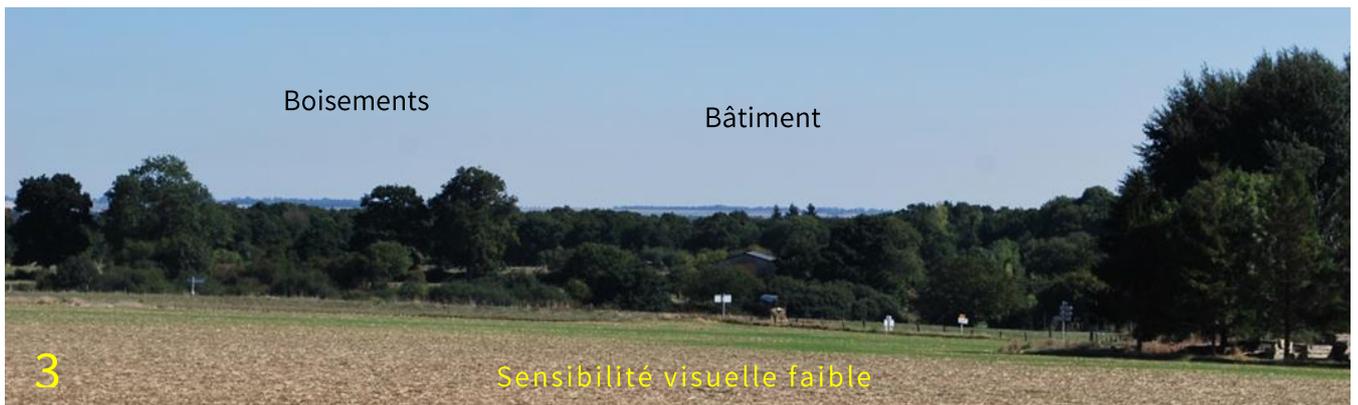
Dans certains secteurs, les surfaces agricoles composent et animent à elles seules l'espace. Une impression d'immensité et d'infini est perceptible.

Le moindre objet (arbre isolé, pylône, ligne THT...) est lisible et devient alors objet rare, important, identitaire des lieux.

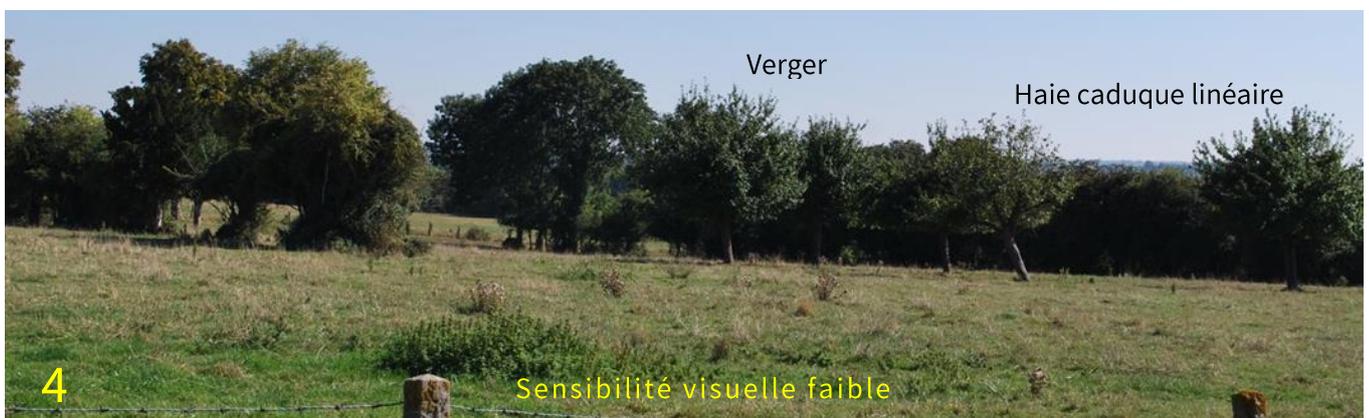
Les boisements, les haies linéaires et les bosquets créent un ensemble paysager qui atténue considérablement les covisibilités.

Ainsi, un hangar agricole ou une habitation ne sera visible que par sa toiture et/ou le haut des pignons.

### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles



*A proximité du croisement des RD212 et RD89 - Vieux*



*Sur la RD212 au niveau de l'urbanisation – Vieux*

Des petites parcelles, un jeu de haies périphériques, la présence d'un verger et la gestion en pâture permettent d'offrir un paysage rural sans artifice. Les vues sont très courtes et se focalisent sur les composantes du terrain. Cette typologie offre une certaine proximité aux proches habitations.



*A proximité de la Croix des Filandriers – Territoire de Vieux*

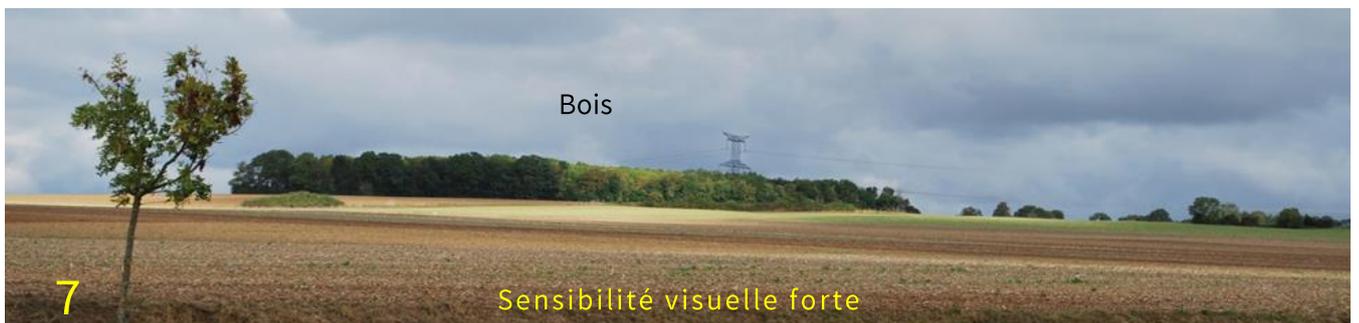
Point culminant du territoire local, le site offre une vue dégagée et lointaine sur la partie sud avec une très forte co-visibilité. La notion de commémoration est perceptible depuis la RD 8, mais n'offre pas une lecture d'un site historique.

Les très fortes co-visibilités s'étendent sur un très vaste territoire. Les parcelles agricoles de Vieux plongent sur la Guigne et offrent un visuel sur l'urbanisation d'Avenay.

### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles



*A proximité de la Croix des Filandriers- Territoire de Vieux*



*A proximité de la Croix des Filandriers- Territoire de Vieux*

La lecture de la forêt en point haut du territoire lui donne une fonction de « point de repère », permettant de se situer dans le territoire. Un dégagement des parcelles agricoles permet de lire et de mettre en avant la forêt.



*La Guigne – Entre Vieux et Avenay*

La Guigne évolue dans un fond de vallée, de façon très discrète. Une ripisylve ponctue les berges avec une strate arborée (principalement Alnus).



*La Guigne – Entre Vieux et Avenay*

## 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

---

La ligne arborée de la ripisylve permet de souligner la présence de la Guigne et marque physiquement la séparation entre Vieux et Avenay.

### 2 – Définition des zones sensibles et mesures de protection

Vieux s'inscrit dans un contexte écologique régional complexe et varié où s'opposent des potentialités naturelles prégnantes et de fortes implications anthropiques (agriculture...). La qualité de l'environnement, la préservation des paysages et la mise en valeur des sites naturels de la commune est à intégrer dans un cadre qui dépasse largement les limites communales. Dans ce sens, certains éléments tels, par exemple, la gestion de l'eau, les corridors écologiques ou les espaces boisés contribuant au maintien de la biodiversité requièrent également une attention particulière afin de les préserver et/ou les mettre en valeur.

La commune se caractérise ainsi par des zones sensibles qu'il est nécessaire de préserver et/ou de mettre en valeur. Ces secteurs et les mesures de protection qui les accompagnent doivent faire l'objet d'une prise en compte dans tout document d'urbanisme.

#### 2.1. Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) : la Vallée de l'Orne

Lancées en 1982, sur l'initiative du Ministère de l'Environnement, les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique sont des outils de connaissance. Elles se définissent par le repérage scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Sans valeur juridique directe, l'inscription d'une zone à l'inventaire des ZNIEFF a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement.

En outre, la jurisprudence et les références aux textes juridiques montrent que l'inventaire ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques.

Les ZNIEFF contribuent à l'application des lois du 10 juillet 1976 et du 2 février 1995 relative à la protection de la nature par lesquelles la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des milieux naturels sont déclarées d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable.

La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

Les principaux objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :

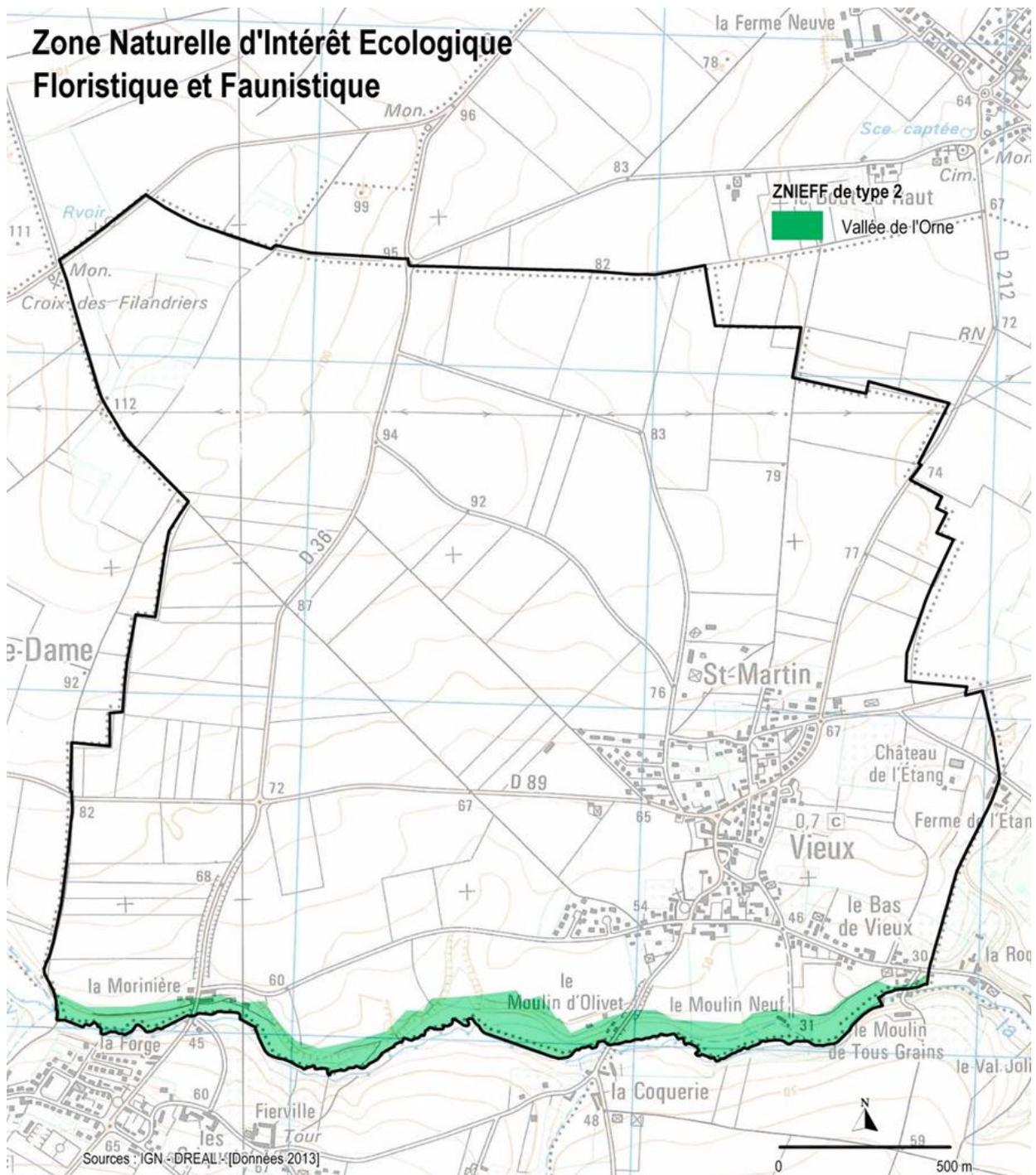
- Avoir une connaissance permanente des espaces naturels présentant un l'intérêt patrimonial et de leur écosystème.

*ZNIEFF : Identification des milieux de grand intérêt biologique*

### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

- Etablir une base de connaissance accessible et consultable avant tout projet afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter la révélation tardive d'enjeux environnementaux.
- Permettre une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces fragiles.

La commune est concernée par une ZNIEFF de type 2 identifiant les grands ensembles riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.



## 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

En effet, la vallée de l'Orne constitue une zone de contact entre le bocage et la plaine. La variété des paysages dont elle dispose, qu'il s'agisse des landes sèches sommitales aux cours d'eau, des pelouses des vires rocheuses, des prairies humides ou des bois, confère au site une importante valeur paysagère à laquelle s'ajoute une valeur biologique due à la présence d'espèces animales et végétales rares.

Dans ce cadre, la diversité du milieu offert est à l'origine de la présence de nombreuses espèces botaniques rares dont plusieurs sont protégées au niveau national. Il en est de même pour la faune où les divers relevés entomologiques ont permis de relever une multitude d'espèces dont certaines de fort intérêt patrimonial.

### 2.2 Les zones inondables

L'atlas des zones inondables de la DREAL fait apparaître quelques zones soumises à ce risque sur le territoire communal. En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa (par exemple, proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues).

#### Risque inondable par débordement



### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

L'identification d'un aléa fort met l'accent sur le risque d'inondation des infrastructures enterrées et des sous sols en situation de très hautes eaux.

Il convient, dans ce sens, en présence de zones inondables ou à caractère humide, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. De même en cas de grandes surfaces constructibles (de type lotissement), toute mesure devra être prise pour lutter contre le ruissellement urbain.

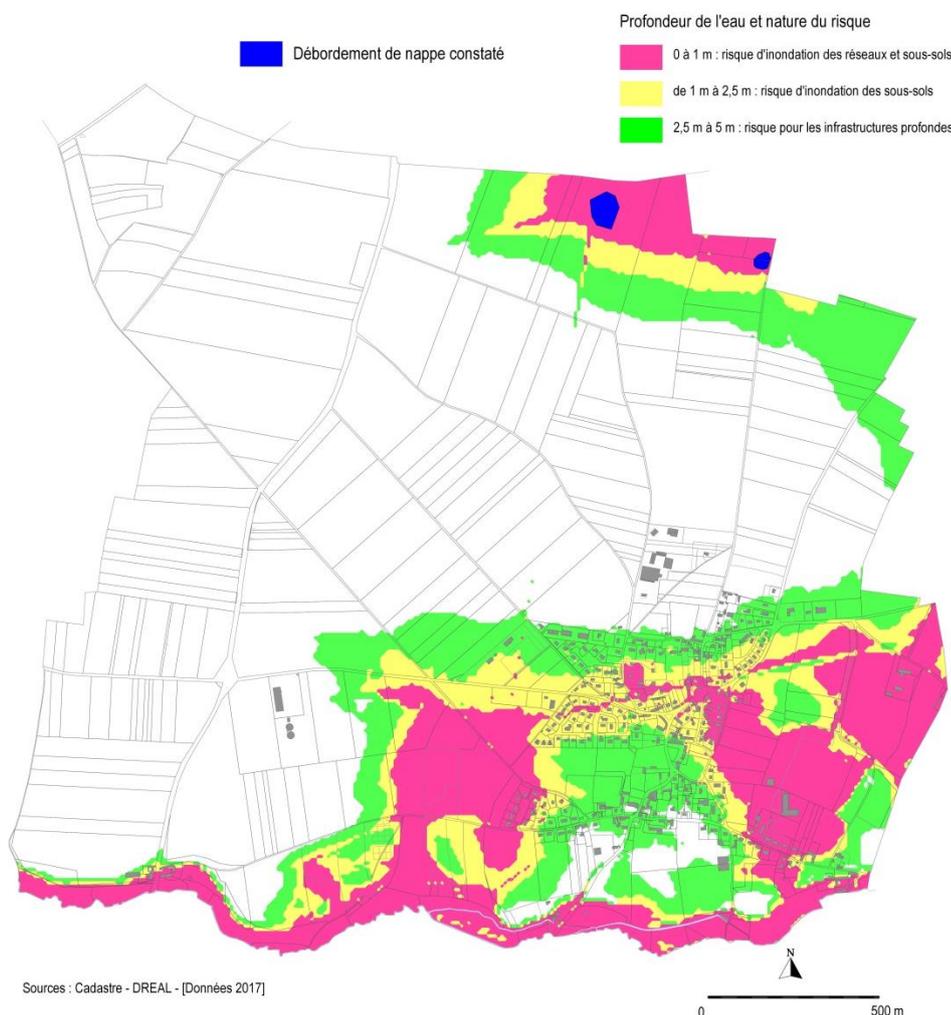
● Par débordement des cours d'eau

Ce risque demeure très limité sur la commune de Vieux. Il se situe au Sud du territoire le long de l'Orne. L'encaissement du vallon limite le champ d'expansion des crues et n'a qu'un faible impact au niveau de la Morinière et le Bas Vieux.

● Par remontée de la nappe phréatique

L'aléa fort les plus impactant sur la commune est identifié au Sud du territoire. Il suit dans ce cadre l'Orne mais gagne également tout le bourg selon un risque plus ou moins fort. Ces secteurs plus sensibles devront faire l'objet d'une attention particulière par une réglementation adaptée interdisant notamment la construction des sous-sols par exemple dans les zones à risques.

#### Débordement de la nappe phréatique



## 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

Bien que les risques identifiés demeurent limités, il conviendra dans l'ensemble des secteurs reconnus sensibles au risque inondable de prendre les mesures nécessaires dans le règlement du document d'urbanisme afin de protéger les réseaux et éviter les constructions enterrées.

### 2.3 Les zones humides et les territoires prédisposés

La DREAL a par ailleurs élaboré une cartographie des zones humides et de prédispositions des territoires.

Ces secteurs sont parmi les milieux naturels les plus riches, ils fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration. Il convient dans ce sens de les préserver.

#### Territoires humides



## 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

---

La commune de Vieux compte quelques zones humides sur son territoire plus particulièrement le long de l'Orne. Véritables espaces de transition entre la terre et l'eau, ils revêtent des réalités écologiques et économiques très différentes. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, qui vise à assurer leur préservation, en a toutefois donné une définition :

« On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés 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 ».

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 de stopper leur régression, voire même de la réhabiliter.

Outre les zones humides avérées, la DREAL a identifié les territoires prédisposés à la présence de zones humides. Ces territoires sensibles devront faire l'objet d'une analyse plus fine avant tout projet d'aménagement. Une vigilance particulière sera à avoir notamment à l'Est du bourg où sont relevées des prédispositions fortes.

### 2.4. La préservation de la ressource en eau

● Zone sensible à l'eutrophisation des cours d'eaux 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.

● Zone vulnérable aux nitrates

L'application de la Directive Européenne dite « Nitrates » du 12 Décembre 1991 relative à la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole a provoqué la délimitation de zones vulnérables. Elles correspondent aux zones où le niveau de pollution se rapproche de la valeur limite à ne pas dépasser pour la production d'eau potable (50mg/L) ou continue à augmenter vers ce niveau. Dans ces zones, un programme d'actions doit être mis en place au niveau départemental pour une durée de 4 ans : dans la Calvados, le 4ème programme a été adopté le 22 septembre 2009. Il vise en particulier à maîtriser les fertilisations et rappelle les distances à respecter concernant les conditions d'épandage. Les plans d'épandages ont un rôle important à jouer dans cette zone. Le Plan Local d'Urbanisme devra donc être en cohérence avec ces outils de lutte contre les pollutions agricoles.

● Zone de répartition des eaux (ZRE) :

Une ZRE se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins.

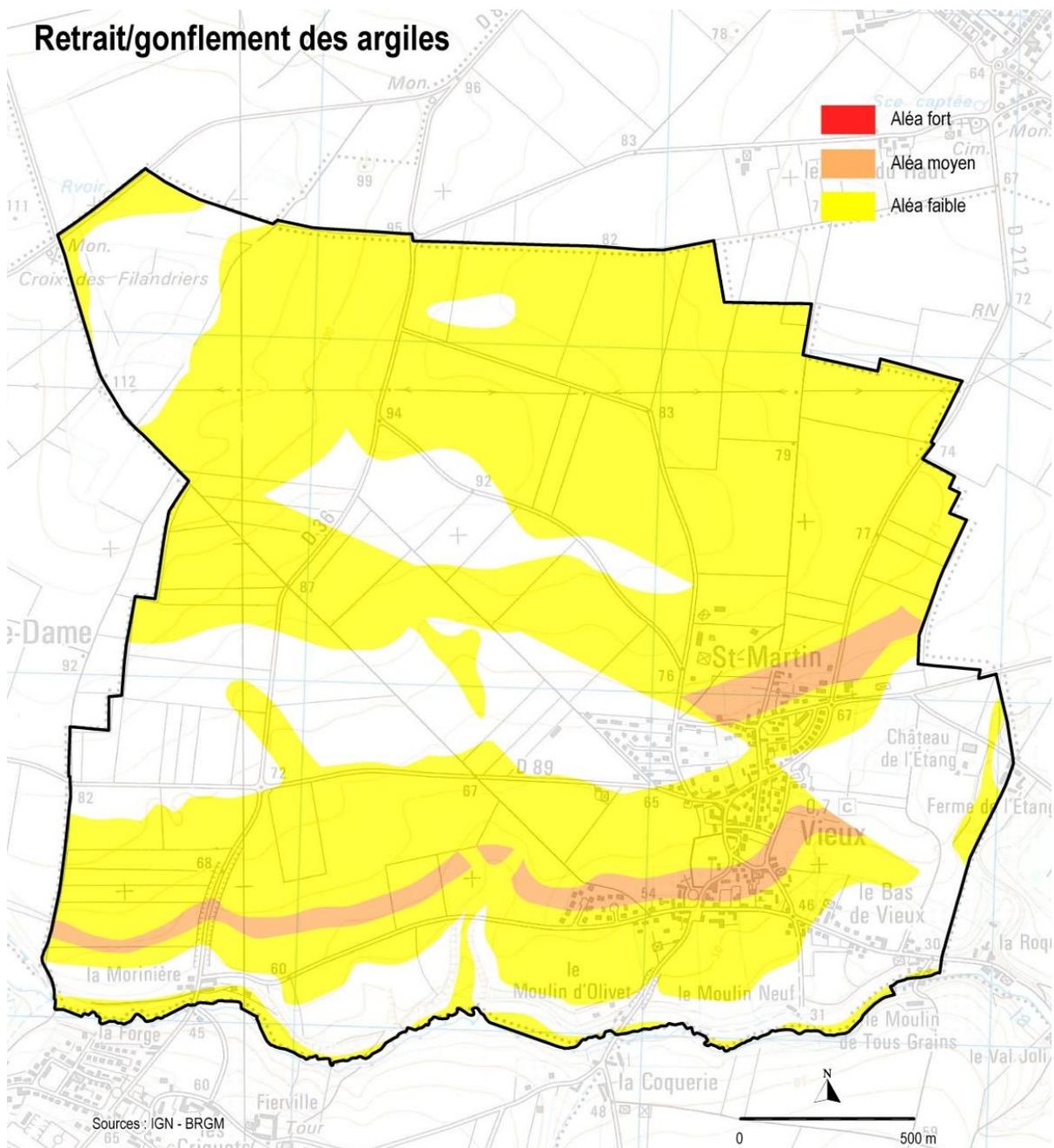
### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

L'inscription d'une ressource en ZRE permet ainsi d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, par un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation. La commune a ainsi été répertoriée dans la ZRE de la nappe des calcaires Bajo-Bathonien par arrêté préfectoral du 04 février 2004.

#### 2.5 Le retrait-gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux provoquent des tassements hétérogènes des terrains fragilisant les constructions.

Ce phénomène lié à la modification de la consistance d'en matériau argileux en fonction de sa teneur en eau est surtout préjudiciable pour les constructions.



## 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

Il est intéressant d'identifier cet aléa de façon à ce que les constructeurs puissent inclure dans leur projet des mesures préventives notamment en terme de fondations. Ils sont dans ce cadre incités à :

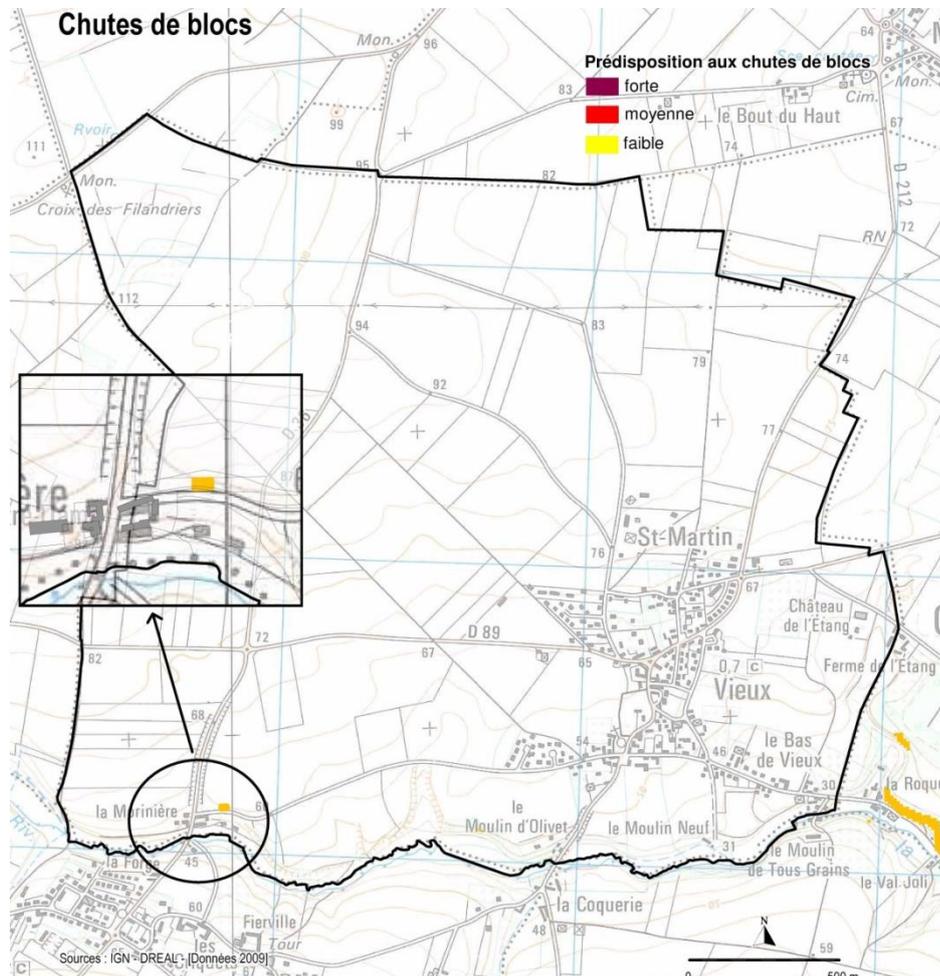
- Procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle
- Réaliser les fondations appropriées
- Consolider les murs porteurs
- Désolidariser les bâtiments accolés
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments

L'ensemble de la commune est concerné par un aléa nul avec quelques secteurs ponctuels en aléa moyen au niveau de la RD212 en cœur de bourg.

### 2.6. Les chutes de blocs

Les chutes de blocs sont des phénomènes rapides et brutaux qui mobilisent des blocs de roches plus ou moins homogènes. Ces phénomènes se caractérisent par la chute ou le roulement de blocs formés par fragmentation, après détachement.

L'ampleur du phénomène est liée à la quantité et au volume de blocs mobilisables, ainsi qu'à la topographie environnante. Ils sont conditionnés par de nombreux facteurs tels que la lithologie ou la climatologie. De ce fait, il s'avère difficile de prévoir leur émergence même si certaines périodes sont plus propices que d'autres (fortes variations de température, fortes précipitations).



## 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

---

Trois niveaux de prédisposition sont distingués par la DREAL :

- Prédisposition forte : pentes supérieures à 40°
- Prédisposition moyenne : pentes fortes comprises entre 30° et 40°
- Prédisposition faible : pentes comprises entre 20° et 30°.

La commune de Vieux est concernée par un risque extrêmement limité au niveau de la Morinière

### 2.7. Le risque sismique

La commune fait partie du périmètre de la zone sismique « 2 faible » définie par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010. Il s'agit d'une sismicité très faible mais non négligeable identifiée en réponse à un objectif de prévention vis-à-vis des effets d'un séisme sur la stabilité des bâtiments. Ce classement soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III (établissements scolaires, établissements recevant du public de catégories 1, 2 et 3) et IV (bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour les besoins de sécurité civile...) aux règles de construction parasismique.

### 2.8 Les haies et boisements

Les haies se rencontrent de façon éparse sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit essentiellement de haies arborées ou arbustives, souvent de basse strate.

#### ● La composition des haies

Leur composition reflète à la fois les conditions bioclimatiques et leurs fonctions agricoles. Les haies sont de qualité moyenne : la majorité s'est régénérée après enlèvement des ormes, ne laissant qu'une strate arbustive basse (de 1 à 4 mètres). Se mélangent ainsi aubépines diverses, sureaux, prunelliers, noisetiers, rejets de frênes, ronces. Ils n'ont que peu de formes travaillées mais offrent des floraisons et des couleurs changeantes selon les saisons. Parfois il ne subsiste qu'un fouillis de ronces, mais on rencontre aussi des haies replantées, pourvues de jeunes arbres tels que le frêne ou l'érable.

#### ● Les fonctions des haies

Elles sont nombreuses : affirmation de la propriété, source de bois de chauffage et de bois d'œuvre, protection des cultures, garde des animaux, protection contre le vent et l'érosion du sol, obstacle au ruissellement superficiel. En effet mis à part leur rôle paysager, les haies assurent une régulation du système hydraulique des cours d'eau et favorisent l'épuration de l'eau. Elles améliorent l'infiltration et le stockage de l'eau dans les nappes souterraines et à la surface des sols. De même, elles constituent des obstacles naturels à l'érosion des sols et aux vents. Au regard des risques de remontée de la nappe, il est à signaler que la présence de cette végétation permet également de limiter l'intensité des crues, de freiner le ruissellement et le lessivage des sols. Il est par conséquent nécessaire de maintenir les haies qui permettent ainsi d'absorber les excès d'eau et maintenir les sols.

Elles favorisent également la vie de nombreuses espèces animales et constituent une excellente fabrique d'humus, lorsque l'automne, les feuilles mortes forment un tapis et favorisent la régénération des sols.

Par ailleurs, les haies permettent également, lorsqu'elles ne sont pas détruites prématurément, la préservation d'une flore et d'une faune locale et plus précisément les insectes oiseaux et autres petits mammifères.

## 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

### Haies



#### ● Les types de haies rencontrées

- La haie basse en bordure de route

La plus modeste est la haie basse dite « haie de pied » ou « haie debout », haute d'environ 1 à 3 mètre, sans talus au-dessous, composée essentiellement d'aubépines et secondairement, de charmes, noisetiers, prunelliers, troènes, buis, lauriers.

Taillée tous les ans, elle forme des lignes minces mais nettes que l'on retrouve essentiellement aux abords des axes de circulations.

- La haie d'arbres non élagués et d'arbustes

Ce type de haie, aussi appelé haie vive, est majoritaire sur le territoire de la commune. C'est une haie large et touffue qui multiplie les essences où les arbres ne sont pas taillés. Bien souvent elles servent à délimiter les prairies bocagères. L'aspect de ces haies varie selon les saisons avec la pousse et la chute des feuilles.

### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

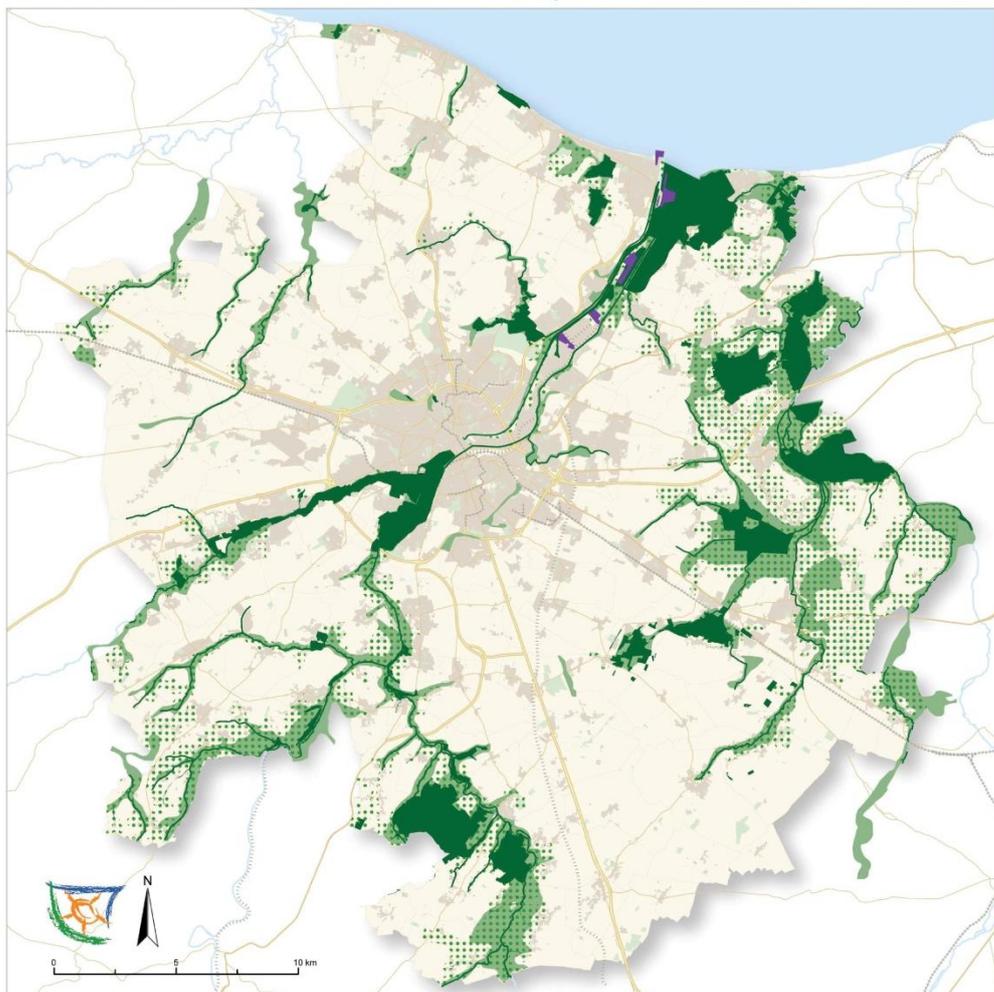
- La haie d'arbres

Ce type de haie marque souvent une évolution dans la transformation de l'occupation du sol : les arbustes ont été éliminés pour laisser place à des haies d'arbres. Plantées de façon linéaire, elles sont peu denses mais leur hauteur permet de jouer un rôle de « brise-vent ».

### 3- Eléments de définition d'une trame verte et bleue et de continuités écologiques à l'échelle de Vieux

La notion de trame verte et bleue repose sur le constat que les populations animales et végétales ont besoin pour être en bonne santé, 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 « Grenelle2 » 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.

La Trame verte et bleue du territoire de Caen-Métropole



Source : DOG SCOT

### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

---

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 relie
- 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

La trame du SCOT de Caen Métropole, élaborée par l'AUCAME, est construite à partir de la superposition de différents types d'espaces :

- Les espaces de nature extraordinaire ou « cœur de nature » correspondant aux territoires protégés ou inventoriés pour leur richesse écologique
- Les espaces de nature ordinaire s'appuyant sur la capacité d'accueil de quatre grands types de milieux vis-à-vis d'espèces animales considérées comme emblématiques
- La carte des coupures et obstacles comprenant les voies de communication existants ou à créer et les espaces urbanisés

Cette carte met en avant plusieurs grands ensembles de continuités naturelles :

- Le réseau des vallées (Orne, Dives...)
- Les massifs forestiers
- Le littoral
- Les abords ou l'intérieur des espaces urbanisés

Afin d'assurer la préservation de ces espaces, le SCOT demande que :

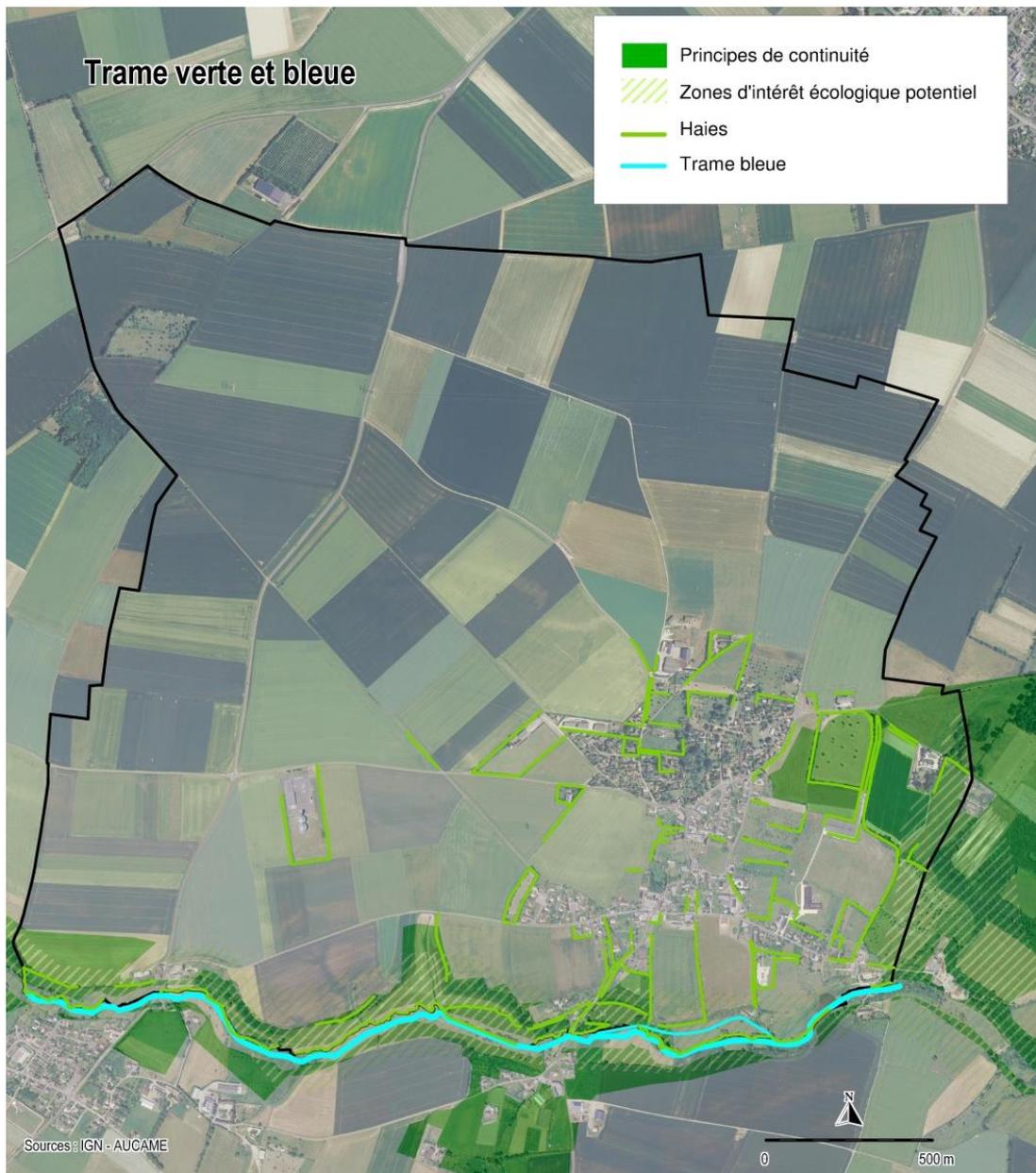
- Les cœurs de nature sont préservés inconstructibles. De même la continuité de la trame doit être préservée dans les PLU sur une largeur minimale de 10m de la même façon que les cours d'eau et les zones humides
- Les aménagements susceptibles d'être implantés dans la trame doivent garantir le libre passage de la faune et des piétons

En outre, il est recommandé :

- D'adopter des aménagements compatibles avec la sensibilité du site notamment entre les cœurs de nature. Il est ainsi conseillé dans le cadre des PLU de protéger les éléments de biodiversité ordinaire (bois, haies, mares...)
- Dans le cadre des PLU, de protéger une structure verte à l'intérieur des espaces urbanisés en soignant particulièrement les contacts entre projets urbains et espaces naturels.

Sur Vieux, la définition de la trame pourra, dans ce sens, s'appuyer sur la reconnaissance du cœur de nature que représente la Vallée de l'Orne regroupant à la fois le cours d'eau et ses affluents mais également les boisements qui le longent.

### 3 – Organisation des espaces et zones sensibles



## 3 – Organisation des espaces et zones sensibles

### **ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS**

#### **- Préservation des espaces agricoles**

Les espaces agricoles représentent les 3/4 de superficie communale. Face à une urbanisation importante observée dans l'ensemble des communes situées en périphérie de l'agglomération caennaise, les espaces consacrés à l'agriculture sont en net recul. Il s'agit aujourd'hui de trouver un juste équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation des terres agricoles. Dans ce cadre, des réflexions sur de nouvelles formes urbaines peuvent permettre d'envisager un développement plus respectueux de son environnement et moins consommateur d'espace.

#### **- Protection de la Vallée la Guigne et des zones sensibles**

Les espaces ouverts qui dominent sur la commune contrastent avec le vallon boisé de la Vallée de la Guigne au Sud du territoire. Les entités qui la composent (boisements, terrains humides, ripisylves...) résultant de la présence du cours d'eau présentent une grande valeur écologique et paysagère. Elles forment à ce titre la trame verte et bleue qui doit à ce titre, être protégée. De la même façon, le réseau bocager qui ceinture le bourg, demeure un élément facteur de biodiversité, un régulateur hydrologique et un agent de lutte contre l'érosion, et qui, au-delà de sa fonction paysagère doit être préservé.

#### **- Prise en compte des risques naturels**

La configuration topographique ainsi que la présence de cours d'eau favorisent l'émergence de risques sur le territoire communal. En ce sens, certains secteurs sont soumis à des risques d'inondations, de remontées de nappes et de retrait/gonflement des argiles.

Malgré le fait qu'ils soient situés dans des zones peu ou pas urbanisées, ces aléas sont à prendre en considération et doivent faire l'objet de mesures particulières en appliquant le principe de précaution.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

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

Le bourg de Vieux tel qu'il est connu aujourd'hui s'est développé sur l'ancienne cité romaine d'Aregenua, capitale du peuple des Viducasses expliquant la richesse archéologique de la commune. Malgré des destructions lors de la seconde guerre mondiale, la commune a préservé un bâti ancien de qualité regroupé dans une seule entité, le bourg.

Situé au contact de la Vallée de la Guigne, le bourg a su préserver un écrin de verdure dans lequel il s'inscrit (haies bocagères, vergers) qui contribue à l'intégration paysagère des constructions anciennes. L'urbanisation plus récente au contact de la Plaine au paysages ouverts n'a pas bénéficié du même environnement et souligne l'importance du traitement des franges urbaines.

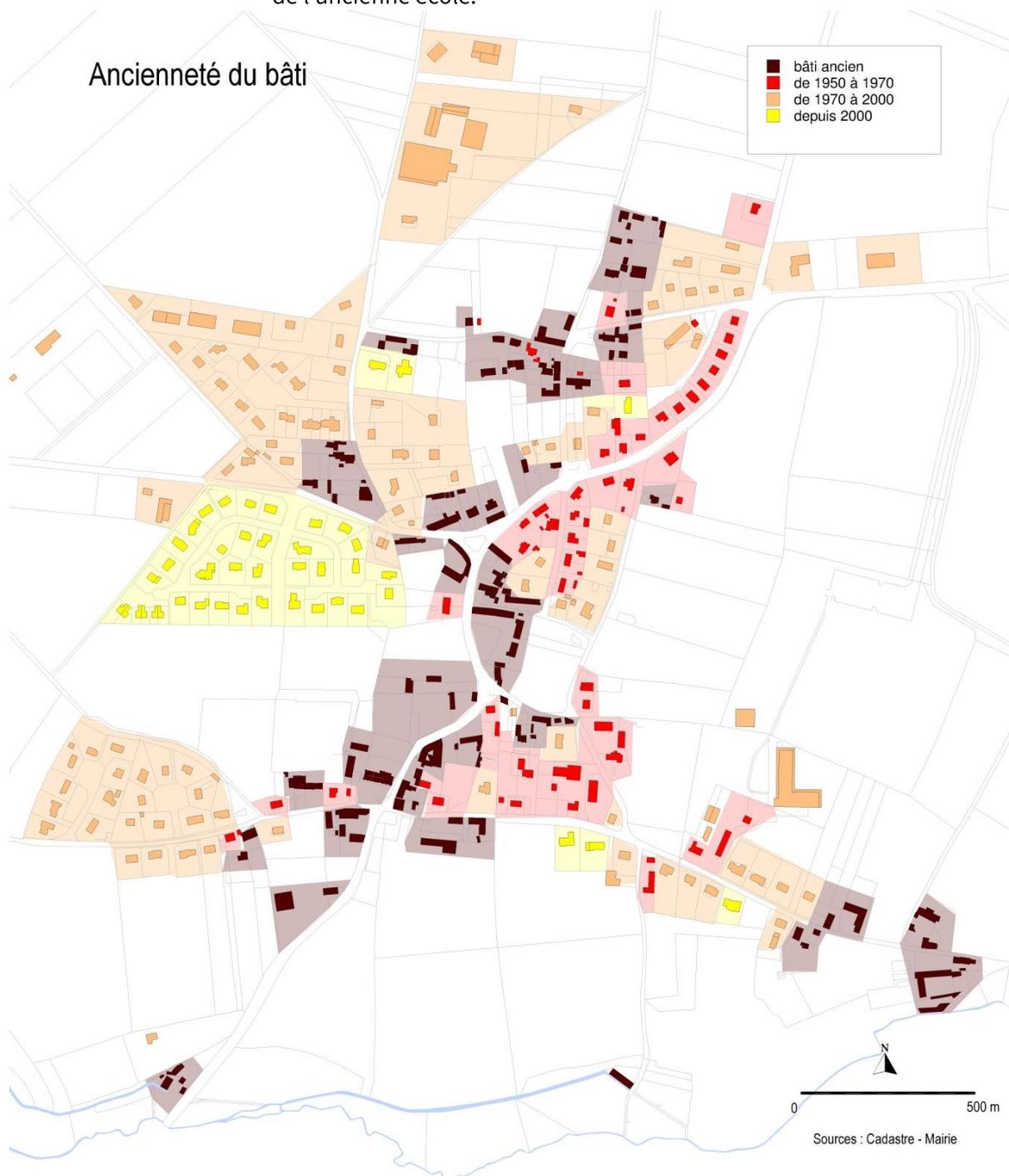


Carte de l'Etat Major 1820-1866 - Geoportail

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Dans les années 1800-1850, la commune comptait une population à peu près identique à aujourd'hui. Le bourg s'organisait autour de son église mais également le long des axes principaux : les RD89 et 212 dont témoigne encore aujourd'hui un bâti ancien de qualité.

A l'instar de bon nombre de communes de ce secteur, Vieux a connu d'importantes destructions pendant la seconde guerre mondiale. Après une période de reconstruction ayant conduit à une nouvelle urbanisation le long de la RD 89, la commune s'est véritablement développée à partir de la fin des années 70 renforçant dans un premier temps le bourg notamment à proximité de l'ancienne école.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

---

Il est à noter que dès 1982, le Conseil Départemental a engagé d'importantes campagnes de fouilles ayant conduit à la découverte de nombreux éléments notamment la Domus. Cet important patrimoine archéologique a largement influencé l'évolution de l'urbanisation de la commune par le gel de nombreux terrains dans la moitié Est du bourg et au Sud du Chemin Haussé.

Dans ce contexte, l'urbanisation qui s'est réalisée depuis les années 80 le plus souvent sous forme pavillonnaire a conduit au développement du bourg vers l'Ouest de part et d'autre de la RD89, le Nord étant plutôt dédié à l'activité agricole.

Enfin, si l'essentiel de l'espace urbanisé se regroupe au sein du bourg, il est à préciser l'existence que quelques lieux dits notamment à proximité de la Guigne : le Moulin Neuf, le Moulin d'Olivet ou encore la Morinière en limite du bourg de la commune limitrophe d'Avenay.

Il est à noter que malgré les différentes évolutions de la commune, la configuration du bourg présente de grandes similitudes avec celle qui existait dans les années 1800. Toutefois, il apparaît que les différentes formes d'urbanisation pas toujours maîtrisées soulèvent quelques réflexions au regard des nécessités actuelles de modération de consommation de l'espace :

- Il demeure aujourd'hui des parcelles non bâties au sein du bourg qui pourraient permettre de densifier et limiter ainsi une nouvelle consommation d'espaces agricoles.
- L'urbanisation récente en périphérie du bourg s'intègre plus difficilement à celui-ci dont le tissu ancien s'accompagne d'un écran paysager de haies bocagères et vergers. Les franges urbaines doivent ce cadre faire l'objet d'une attention particulière.
- Suite aux extensions non maîtrisées, la qualité des entrées de bourg peut paraître insuffisante alors que celles-ci, premières images de la commune et symboles de l'entrée dans un espace urbanisé méritent d'être valorisées et sécurisées.
- Une nouvelle urbanisation sans réflexion préalable peut se traduire par une transformation des routes en rue pour ceux qui l'habitent. Ceci, notamment sur les voies étroites, implique des problèmes de sécurité que ce soit en terme de stationnement, de circulation ou de cheminements piétonniers

### 2. Morphologie urbaine

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

La structure urbaine reste profondément marquée d'une part par la trame du tissu urbain ancien (fermes isolées, alignements de bourg) et, d'autre part, par la création de lotissement de pavillons individuels.

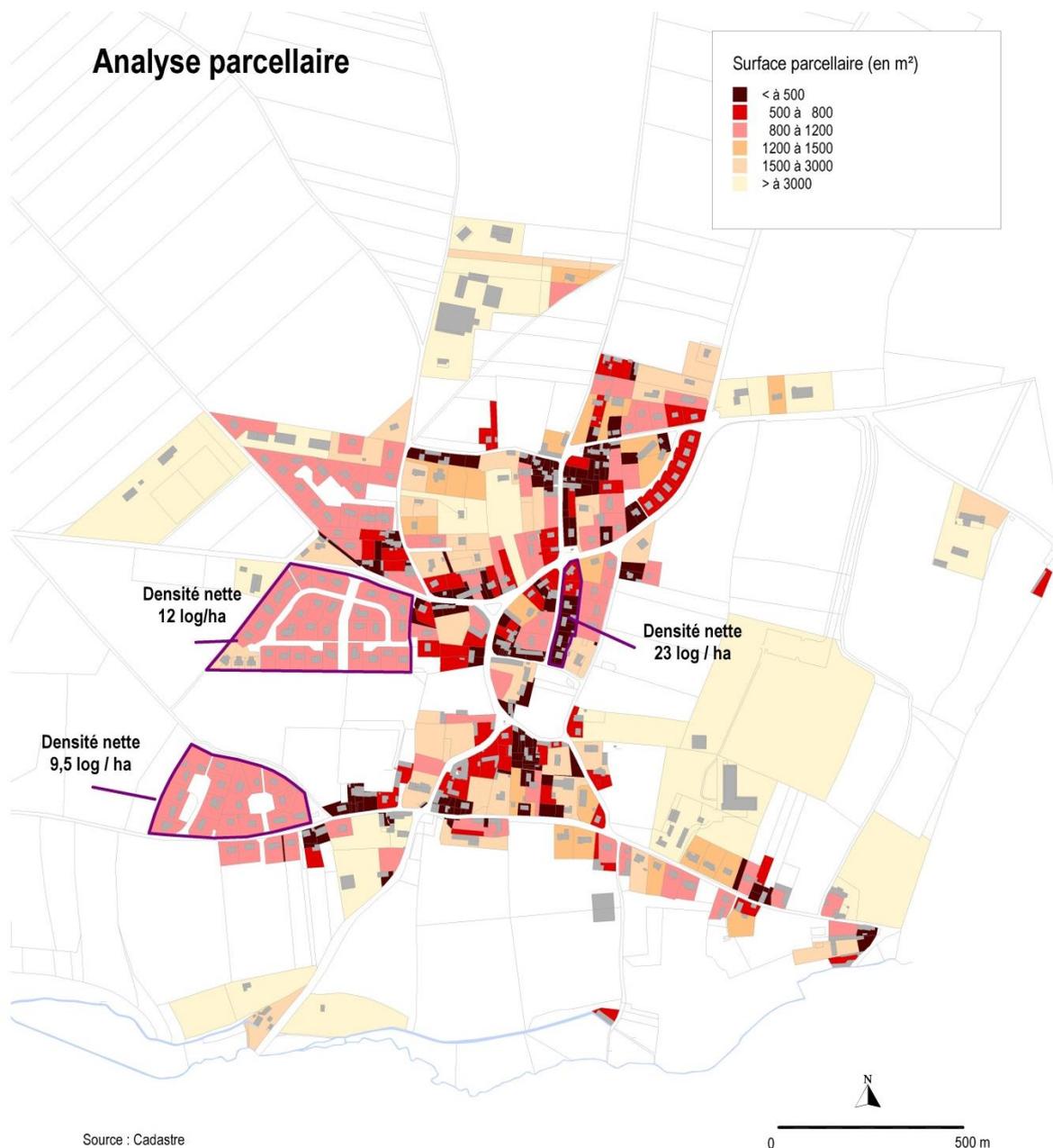
#### ● Parcellaire de petite taille à géométrie irrégulière

Ce type d'organisation caractérise plus particulièrement le bâti ancien.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Celui-ci occupe une grande partie de la parcelle. Des cours intérieures existent souvent occupées par des constructions annexes.

Le parcellaire est dessiné au gré des constructions dont l'implantation néanmoins se situe en bord de voie et/ou sur une limite séparative. Quelques cas d'alignement notamment autour de l'église se caractérisent par une occupation du bâti sur la largeur totale de la parcelle. 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. Ce type d'organisation caractérise tissu ancien du bourg. Ces parcelles sont de taille très variées mais le plus fréquemment inférieures à 500m<sup>2</sup>.



## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ● Parcelles calibrées à géométrie régulière

Le parcellaire pavillonnaire des constructions les plus récentes des lotissements offre l'exemple le plus représentatif. Les parcelles sont 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 dont la taille varie autour de 1000m<sup>2</sup>. Ce type d'organisation entraîne une forme urbaine peu dense avec un espace important consacré aux aménagements paysagers. Cette morphologie caractérise la plupart des lotissements créés en alignement le long des voies principales pour les plus anciens ou en impasse.

Sur les dernières réalisations, il s'observe quelques évolutions avec des exemples d'implantations en limite séparative et des tailles parcellaires moyennes en baisse.

### ● Parcellaire de grande taille

Le parcellaire de grande taille se retrouve essentiellement dans le cadre des bâti isolé. Cette organisation est typique du milieu rural et caractérise la plupart des corps de ferme, les grandes demeures et dans tous les cas un bâti ancien. Il s'agit de parcelles importantes qui offrent la possibilité d'un bâti isolé en retrait de la rue ou du chemin et sans mitoyenneté. Le bâti s'y organise souvent de façon rectangulaire avec l'habitat au centre et des annexes de chaque côté créant des cours centrales souvent de grande taille.



Parcellaire de petite taille à géométrie irrégulière



Parcelles calibrées à géométrie régulière



Parcellaire de grande taille

## 3 Patrimoine bâti et culturel

### 3.1 le patrimoine classé

La commune est concernée par trois périmètres de protection au titre de Monuments Historiques :

- Les vestiges du Théâtre gallo-romain, lieu-dit « le Jardin Poulain », classés monument historique par arrêté préfectoral le 21 avril 1980. D'autres vestiges au lieu-dit « l'Ecole » sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (I.S.M.H) en date du 6 février 1980.
- L'ensemble des vestiges archéologiques au lieu-dit « le Bas-Vieux » sont inscrits à l'I.S.M.H. en date du 27 juin 1988.
- La chapelle Saint-Jean-Baptiste du Clos est inscrite à l'I.S.M.H. en date du 24 août 1994.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

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

Cette autorisation préalable est obligatoire pour les travaux portant sur un immeuble visible du monument protégé ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres. Il apparaît dans ce cadre qu'une grande partie du bourg de Vieux est concernée par cette disposition.



### 3.2 Les vestiges archéologiques

En application des lois du 17 janvier 2001 et du 1<sup>er</sup> 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.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

En ce qui concerne la commune de Vieux, le patrimoine est très important :

*Secteurs présentant un intérêt au titre de l'archéologie*

Section AB	Parcelles 1 à 8 ,11 à 18, 20, 23, 45, 47, 80, 56, 28, 62 à 66, 73 à 76, 78, 81, 82, 89 à 95.
Section AC	Parcelles 2, 5 à 12, 15, 16, 18 à 33, 36, 37, 71, 76, 78 à 82, 86, 87, 105, 106 et place Saint-Martin.
Section AD	Parcelles 1 à 3, 5 à 20, 24, 25, 33 à 40, 45 à 60.
Section AE	Parcelles 10 à 13, 15 à 23, 27 à 41, 44 à 54, 56, 58 à 61, 64 à 69, 71 à 77, 80 à 85, 90 à 92, 95, 100 à 103, 105, 107, 109, 111, 119, 121 à 128, 130, 134 à 138, 141 à 166 et Chemin Haussé (CRn°1, VC n°3 et VC n°101).
Section AH	Parcelles 3 à 6, 8 à 10, 13 à 16, 18, 19, 21 à 23, 25, 26, 28, 30 à 40, 46 à 48, 50 à 52, 64, 67 à 72, 74 à 76, 79 à 88, 93, 94 et Chemin Haussé (CR n°10, VC n°3 et VC n°101).
Section AI	Parcelles 41, 46, 47, 53 à 55, 61, 66, 68 à 90, 104 à 117, 119 à 124, CR n°14, CR n°1, VC n°3 et VC n°101.
Section ZA	Parcelles CR n°1, VC n°3 et VC n°101 (Chemin Haussé).
Section ZB	Parcelles 2, 7, 13 à 17, 28, 37 à 45, 60, 66, 74, 75, 77, 86, 87 et CR n°11.
Section ZC	Parcelles 20 à 22, 65, 66, CR n°1, VC n°3 et CR n°101.
Section ZD	Parcelles 17, 18, 20, 46, CRn°1, VC n°3 et VC n°101

### 3.3 Typologie du bâti

La commune de Vieux se définit par une typologie variée en matière d'habitations. Cependant, en parcourant la commune, la perception du bâti est fortement influencée par une forte présence du bâti en pierre dans son cœur de bourg et des lotissements de maisons récentes en périphérie.

- Le Bâti traditionnel
  - Les grandes demeures

Situées le plus souvent au milieu d'une parcelle avec un accès à la route par une grille, ces grandes propriétés se caractérisent par leur volume de surface bâti et une symétrie dans leur construction. Les façades sont généralement enduites à la chaux avec modénatures en pierre de taille. Les ouvertures y sont nombreuses, étroites et hautes. La couverture le plus souvent à quatre pans est en ardoise. Les cheminées sont situées en pignon dans l'axe du bâtiment. Ces grandes demeures, peu nombreuses sur la commune se situent de façon éparse sur le territoire communal.



- Les maisons de bourg
- Elles sont de styles architecturaux variés et de tailles différentes. Parfois, mitoyennes, elles sont toujours implantées en bordure de voie de façon parallèle ou perpendiculaire.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

Elles présentent des hauteurs de type R+1+C. Les fondations peu profondes portent des murs épais de plus de cinquante centimètres. Les façades sont constituées le plus souvent en pierres apparentes ou parfois recouvertes d'un enduit. Les toitures sont à doubles pentes symétriques proches de 45°, le plus fréquemment en ardoise avec des châssis de toit et lucarnes. Les cheminées sont souvent en pierre et situées en pignon dans l'axe du bâtiment. Les ouvertures hautes et étroites sont surmontées d'un linteau droit en pierre.

Ces maisons lorsqu'elles sont mitoyennes bénéficient souvent d'une cour intérieure à l'arrière du bâtiment. Individuelles, elles peuvent s'accompagner d'un jardin avec un accès dans le prolongement de la maison. L'un des caractéristiques du bourg de Vieux qui contribue à un sentiment de densité réside dans la continuité du bâti qui, lorsqu'il ne repose pas sur un principe de mitoyenneté est assuré par des murs ou murets en pierre.



- Les fermes



N'étant plus qu'au nombre de deux en activité professionnelle, certains corps de ferme ont été réhabilités et transformés en logement. Situées en dehors ou au sein même du tissu urbain, les fermes sont implantées sur des grands parcellaires en retrait des voies. Elles sont de tailles variées le plus souvent en cour fermée par trois ou quatre bâtiments.

La partie habitée est en pierre parfois enduite à la chaux grasse avec une toiture à doubles pentes recouverte d'ardoise. La hauteur du logement de type R+1+C est souvent plus élevée que celle des annexes.

- Le bâti de la reconstruction

Bien que relativement bien préservé des destructions de la seconde guerre mondiale, il se retrouve au sein du bourg quelques exemples d'habitat de la reconstruction.

La majorité des constructions est composée de maisons individuelles de taille importante (1 ou 2 étages). Situées au sein de parcelles de 1000 m<sup>2</sup> en moyenne, elles se distinguent par des volumes importants. Leurs façades sont le plus souvent en pierre avec des décrochements. Les toitures parfois agrémentées de lucarnes sont en tuiles ou ardoises à deux ou quatre pans symétriques. De nombreuses ouvertures ponctuent la façade ainsi qu'un certain nombre d'éléments divers : balcons, marquises, gardes corps...

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



### ● Le Bâti récent

Il se caractérise par un habitat individuel qui se développe essentiellement depuis la fin des années 70.

Les constructions sont généralement implantées en milieu de parcelle paysagère de façon individuelle au sein du tissu bâti plus ancien ou sous forme de lotissement. Les habitations sont en général à deux niveaux : RDC et un étage en combles aménagés. Les façades sont en enduit de couleur beige ocrée. La toiture est faite soit de tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoise, à doubles pentes. Les pavillons sont implantés en cœur de parcelle et entourés par un jardin. Lorsque les implantations se sont faites le long des voies, l'arrière des parcelles fixe en général les limites entre le secteur bâti et les champs de cultures.

En fonction des époques de constructions, l'architecture peut évoluer. En effet, il se retrouve des constructions des années 70/80 avec par exemple des toitures à 4 pans. De la même façon, les constructions les plus récentes offrent des exemples d'architecture plus contemporaine avec par exemples des toits terrasses ou des volumes plus complexes. Les matériaux évoluent également avec un recours de plus en plus fréquent au bois.



### ● Les autres formes de bâti

- Les annexes agricoles et bâtiments vacants

Certaines annexes agricoles sans affectation ou bâtiments vacants présentant un intérêt architectural peuvent permettre d'envisager des projets de réhabilitation et transformation en logement. De nombreuses réhabilitations ayant été réalisées, il demeure néanmoins peu de bâtiments disponibles.

- Les éléments patrimoniaux

La commune de Vieux se caractérise par ailleurs par un petit patrimoine ou d'éléments architecturaux de qualité qui contribuent à l'identité de la commune.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

De conception traditionnelle ou originale, ces lavoirs, pigeonniers, murets ou porches situés au sein du bourg doivent être identifiés afin d'envisager leur protection et mise en valeur.



### 4 - Mobilité et déplacements

#### 4.1 Le réseau viaire

##### ● Hiérarchisation de la voirie

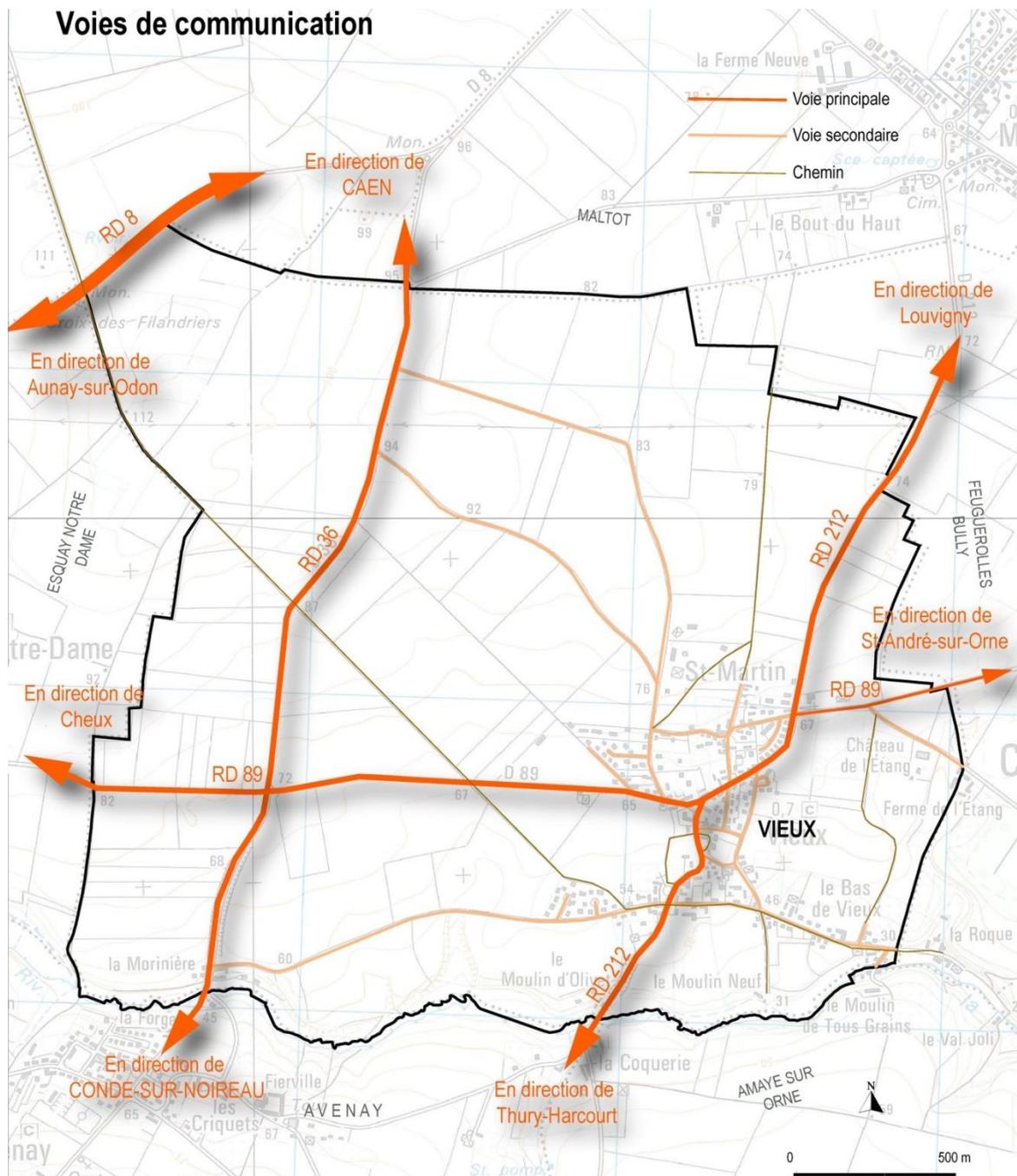
Le tissu urbain est décomposé en différentes strates superposées. Un intérêt particulier est porté au réseau viaire, envisagé comme le « squelette » supportant l'urbanisation dans un premier stade puis facilitant les déplacements urbains en multipliant ses voies secondaires venelles et chemin piétonnier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

Ainsi si la commune bénéficie d'un accès par une voirie d'intérêt départemental, le réseau devient plus contraignant et de qualité moindre au fur et à mesure que l'on explore les accès à la parcelle qu'il s'agisse d'habitat ou de parcelles non bâties.

La commune de Vieux présente un réseau de voies de communication bien développé. L'accès à la commune s'effectue depuis la RD 8 en limite communale, voie en connexion directe avec le périphérique caennais via l'échangeur d'Eterville. Le bourg est ensuite desservi par des routes secondaires qui traversent le territoire.

Il est par ailleurs à noter que le réseau routier tend à perdre en qualité au fur et à mesure que l'on pénètre dans le bourg et certains secteurs plus retirés.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



### - Le réseau structurant

Il regroupe l'ensemble des voies de première et de seconde catégorie qui structure et porte l'urbanisation. Ces voies, par leur morphologie, leur ancienneté ou leur étendue, organisent un réseau principal cohérent. Ce premier réseau est représenté par l'axe majeur en limite Nord-Ouest de commune : la RD 8. Il constitue la voie de desserte privilégiée par les habitants puisqu'en connexion directe avec le périphérique, il permet de rejoindre directement le bourg depuis le Nord du territoire via Maltot ou la D36.

Il peut être évoqué également la RD36 d'intérêt intercommunal à l'Ouest de la commune. Les RD 212 et la 89 classées d'intérêt local par le Conseil Général constituent l'armature urbaine de la commune puisqu'elles traversent le bourg.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis



### - Le réseau secondaire

Il regroupe les routes communales qui desservent les zones urbanisées. Ces routes constituent un élément fondamental dans la mesure où elles permettent d'assurer les liaisons entre les différentes zones bâties et notamment les départementales. De plus, elles sont d'une importance primordiale quant aux choix des zones d'urbanisation futures. Leur capacité à accueillir des flux supplémentaires sera à prendre en compte. Sur Vieux elles sont quasiment toutes raccordées à une voie départementale.

Ce réseau communal se caractérise le plus souvent par une voirie étroite et sinueuse peu adaptée à des flux supplémentaires.



### - Les chemins ruraux

La commune compte quelques chemins ruraux localisés au sein de la plaine agricole. Il peut notamment être cité le chemin Haussé qui traverse le « Bas Vieux ». Pour l'essentiel, il s'agit de chemins de terre, débouchant pour la plupart sur les axes structurants, afin de desservir les parcelles agricoles. D'autres servent de liens entre les différentes voies communales.

Ce réseau semble essentiel pour l'exercice de l'activité agricole mais également le cheminement des ruissellements.

## 4.2 Gestion des déplacements et aménagements

### ● Les transports collectifs

Le territoire demeure rural avec une faible offre en transports collectifs. La commune de Vieux est néanmoins desservie par les Bus Verts du Conseil Général 3 fois par jour.

### ● Les déplacements doux

Le caractère rural de la commune explique la quasi absence de voies dédiées aux cheminements doux.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

---

Cette réflexion peut néanmoins être menée dans le cadre d'aménagements au sein de nouvelles zones d'habitat par exemple ou bien dans le bourg notamment à proximité des équipements publics où l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite devra être améliorée. Des liens pourront être envisagés par le raccordement de voies laissées en attente (dernier lotissement créé) tandis que l'aménagement de chemins ruraux pourrait permettre de créer des connexions intercommunales.

### ● Accessibilité de la voirie

Conformément à la loi du 11 février 2005 sur l'accessibilité, un plan de mise en accessibilité de la voirie a été réalisé en avril 2011 sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Pour la commune de Vieux, l'analyse révélait que 74% de la voirie principale n'était pas règlementaire ou présentait des obstacles rendant leur usage difficile pour les personnes en situation de handicap.

### ● Les entrées de bourgs

Les questions de la qualité du cadre de vie et de sécurité routière apparaissent comme de véritables enjeux à prendre en compte dans une réflexion globale pour l'aménagement des entrées de Bourg. Lieux de transition entre l'espace cultivé et l'espace bâti, elles constituent des zones essentielles dans l'organisation du territoire. Bien que regroupées au sein d'une même entité, les différentes phases d'urbanisation ont entraîné une extension des limites du bourg qui, dans ce cadre, deviennent moins lisibles. Cette situation contribue parfois à des comportements inadaptés au sein d'un espace urbanisé avec par exemple une vitesse souvent excessive sur la RD89.

## 4 – Développement urbain et maîtrise des espaces bâtis

### ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS

#### **- Préserver l'identité de la commune en assurant un développement harmonieux ciblé sur le bourg et le respect du patrimoine archéologique**

Afin d'assurer un développement harmonieux et une gestion économe de l'espace, le choix des zones constructibles doit favoriser l'épaississement du tissu existant par un développement en couronne et non linéaire en tenant compte non seulement des zones réservées en raison de leur richesse archéologique mais également les zones de développement potentiel des exploitations agricoles. Il doit dans ce cadre tenir compte de la proximité des équipements et des possibilités de déplacements alternatifs à l'automobile (piétons, cyclistes). De même, les possibilités de construction au sein du tissu existant doivent être exploitées en priorité.

#### **- Mettre en valeur le patrimoine archéologique au sein du bourg**

La particularité de la commune réside dans son implantation sur l'emplacement de l'ancienne ville romaine d'Aregenua. Cela se traduit par la présence d'un site archéologique important au sein même du bourg avec la mise à jour de plusieurs éléments tels La Maison au Grand Péristyle, le forum. Il est nécessaire dans ce cadre de veiller à l'intégration de ce site au sein de l'espace urbanisé en veillant notamment à adapter les aménagements réalisés pour contribuer à la mise en valeur de ce patrimoine identitaire de la commune.

#### **- Préserver la qualité architecturale du bâti et favoriser l'intégration des constructions neuves**

La commune se caractérise par un patrimoine architectural de grande qualité qu'il faut protéger et mettre en valeur. Le diagnostic a permis d'identifier un certain nombre de petits éléments architecturaux qui contribuent à la qualité du paysage urbain et plus généralement du cadre de vie qui pourront faire l'objet de protections dans le cadre de la Loi Paysage. Par ailleurs, la commune, dans sa partie Nord et Nord-Ouest, se situe dans un paysage ouvert laissant de larges perceptions sur les zones urbanisées. Dans ce cadre, il est important d'associer à tout projet le traitement des franges urbaines et l'assimilation des nouvelles constructions. Outre la conservation des haies existantes, la commune pourra favoriser l'accompagnement des nouvelles zones bâties par des plantations bocagères.

#### **- Sécuriser les déplacements, notamment les entrées de bourg et les principaux carrefours**

L'analyse de la trame existante a révélé quelques points faibles au sein des zones urbanisées. Certains carrefours et voies étroites doivent être aménagés afin d'assurer la sécurité des usagers par un meilleur partage de la voirie. De même, le choix des zones constructibles devra tenir compte de la capacité de la voirie à accueillir des flux supplémentaires. Plusieurs réflexions sont dans ce cadre à mener :

- Définition d'une nouvelle hiérarchie du réseau de desserte avec un meilleur partage de la voirie
- Amélioration des circulations douces (vélos, piétons) le long des principaux axes et au sein du bourg
- Amélioration du stationnement notamment le long des voies étroites inadaptées à cet usage

## 5 -Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

---

# DIAGNOSTIC SOCIO - ECONOMIQUE

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

### 1 – Population

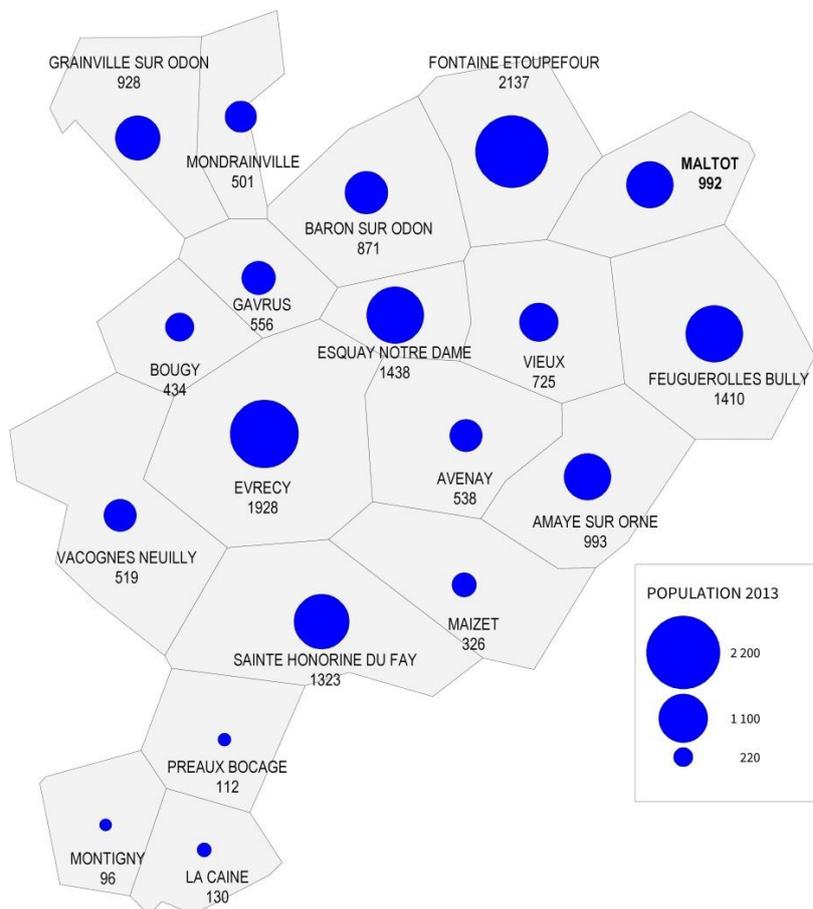
Afin d'appréhender les évolutions enregistrées par la commune de Vieux, il est intéressant de replacer la commune à l'échelle du département. Le Calvados peut se caractériser actuellement par quelques tendances dominantes :

- Un département attractif avec une population en progression qui lui confère une dynamique privilégiée au niveau régional (1.7% entre 2008 et 2013)
- 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
- Une variation annuelle de la population positive (0.3%) due essentiellement à un solde naturel
- Un taux de natalité en légère baisse (12.6% entre 1999 et 2008 contre 11.9% entre 2008 et 2013)
- Un vieillissement de la population caractérisé par une augmentation des tranche d'âge supérieures à 60 ans (ex : la catégorie des 60-74 ans est passée de 13.3% de la population en 2008 à 15.6% en 2013).

Contexte  
départemental

La commune de Vieux fait partie du périmètre de la Communauté de Communes d'Evrecy-Odon-Orne regroupant 19 communes.

Population de la Communauté de Communes d'Evrecy-Odon-Orne en 2013 (INSEE)



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

Le territoire compte 15957 habitants en 2013 pour une population moyenne de 839 habitants. Il s'agit principalement de communes rurales, de taille modeste. 11 d'entre elles détiennent une population inférieure à 900 habitants. Seules cinq communes se démarquent avec une population dépassant 1 000 habitants (Esquay-Notre-Dame, Evrecy, Feuguerolles-Bully, Fontaine-Etoupefour, et Sainte-Honorine-de-Fay).

D'une manière générale, la population de la Communauté de Communes croît de manière régulière depuis les années 1960, passant de 5 363 habitants en 1968 à 15957 habitants en 2013.

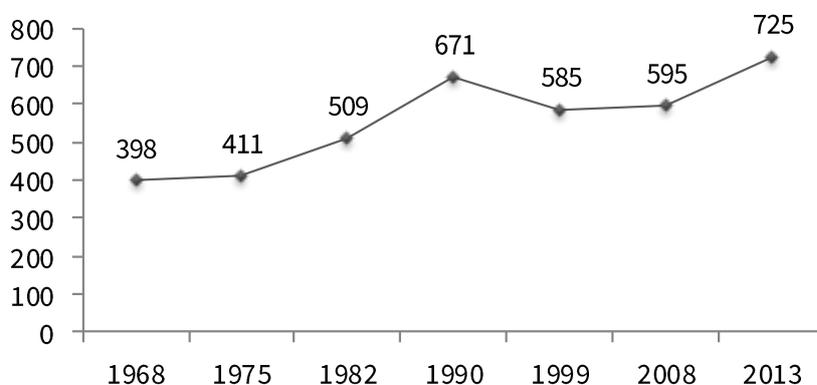
### 1.1 Démographie

Globalement, la population de Vieux est en constante augmentation depuis 1968.

Toutefois, des nuances peuvent être évoquées. En effet, la commune a connu deux périodes de forte croissance à la fin des années 80 avec un taux de variation annuel supérieur à 3% et depuis 2010. Dans les années 90, un important mouvement migratoire s'est traduit par la perte d'environ 80 habitants et un faible taux de construction (à cela s'ajoute la fermeture d'un centre de réinsertion pour personnes handicapées dont les effectifs étaient comptabilisés dans le nombre d'habitants). La commune connaît un nouveau regain depuis la fin des années 2000 et la création d'un nouveau lotissement en 2009. Ce mouvement se poursuit aujourd'hui avec une population estimée à 725 habitants en 2013 (INSEE).

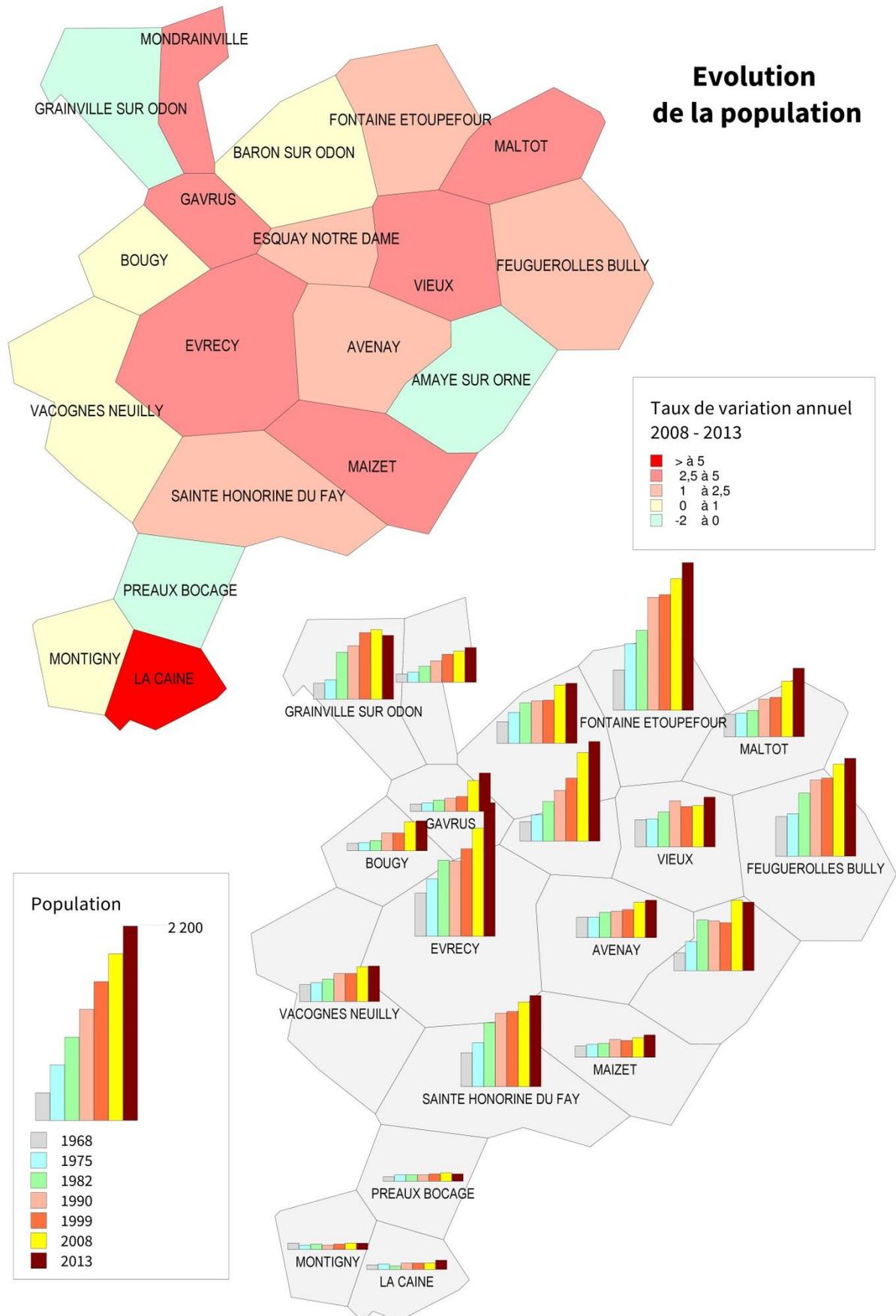
Evolution de la  
population - VIEUX  
(INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Population	<b>398</b>	<b>411</b>	<b>509</b>	<b>671</b>	<b>585</b>	<b>595</b>	<b>725</b>
Variation en nombre	+ 13	+ 98	+ 162	- 86	+ 10	+ 130	
En % par an	+0,5%	+3,1%	+3,5%	-1,5%	+0,2%	+4,5%	
Mouvement naturel (% par an)	+0,8%	+0,6%	+0,8%	+0,4%	+1,1%	+1,0%	
Solde migratoire (% par an)	-0,3%	+2,5%	+2,7%	-1,9%	-0,9%	+3,5%	



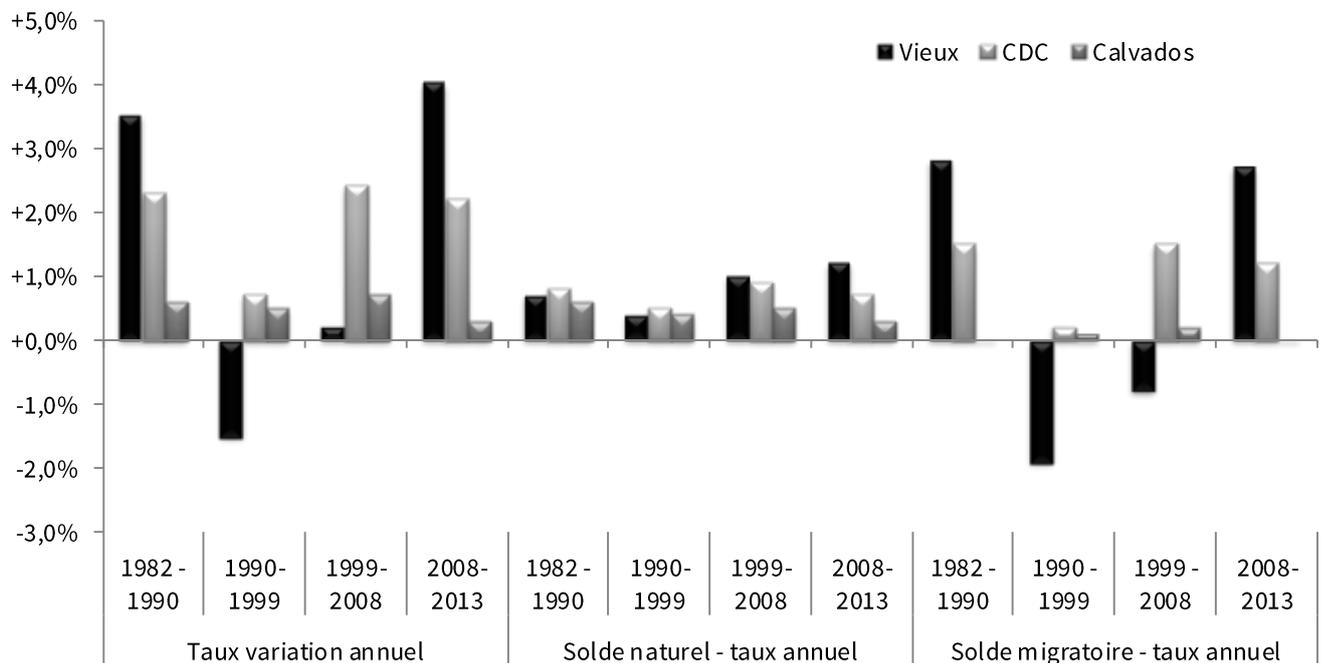
Il est à noter que que l'évolution de la population actuelle émane, outre l'accueil de nouveaux habitants, d'un solde naturel positif qui à largement compensé le solde migratoire encore négatif en 2010.

## 5 -Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



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

Taux de variation annuel de la commune de Vieux, la CDC d'Evrecy, le Département (INSEE)



Les communes de l'intercommunalité enregistrent également des évolutions démographiques positives. Les évolutions sont parfois contrastées ; alors que Vieux enregistre un taux annuel de croissance de 4 % par an durant la dernière période, certaines communes perdent de la population (Préaux Bocage, Amayé sur Orne).

D'une manière générale, les plus fortes périodes de croissance observées à l'échelle de la Communauté de Communes sont similaires aux évolutions constatées à Vieux avec entre autres, un solde migratoire important dans les années 1970 et 1980. Il est à noter cependant que Vieux se distingue par une perte de population dans les années 90 et un solde migratoire négatif que n'a pas observé la Communauté de Communes.

L'analyse de ces divers taux révèle toutefois une réelle attractivité du territoire de Vieux en raison notamment de sa proximité avec l'agglomération caennaise malgré la présence de forts contraintes en terme d'aménagement notamment dues au patrimoine archéologique.

### 1.2 Une classe d'âge dominante : les moins de 14 ans

La répartition de la population de Vieux en fonction des classes d'âge révèle une population actuelle relativement homogène avec néanmoins une tranche d'âge dominante : les moins de 14 ans puisqu'elle représente 24,3% de la population en 2013. Viennent ensuite les 30-44 ans (22%), puis les 45 - 59 ans (20,4%).

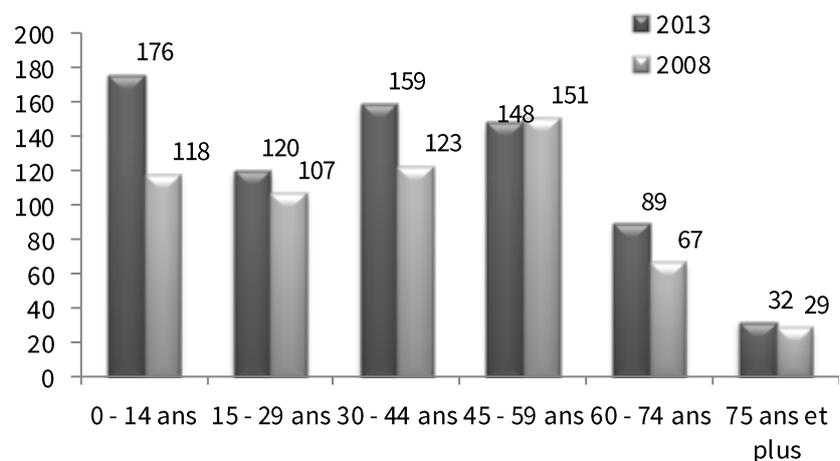
D'une manière générale, la population de Vieux a enregistré un rajeunissement de sa population ces dernières années avec une proportion en nette augmentation des plus jeunes correspondent à l'arrivée de nouveaux ménages au cours des années 2000.

Parallèlement la représentation des seniors est stable avec un peu moins de 17% de personnes de plus de 60 ans.

## 5 -Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

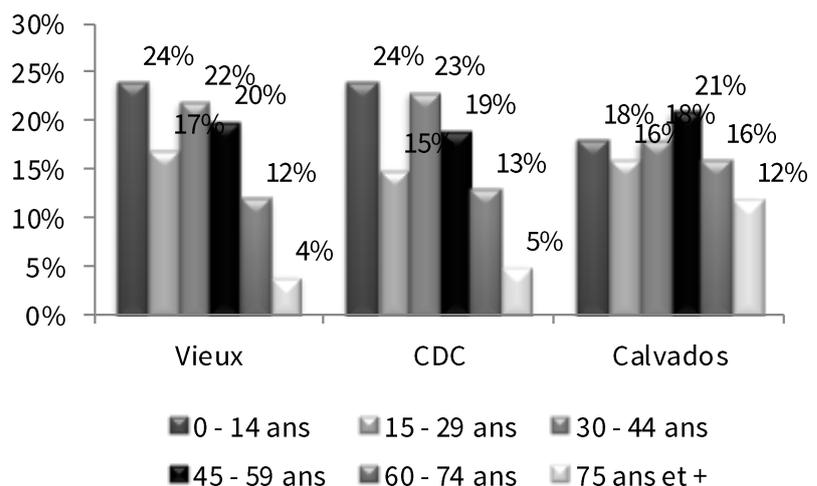
Age de la population -  
Vieux- INSEE

	2013	%	2008	%
0 - 14 ans	176	24,3%	118	19,8%
15 - 29 ans	120	16,6%	107	18,0%
30 - 44 ans	159	22,0%	123	20,7%
45 - 59 ans	148	20,4%	151	25,4%
60 - 74 ans	89	12,3%	67	11,3%
75 ans et plus	32	4,4%	29	4,9%
<b>TOTAL</b>	<b>724</b>	<b>100%</b>	<b>595</b>	<b>100%</b>



La structure de la population sur la commune de Vieux est à peu près identique à celle de la CDC. Il se retrouve ainsi un poids des plus jeunes plus fort que dans le département (24%) et une plus faible représentation des séniors.

Répartition de la  
population (INSEE 2013)



L'analyse de l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) de 1.74 en 2013 pour la commune de Vieux et de 1.65 pour la CDC confirme le dynamisme de ces territoires. Notons néanmoins que cet indice s'est maintenu sur la commune depuis 1999 tandis qu'il a légèrement fléchi sur la Communauté de Communes.

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

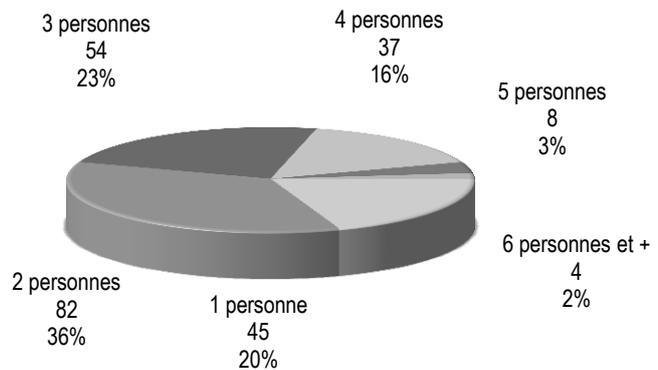
### 1.3 Les ménages

La structure actuelle de la population se retrouve dans la composition des ménages. Ainsi, le recensement 2009 de l'INSEE démontre une part importante des ménages de petites tailles: de 2 personnes (36% des ménages de la commune) et de 1 personne (20%). Ils représentent 56% des ménages de la communes en 2009.

Cependant les familles de 3 personnes et plus sont également bien présents et regroupent 44% des ménages de la commune. Ils correspondent au schéma familial type des personnes qui viennent construire et s'installer sur la commune.

Enfin, il est à noter également que la structure des ménages est influencée également par le vieillissement d'une certaine partie de la population et notamment des familles qui ont construit massivement sur la commune dans les années 70-80 qui, suite au départ des enfants, se retrouvent aujourd'hui à 2 personnes par ménage.

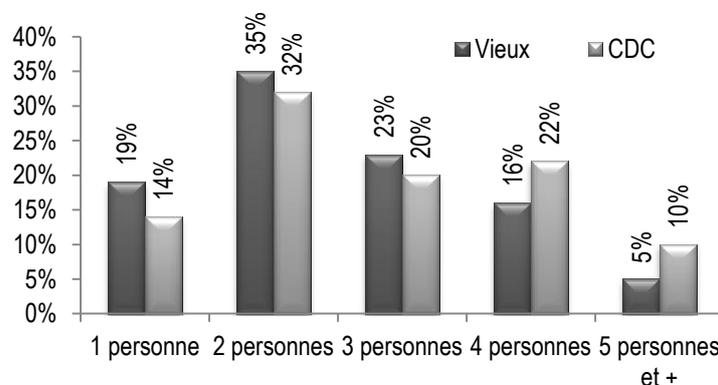
Composition des ménages 2009 Vieux (INSEE)



Les données concernant la CDC présentent quelques distinctions. En effet, la part des ménages de très petite taille (composés d'une personne) est moins importante puisqu'elle représente 14% des ménages contre 19% à Vieux.

A contrario, les ménages de grande taille (3 personnes et plus) sont mieux représentés avec un taux de 52% de ménages contre 44% à Vieux.

Composition des ménages 2009 (résidences principales) Vieux (INSEE)



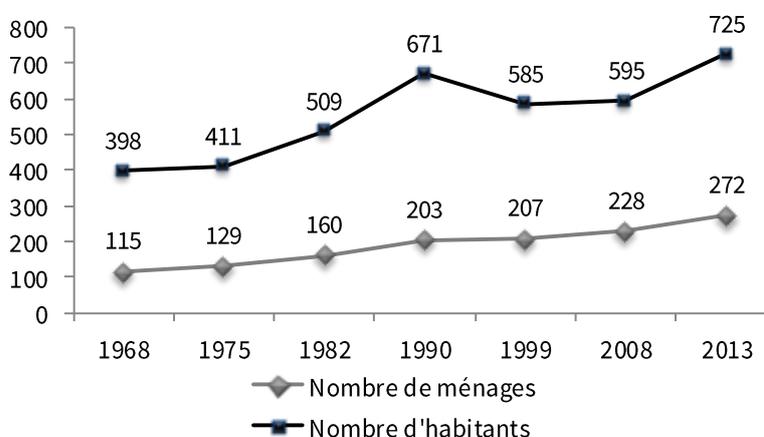
Depuis 40 ans, le nombre de ménages progresse régulièrement (272 en 2013 pour 115 en 1968) avec une forte croissance dans les années 1970 et 1980, en corrélation avec la courbe démographique de la commune.

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

Outre l'arrivée de nouvelles familles sur la commune, l'analyse du nombre de ménages en augmentation depuis 1968 est à mettre en corrélation avec le nombre moyen de personnes par ménage. En effet, le nombre de personnes par ménage diminue régulièrement avec une moyenne de 2.7 personnes par ménage actuellement contre 3.5 dans les années 60-70. Ce chiffre est analogue à celui de la CDC.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	<b>2013</b>
Nombre de ménages	115	129	160	203	207	228	<b>272</b>
Nombre d'habitants	398	411	509	671	585	595	<b>725</b>
Personnes/ménages	3,5	3,2	3,2	3,3	2,8	2,6	<b>2,7</b>

Ménages et population à Vieux (INSEE)



Ce desserrement des ménages devra être pris en compte dans l'estimation en besoin de logements de la commune en tenant compte de l'évolution actuelle de la composition des ménages et les souhaits de constructions neuves lancés dans la commune.

La commune de Vieux a connu une progression régulière de sa population, évolution particulièrement marquée entre les années 70 et 80 pour atteindre un total de 725 habitants en 2013. Cette tendance à la croissance semble se poursuivre ; la commune reste très attractive en particulier pour sa position géographique (proximité de l'agglomération caennaise), sa desserte routière et son cadre de vie.

La poursuite de la politique d'accueil de nouveaux ménages envisagée sur la commune, au travers de programmes de constructions de logements adaptés aux populations, doit inciter à la réflexion sur l'installation de nouvelles familles et notamment de jeunes ménages avec enfants pour assurer la pérennité des équipements.

Aussi, il sera important d'apporter une attention particulière au nombre de personnes âgées qui, dans un avenir proche, tendra à augmenter davantage. Cela suppose entre autres, des besoins particuliers en matière de services.

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

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

### 2 – Logements

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

#### Contexte départemental

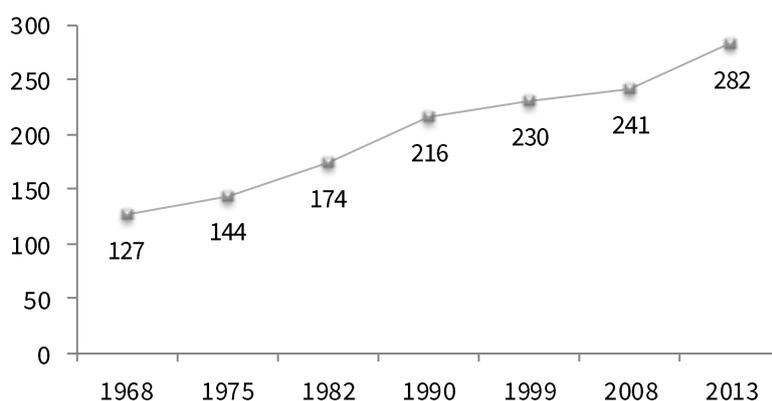
- Un parc départemental de 399258 logements en 2013. Ce parc a augmenté de 5.5% entre 2008 et 2013
- Une prépondérance de résidences principales avec 76.0% du parc total de logements. Leur nombre s'est accru de 4.5% entre 2008 et 2013.
- Un nombre de logements vacants en augmentation dans le département représentant 6.2% du parc total en 2013.
- Un parc locatif social représentant 16.9% des résidences principales.
- Une stabilisation du nombre de résidences secondaires (17.8% du parc)
- Un nombre moyen d'occupants par logement en diminution constante depuis 1968 pour atteindre aujourd'hui 2.2, contre 2.4 en 1999.
- Les logements récemment construits (depuis 2004) représentent une moyenne de 1376 par an.

#### 2.1 Evolution du parc existant

La commune comptait 282 logements lors du dernier recensement de 2013 de l'INSEE. Le nombre de logements sur la commune augmente régulièrement depuis ces quarante dernières années

Les évolutions les plus importantes ont eu lieu dans les années 70 et 80 avec des augmentations respectives de 20.8% et 24.1% se traduisant par une forte augmentation de la population durant ces périodes. Le nombre de logements sur la commune a doublé en quarante ans, passant de 127 logements en 1968 à 282 logements en 2013.

#### Evolution du nombre de logements – Vieux (INSEE)



Ce sont essentiellement les résidences principales qui ont profité de ces évolutions avec une augmentation de 19% entre 2008 et 2013 et une estimation de 3.58% de croissance annuelle depuis 2008. Celles-ci sont prépondérantes sur la commune puisqu'elles représentent 96 % du parc de logements. Notons également la faible part des résidences secondaires dont le nombre se stabilise (5 résidences secondaires en 2013, soit 1.7 % du parc de logements).

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

*Evolution du nombre de logements (INSEE)*

	Nombre de logements	Variation	
		En nombre	en % par an
1968	127	17	+ 1,81
1975	144		
1975	144	30	+ 2,74
1982	174		
1982	174	42	+ 2,74
1990	216		
1990	216	14	+ 0,70
1999	230		
1999	230	11	+ 0,52
<b>2008</b>	<b>241</b>		
2008	241	41	+ 3,19
<b>2013</b>	<b>282</b>		

La vacance reste peu marquée avec seulement 1.7% du parc de logements disponible. Dans ce cadre, il est estimé que, pour un bon fonctionnement du marché du logement, un taux de vacance de 5 à 7 % est nécessaire. Il apparaît dans ce cadre une faible disponibilité de logements sur le territoire et par conséquent une certaine tension du marché de l'immobilier.

La CDC enregistre des évolutions semblables avec une augmentation des résidences principales (+ 12% entre 2008 et 2013) ainsi qu'un nombre de résidences secondaires faible (0.9%).

Contrairement à la commune, le nombre de logements vacants au sein de la CDC s'est considérablement accru entre 2008 et 2013 pour atteindre un taux de vacance cependant faible de 3.3%.

*Parc de logements Vieux, CDC d'Evrecy-Orne-Odon, Département du Calvados (INSEE)*

	1999	2008	2013	Evolution
<b>Résidences principales</b>				
<b>Vieux</b>	<b>207</b>	<b>228</b>	<b>272</b>	<b>+ 19,30%</b>
CDC	3 927	5 067	5 680	<b>+ 12,10%</b>
Calvados	258 513	290 188	303 280	<b>+ 4,51%</b>
<b>Résidences secondaires</b>				
<b>Vieux</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>- 16,67%</b>
CDC	80	72	56	<b>- 22,22%</b>
Calvados	64 935	69 730	71 155	<b>+ 2,04%</b>
<b>Logements vacants</b>				
<b>Vieux</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>- 28,57%</b>
CDC	106	150	196	<b>+ 30,67%</b>
Calvados	15 508	18 362	24 824	<b>+ 35,19%</b>

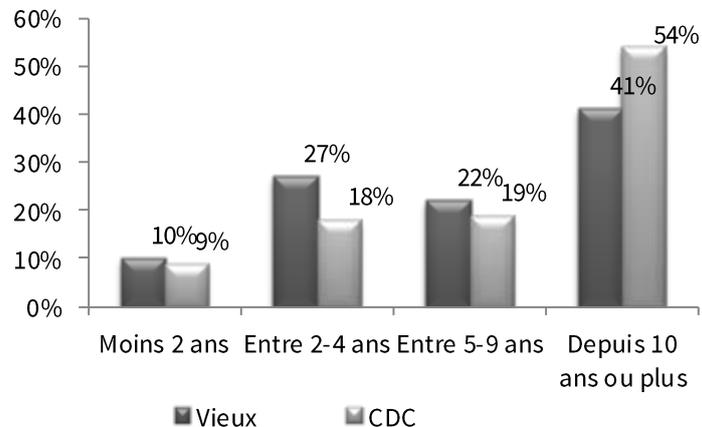
Malgré cette progression du parc de logements, celui-ci est encore inadapté quantitativement et qualitativement pour faire face aux demandes enregistrées en mairie parmi lesquelles figurent notamment des logements locatifs.

Depuis la création du dernier lotissement, la commune néanmoins ne reçoit plus de demandes de parcelles à construire.

## 5 -Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### ● Date d'emménagement

*Date d'emménagement des ménages (INSEE 2013)*



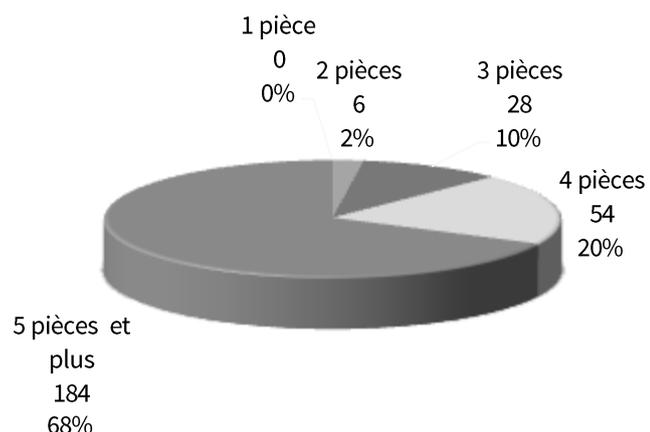
L'analyse de la date d'emménagement des ménages confirme que la principale période d'installation des nouveaux s'est répartie selon deux périodes. Ainsi, 41% des personnes résident à Vieux depuis plus de 9 ans. La création du dernier lotissement se retrouve dans les emmenagements récents avec 37% des habitants ayant emménagé depuis moins de 5 ans.

La prédominance du parc privé se traduit par un faible taux de rotation de la population. La diversification « des formes d'habiter » pourrait permettre d'assurer un renouvellement de la population et notamment la fréquentation des équipements (école)

A l'échelle de la CDC, les ménages ayant emménagé récemment sont plus nombreux. En effet, même s'ils sont 54% à avoir emménagé depuis 10 ans ou plus, ils sont 27% à avoir emménagé il y a moins de 5 ans.

### ● Taille des logements

*Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces - Vieux (INSEE 2013)*



Le parc de logements est essentiellement composé de maisons individuelles, ce qui explique la typologie de l'habitat avec une surreprésentation des logements de grande taille (68% des logements de la commune sont composés de 5 pièces et plus) et seulement 2% de logements de 2 pièces maximum.

Ce profil est caractéristique du milieu rural dans lequel se situe la commune et correspond à souvent une sous-occupation des logements notamment par des personnes âgées.

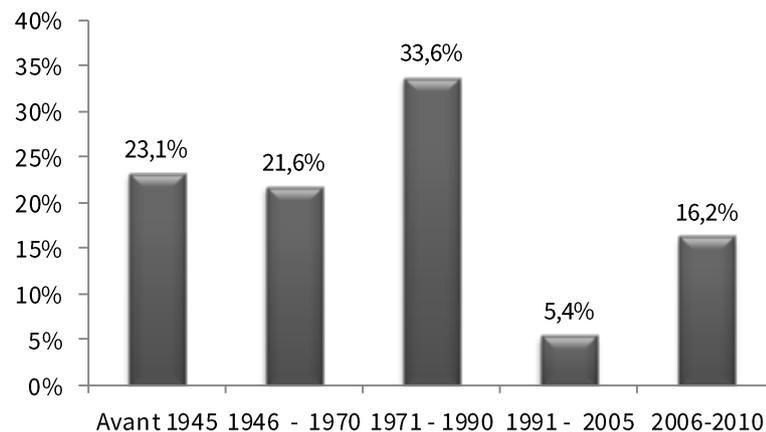
## 5 –Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

### ● Ancienneté du parc

L'analyse de l'ancienneté du parc de logements révèle les différentes phases de construction de la commune. Il se retrouve le cœur de bourg essentiellement constitué de bâti ancien représentant encore 23.1% du parc et un parc pavillonnaire des années 70-80 à hauteur de 33.6%

Parallèlement le faible taux de construction des années 90 s'est traduit par une faible représentation des logements avec seulement 5.4% du parc.

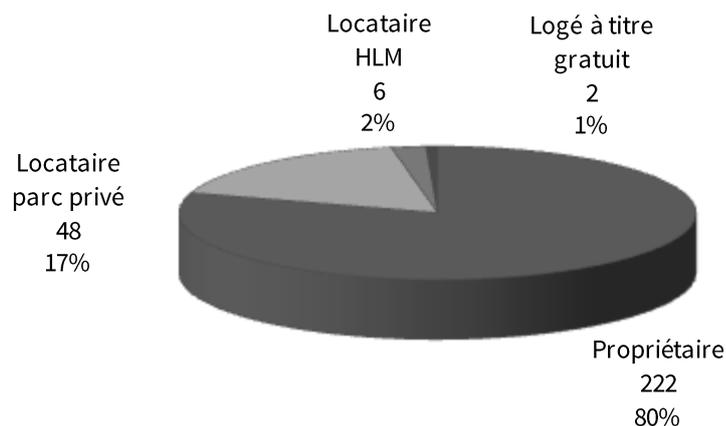
Ancienneté du parc Vieux  
(INSEE 2013)



### ● Statut d'occupation

Le statut de propriétaire occupant est majoritaire sur la commune puisqu'il représente près de 80% des occupants. Cette forte représentation favorise un faible taux de mobilité dont il faudra tenir compte lors des projections démographiques.

Répartition du parc de logement selon le statut d'occupation (INSEE 2013)



Parallèlement, les locataires représentent 19% du parc dont 6 logements locatifs sociaux. Ces derniers s'avèrent néanmoins insuffisants pour répondre à la demande.

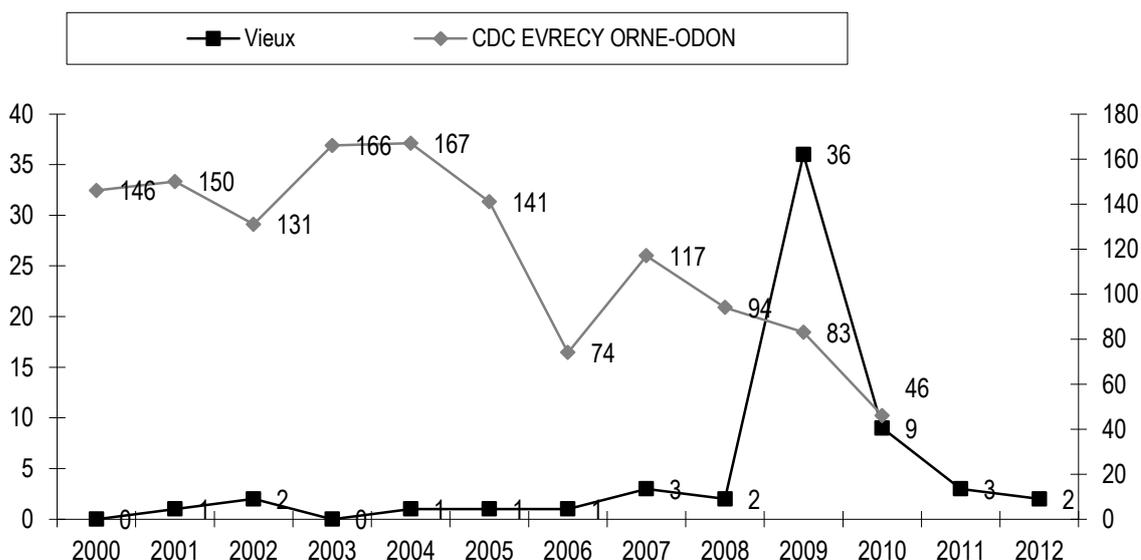
Cette répartition est caractéristique du milieu rural constitué en majeure partie de maisons individuelles le plus souvent occupées par leur propriétaire.

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

### 2.2 La construction neuve

Depuis une dizaine d'années, la construction neuve sur la commune de Vieux représente une moyenne annuelle de cinq constructions composée uniquement de constructions individuelles pures.

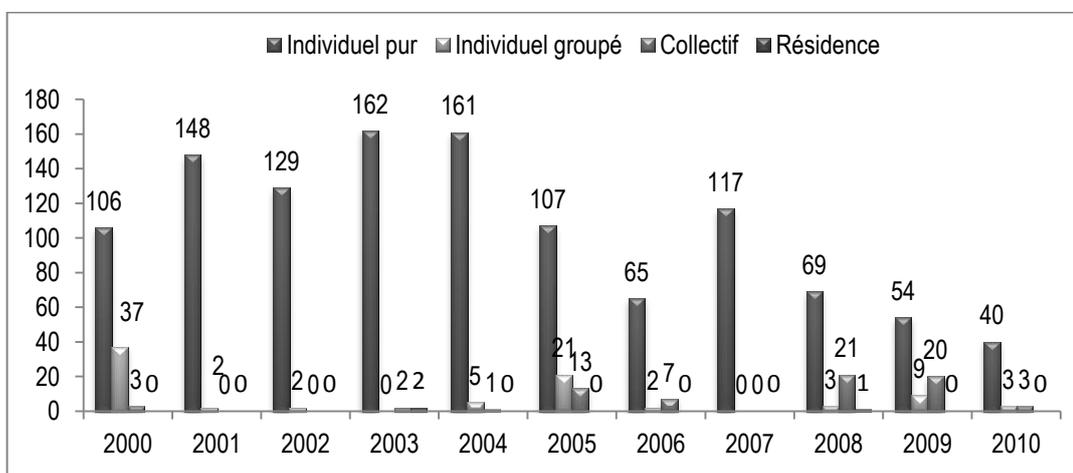
L'urbanisation n'est cependant pas constante et se fait par opérations. Elle a ainsi fait l'objet d'une opération de 36 logements en 2009 tandis que les autres années se caractérisent par une moyenne d'une seule construction individuelle par an.



Evolution de la construction neuve (logements commencés) – SITADEL/mairie

La Communauté de Communes a quant à elle observé une période d'urbanisation importante durant la première moitié des années 2000 qui s'est affaiblie à partir des années 2005-2006. Il s'agit principalement de constructions individuelles pures, à l'exception des années 2008 et 2009 marquées par des opérations de logements collectifs.

Répartition des logements commencés sur la CDC Evrecy-Orne-Odon – SITADEL



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

D'une manière générale, le parc de logements de la commune de Vieux progresse régulièrement depuis les années 60 malgré des fluctuations de la population (notamment dans les années 90).

Si la dernière opération a permis de répondre aux demandes de parcelles à construire, il demeure certains besoins non satisfaits en matière de logements locatifs. En effet, la proximité de l'agglomération caennaise contribue à l'attractivité du territoire pour bon nombre de familles désirant se loger dans un environnement encore rural, à proximité néanmoins des services et où le coût du foncier reste abordable.

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

La commune souhaite poursuivre sa croissance en maintenant une offre de logements diversifiée contribuant à une rotation plus importante des familles, la possibilité de parcours résidentiel des habitants et la pérennité des équipements.

### 3 – Activités

#### 3.1 Emploi – population active – chômage

Située en zone périurbaine, à moins de 10 km de Caen, la commune de Vieux appartient au bassin d'emploi de Caen. Caen la Mer s'inscrit ainsi dans les trois agglomérations françaises les plus attractives pour les entreprises (source : l'Entreprise nov. 2010). En termes d'emplois, elle représente 22% des effectifs de la région et 46% du Calvados. Elle enregistre en moyenne une progression 1900 emplois supplémentaires par an.

En 2013, Caen la Mer proposait 134044 emplois dont :

- 72% d'emplois tertiaires
- 70% des emplois liés à l'économie présentielle (activités mises en œuvre localement visant la satisfaction des besoins de la zone)
- 16% des emplois salariés dans le domaine public, le plus gros employeur demeurant le Chu (5% des emplois)

En 2013, l'agglomération comptait 23553 établissements soit 62% des établissements de Caen métropole, 29% du Calvados et 12% de la Basse-Normandie..

Hormis les grandes zones d'activité de Caen la mer, la commune est également située à proximité des zones d'activité d'Eterville et d'Evrecy génératrices d'emplois.

#### ● La population active

*Population active (15 -64 ans) (INSEE exploitations complémentaires)*

	Vieux		CDC		Calvados	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008
<b>Ensemble des actifs</b>	<b>378</b>	<b>323</b>	<b>7 792</b>	<b>7 467</b>	<b>315 539</b>	<b>312 061</b>
Actifs occupés	<b>348</b>	<b>306</b>	<b>7 268</b>	<b>7 028</b>	<b>275 887</b>	<b>277 997</b>
% d'actifs occupés (Taux d'emploi)	73,4%	74,1%	70,9%	71,0%	63,0%	63,2%

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

La commune de Vieux a vu sa population active augmenter entre 2008 et 2013 passant de 323 à 378 actifs soit une hausse de 17%. Cette augmentation émane de l'évolution de la population et notamment de l'accueil de nouveaux ménages.

A titre de comparaison, la tendance est également à la hausse à l'échelle intercommunale où le nombre d'actifs enregistre une hausse de 4,3 % tout comme à l'échelle départementale (+ 1.1%).

### ● Les catégories socio-professionnelles

En 2009, la catégorie des professions intermédiaires est devenue supérieure à celle des employés avec 31% en 2009. Si elle n'atteint que 18%, la catégorie des cadres est en nette progression avec un doublement des effectifs tandis que le nombre d'employés, d'ouvriers et d'artisans a plutôt tendance à diminuer.

Malgré un territoire rural, la catégorie des agriculteurs ne représente que 1% de la population active. Cette évolution des CSP est à mettre en parallèle avec les ménages qui s'installent sur la commune en accession à la propriété.

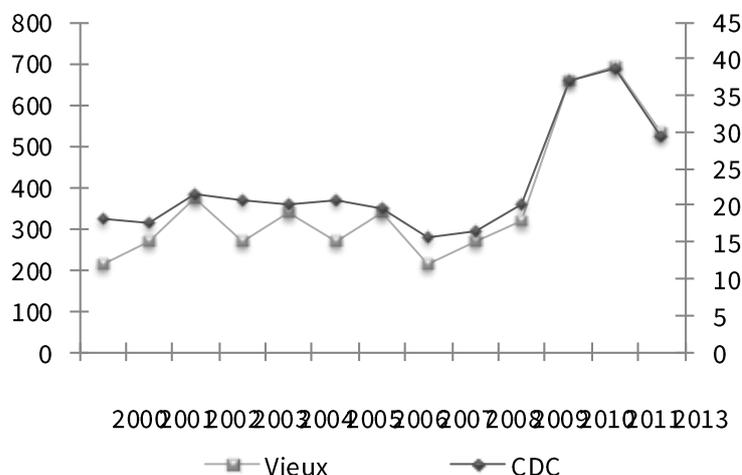
La répartition de l'ensemble des CSP de la Communauté de Communes est identique à celle de Vieux avec néanmoins une proportion plus importante d'employés.

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

	Vieux			CDC		
	2009	1999	1999	2009	1999	1999
Agriculteurs exploitants	4	1%	0	65	1%	88
Artisans, Comm., Chefs entr.	17	6%	20	435	6%	396
Cadres, Prof. intel. sup.	50	18%	24	1024	14%	552
Prof. intermédiaires	87	31%	76	2272	31%	1628
Employés	70	25%	84	2114	29%	1692
Ouvriers	54	19%	68	1392	19%	1320
TOTAL	282	100%	272	7302	100%	5676

### ● Chômage

*Evolution du nombre de chômeurs (INSEE)*



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

En 2013, le taux de chômage des 15-64 ans a été évalué à 8%, taux supérieur à 2008. Malgré une tendance actuelle à la baisse, le nombre de chômeurs a fortement augmenté entre 2009 et 2011. Il est à noter que les femmes demeurent plus touchées que les hommes avec un taux de chômage deux fois supérieur.

La situation de la CDC est presque similaire avec une légère baisse du nombre de chômeurs jusqu'en 2007, suivi d'une nette augmentation malgré un taux de chômage qui demeure globalement inférieur à celui de la commune.

Taux de chômage (INSEE)

Taux de chômage	Vieux		CDC		Calvados	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008
<b>TOTAL</b>	<b>8,0%</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,7%</b>		<b>12,6%</b>	<b>10,9%</b>
Hommes	5,9%	5,7%	6,1%		12,4%	10,9%
Femmes	10,2%	5,1%	7,3%		12,8%	11,8%

Nombre	Vieux		CDC		Calvados	
	2013	2008	2013	2008	2013	2008
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>18</b>	<b>523</b>	<b>438</b>	<b>39652</b>	<b>34065</b>

### ● Revenus

Le niveau moyen de revenu de Vieux (25553€) est inférieur à celui de la CDC (28 129€). Il est cependant supérieur à celui du département (22 175€) et de la Basse-Normandie (21 149€). En outre, le taux de personnes imposables de Vieux (68%) est supérieur à celui de la CDC (66%) et du département (53%). Ces données sont à mettre en parallèle avec la structure de la population caractérisée par l'arrivée de jeunes ménages sur la commune avec ou sans enfants dont les actifs ayant un emploi sont largement majoritaires.

Revenus - IRCOM 2009

	Vieux	CDC	Calvados	Basse-Normandie
Revenu imposable moyen	25 553 €	28 129 €	22 175 €	21 149 €
Taux d'imposés	68%	66%	53%	50%
Nbre de foyers fiscaux	317	7 014	380 841	825 780
Nbre de foyers fiscaux imposés	214	4 657	201 262	415 331

### ● Les navettes domicile travail

En 2013, seulement 9% des actifs de la commune de Vieux travaillent et résident sur la commune tandis que 91% travaillent dans une autre commune. Les actifs sont essentiellement employés dans le bassin d'emploi de Caen dont les déplacements intra et interdépartementaux sont aujourd'hui facilités par la qualité de la desserte routière.

La mobilité des actifs est un phénomène de plus en plus présent dans les communes rurales dont les habitants privilégient le cadre de vie et préfèrent allonger les temps de parcours domicile-travail. Cette tendance souligne également le caractère résidentiel de la commune.

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

*Lieu de résidence – lieu de travail – Vieux (INSEE 2013)*

	2013		2008	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	<b>350</b>	<b>100,0%</b>	<b>307</b>	<b>100,0%</b>
Travaillant et résident :				
Commune de résidence	31	9,0%	24	10,6%
Autre commune du département	318	91,0%	283	89,4%

Le mode de transport privilégié pour effectuer les déplacements domicile-travail est la voiture particulière (91.9% en 2013). Les autres modes de déplacements ne sont pas ou très peu utilisés. A noter cependant que la commune est desservie par le réseau des Bus Verts du Conseil Général utilisé plus fréquemment pour les transports scolaires.

Ces flux quotidiens sont importants à prendre en considération dans les réflexions d'aménagement en terme de déplacements et de sécurité.

*Transport des actifs- Vieux (INSEE 2013)*

	Maltot	CDC Evrecy OO
<b>Ensemble</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Pas de transport	3,5%	3,6%
Marche à pied	2,0%	2,1%
2 roues	1,2%	1,3%
Voiture particulière	91,9%	90,8%
Transport en commun	1,4%	2,2%

L'analyse des moyens de transport démontre une importance des transports par voiture particulière dont il faudra prévoir le stationnement pour les nouvelles constructions. Il est à noter dans ce sens que 97% des ménages disposent au moins d'une voiture (INSEE 2013) mais seulement 85.8% ont au moins un emplacement réservé au stationnement.

### 3.2 L'activité agricole

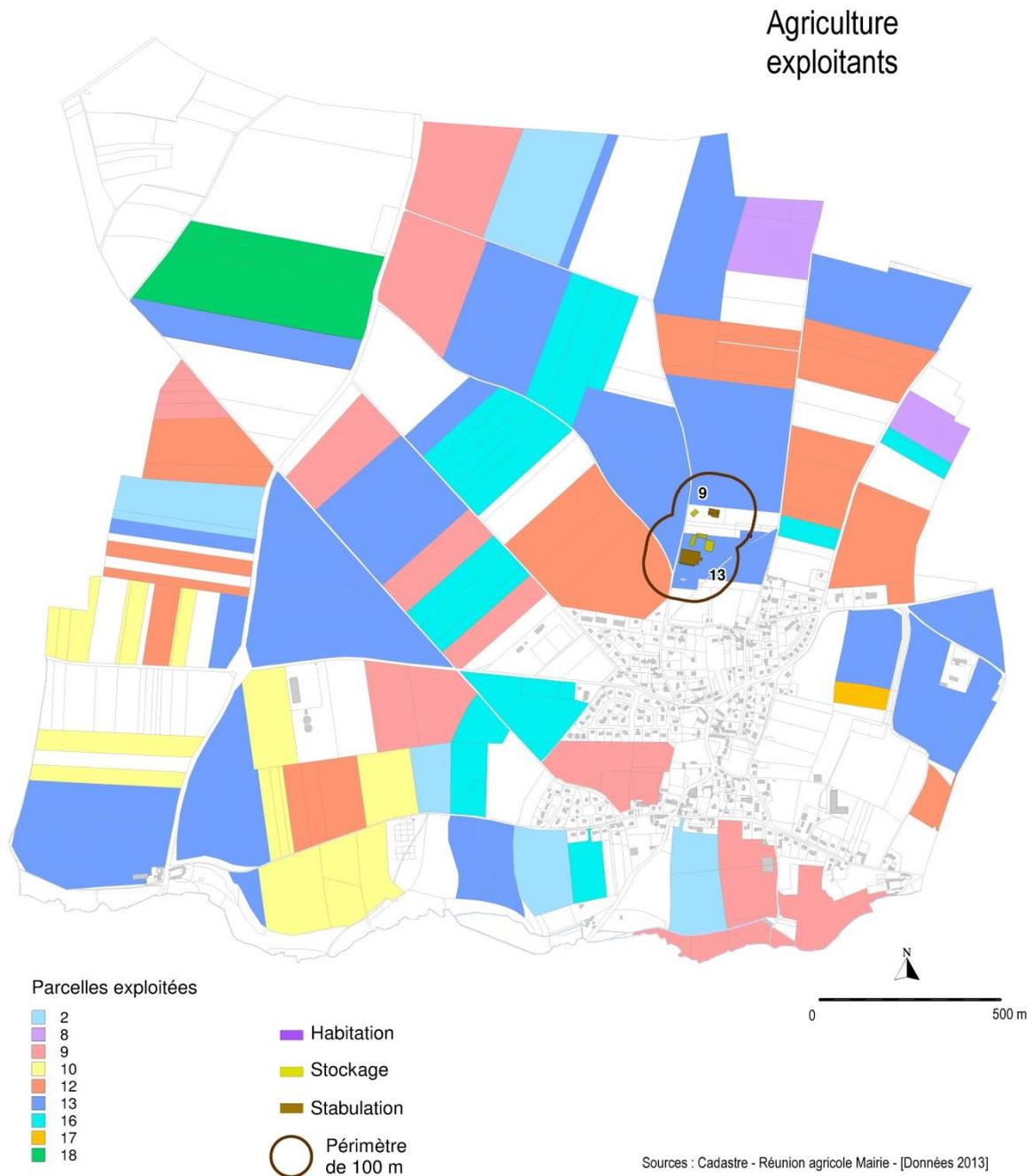
La commune de Vieux se situe dans la Plaine de Caen où la nature des sols, constitués de limons fertiles, présente des conditions favorables à la culture céréalière et fourragère. L'espace agricole se caractérise en grande majorité par des champs ouverts et de vastes cultures. Il se retrouve par ailleurs quelques prairies naturelles et vergers autour du bourg ainsi qu'au contact de la vallée de la Guigne au Sud de la commune.

La superficie agricole utilisée représente environ 467ha sur 550 ha que compte la commune soit 84% du territoire communal (source : RGA2010).

Le recensement agricole de 2010 faisait encore apparaître la présence de 9 exploitations contre 12 en 1988. L'enquête agricole communale de 2013 a permis de dénombrer 4 exploitations dont 2 professionnelles parmi lesquelles une installation classée. Cette diminution du nombre d'exploitations est une tendance largement reconnue au niveau départemental et résulte le plus souvent de :

- 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,

## 5 -Données socio-économiques et aménagement du territoire communal

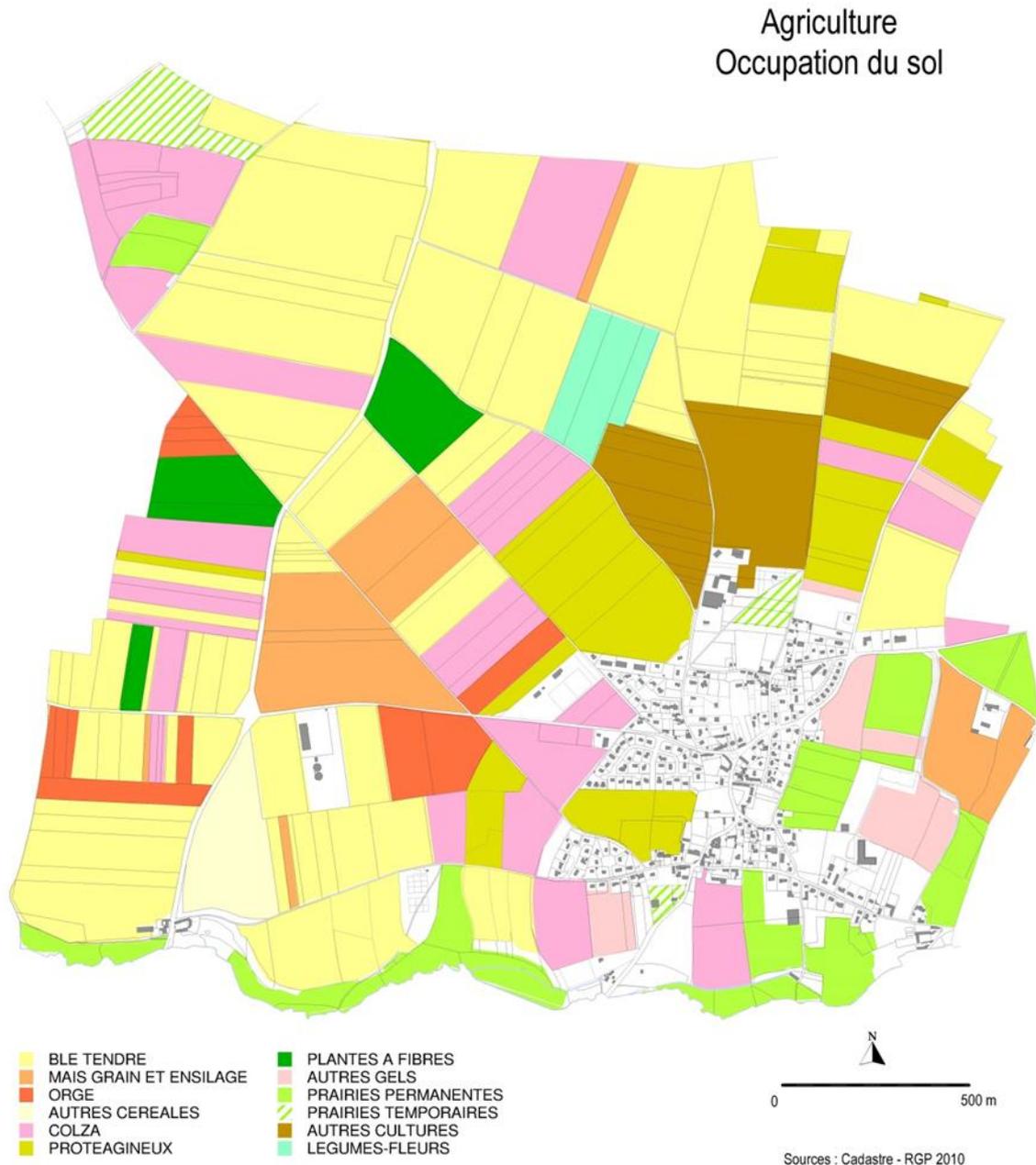


Activités et projets des exploitants ayant leur siège sur la commune (Source : réunion agricole 2013)

Situation	Taille de l'exploitation	Type de culture	Type d'élevage	Age de l'exploitant	Divers
GAEC Faucon Chemin haussé	90 ha (dont 50 ha sur Vieux)	Herbage : 10 ha Betteraves, Colza, Pois, Blé, Orge (40 ha)	Vaches allaitantes (40 têtes)	62/59	Pas de prévision de développement
GAEC des Papineaux	320ha (dont 150ha sur Vieux)		Vaches laitières (200 têtes)	51/48/30	Installation classée Souhaits d'extension (stockage, stabulation, fosse à lisier)
RENOUF	30 ha (dont 30 sur Vieux)	Céréales et jachère		80/77	Pas de prévision de développement
SAINT JAMES	6 ha (dont 3ha sur Vieux)	Céréales		80	Pas de prévision de développement

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

- La réduction du nombre d'exploitants
- Le développement de l'agriculture extensive



Au regard de l'âge des exploitants et sondage des exploitants, les deux sièges professionnels devraient se maintenir dans les années à venir.

L'occupation agricole du sol, qui a peu évolué, présente une répartition dominée par les surfaces cultivées notamment les céréales qui occupent une large partie de la plaine. Les herbages se rencontrent plus au Sud à proximité de la vallée de la Guigne. Il est à noter qu'aucune surface n'est protégée par une appellation contrôlée.

L'élevage est essentiellement bovin avec deux élevages de 200 et 40 têtes. Les exploitations et leurs bâtiments se situent en limite Nord du bourg.

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

---

Il est à noter que l'une d'entre elles a exprimé des souhaits de développement notamment la création de batiement à vocation de stockage et de stabulation. Il conviendra dans ce cadre de maintenir un cone de développement au Nord du bourg en évitant les projets d'urbanisation à proximité.

L'urbanisme en secteur rural est souvent confronté entre protéger le développement de l'activité agricole ou favoriser l'accueil de nouveaux habitants.

Dans ce sens, les articles L.111-1-2 et R.111-14-1 permettent d'éviter le mitage et de protéger ainsi l'activité agricole qui a besoin d'espace disponible pour pouvoir s'exercer en respectant notamment le règlement sanitaire départemental.

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.

Il est nécessaire, dans cette optique, de préserver des distances d'éloignement entre bâtiments agricoles et habitations et recommandé de ne pas établir de zone constructible à une distance inférieure à 100 mètres des sièges d'exploitations et des stabulations.

L'extension des zones d'habitat ne devra ainsi pas nuire à la protection des espaces agricoles. Sur la commune, les exploitations soumises aux périmètres de protection sont localisées en bordure de l'espace urbanisé au Nord et à l'écart des sites pressentis d'extension de l'urbanisation.

### 3.3 Tourisme, culture et loisirs

L'usage des territoires est à vocation multiple. Il est destiné aux résidents permanents, aux résidents de proximité y travaillant ou pratiquant leurs loisirs, aux visiteurs à la journée ou en séjour, motivés par les choses à voir, à faire, la visite de la famille ou des amis.

La diversité des champs approchés par le tourisme et les loisirs permet de mieux appréhender la diversité des usages territoriaux.

Les pratiques de tourisme et de loisirs ne connaissent pas les « frontières » administratives du terrain ou d'exploitation. Pour mutualiser les services tourisme-loisirs apportés aux résidents ou aux touristes, l'approche a été réalisée communément aux communes de Vieux, Maltot et Feuguerolles-Bully selon leurs souhaits de valorisation de leur territoire.

Le recensement réalisé auprès des communes démontre les nombreux atouts du territoire.

#### ● Le patrimoine

- Le patrimoine bâti architectural et vernaculaire

Le patrimoine classé, le bâti traditionnel sont des composantes d'attractivité et de valorisation du cadre de vie des territoires. Leur simple vue contribue à l'offre non-marchande des territoires. Leur mise en visite organisée peut générer de l'activité économique.

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

Eglises, chapelles, calvaires, lavoirs, moulins, châteaux, manoirs contribuent à l'animation et au développement du potentiel d'un tourisme et des loisirs de proximité et/ou tourisme vert.

Les lieux et monuments classés sont identifiés dans le tableau ci-dessous.

Ils sont complétés par les moulins, lavoirs, portails, manoirs.

*Patrimoine Bâti (source:  
Atelier tourisme 2013, guide  
Itinéraires de découverte)*

MALTOT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eglise Saint Jean-Baptiste</li> <li>• Château</li> <li>• Stèle Dorset Régiment</li> </ul>
VIEUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Composantes du site archéologique</b></li> <li>• <b>Chapelle Saint Jean Baptiste du Clos</b></li> <li>• <b>Eglise Saint Laurent</b></li> <li>• <b>Monument cote 112</b></li> </ul>
FEUGUEROLLES - BULLY	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eglise Saint Martin de Bully</li> <li>• Eglise Notre Dame de la Nativité de Feuguerolles</li> <li>• La Croix Vignoble</li> <li>• Le parc du château du Val des Roquers</li> <li>• La gare</li> </ul>

### - Le patrimoine naturel

Panoramas, rivières, forêts, curiosités géologiques (nids d'abeille, site fossilifère), les communes de Vieux, Feuguerolles et Maltot disposent d'une diversité propice au tourisme vert.

De nombreux circuits de randonnées sont présents sur les communes. De portée nationale (itinéraire du Mont Saint Michel, Voie romaine – chemine Hausse dit du Duc de Guillaume) ou itinéraires de découverte locale – régionale (voie verte, chemin de la Guigne, boucles et balades organisées dans le guide « itinéraire de découverte » May s/Orne, Feuguerolles-Bully, Vieux) ; ils se complètent pour offrir des circuits piétons, vélos, équestres, motorisés. Le Plan vélo départemental mentionne par ailleurs la mise en place d'un itinéraire sous forme de voie partagée de liaison entre la voie verte et le musée.

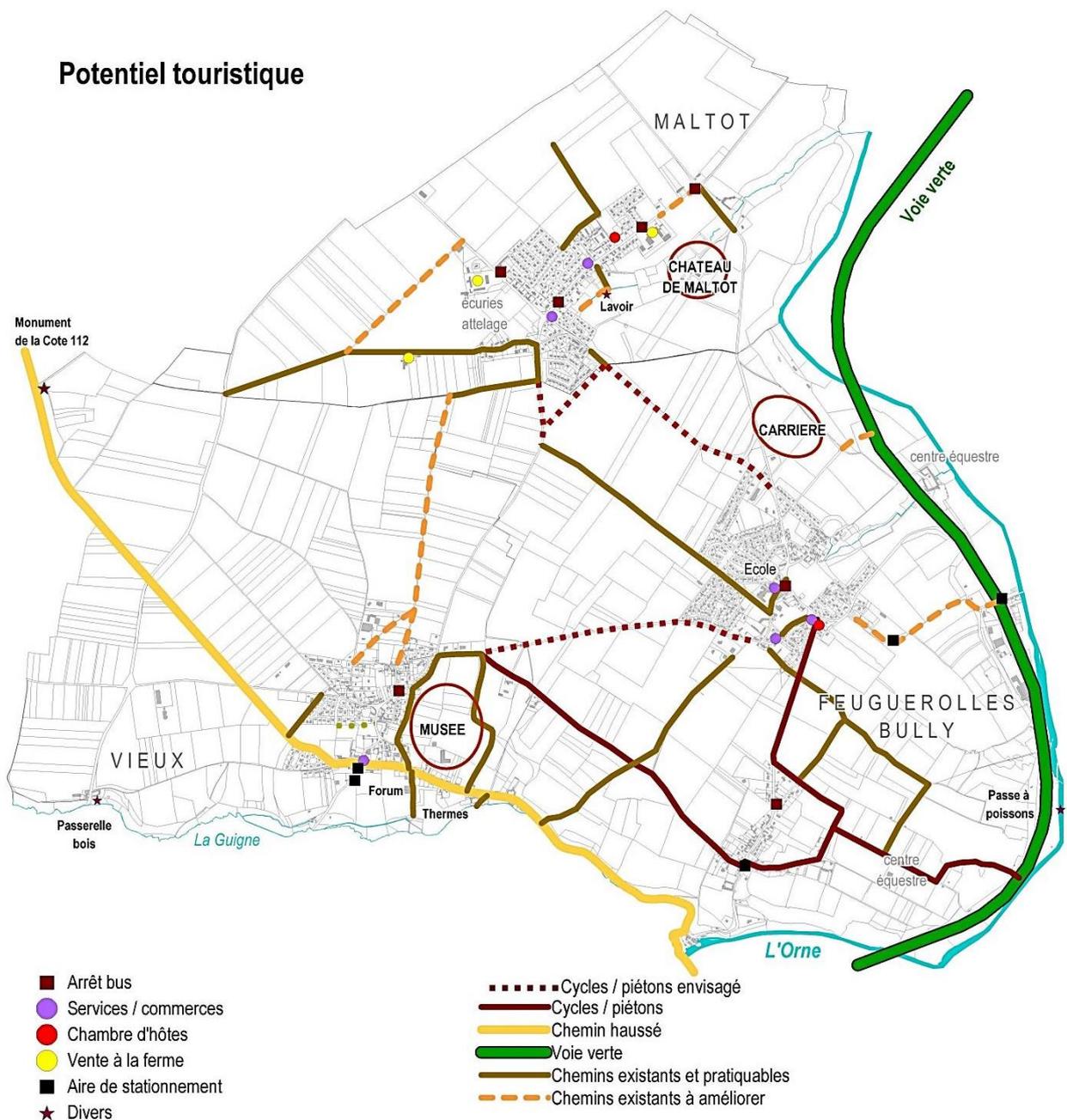
### - Le patrimoine culturel et immatériel

Les vestiges de l'extraction minière: entrées de mines, accumulateurs, voie ferrée (via voie verte); la carrière encore en activité de Feuguerolles; les moulins contribuent au patrimoine culturel et immatériel (histoire sociologique) du territoire.

Leur conservation contribue à la mémoire inter-générationnelle, élément de support de l'identité territoriale.

Les fermes et activités agricoles contribuent à l'image du territoire. Certaines proposent ponctuellement des visites ou de la vente de produits du terroir; points d'intérêts pour les résidents ou les touristes.

## 5 -Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



### - Les sites et lieux touristiques

Les sites et lieux générant une motivation de visite pour eux-même sont peu nombreux sur les territoires de Maltot, Vieux et Feuguerolles-Bully.

Sur le territoire de la commune de Vieux, au sein du bourg, le Musée archéologique de Vieux la Romaine accueille environ 18 000 visiteurs par an dont de nombreux visiteurs scolaires régionaux. Ses expositions temporaires renouvellent régulièrement l'attractivité du lieu vis à vis de ses publics potentiels.

## 5 -Données socio-économiques et aménagement du territoire communal



A partir du parking extérieur au village de Vieux, les visiteurs accèdent au Musée. Espace intérieur scénographié et espaces extérieurs de découverte des vestiges archéologiques : maison du Grand Péristyle, maison de la Cour U et bientôt Forum, constituent l'expérience de visite. Les cheminements d'un site à l'autre sont dans l'enceinte du musée ou dans l'espace public du village. Malgré la signalisation sur d'autres lieux du village, peu de visiteurs s'aventurent en dehors du « trajet musée ».



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

---

A proximité immédiate de Vieux, il peut être évoqué également :

- La cote 112, site de visite – arrêt pour les avertis du tourisme de mémoire et de la stratégie de la Bataille de Normandie. Ce lieu fut un des sites de combats important entre les troupes allemandes et anglo-canadiennes durant la Bataille de Normandie de 1944. L'association Odon-Cote 112 anime la mémoire du lieu dans la dynamique mémorielle normande.
- La passe à poissons à Feuguerolles Bully pour les curieux du tourisme de nature, en arrêt le long de la voie verte. Cet équipement récent permet de regarder le passage des poissons. Il permettra d'animer des temps de médiation ponctuels sur les parcours des poissons en rivière.

### ● L'événementiel

Les territoires de Maltot, Vieux, Feuguerolles Bully présentent une richesse associative soutenant une programmation culturelle et sportive importante.

Sont recensés jusqu'à présent : Au château de Maltot : foire aux plantes, bœuf en fête, festival country,... ; le Festival « le dit de l'eau », le Festiv'arts, le Festival du livre, le Frappadingue, La Nuit des Musées, le Printemps des poètes, le Marchés des plantes et Vieux en peinture.

### ● L'offre de renseignements, d'hébergement et de restauration

Les services d'accueil aux visiteurs permettent de transformer la simple visite des sites et lieux du territoire en valeur ajoutée économique pour le prestataire ou expérience supplémentaire pour le visiteur résident ou touriste.

Il n'y a pas de lieu dédié à l'accueil tourisme-loisirs (pas d'Office de Tourisme, pas de service-point information annoncé en mairie ou autre service municipal )

Un territoire est relativement vide de prestations d'accueil hébergement – restauration : 1 restaurant familial (Vieux) proche de la fermeture sans repreneur et en hébergement : 2 propriétaires de chambres d'hôtes référencés Gîtes de France (Maltot – 11 personnes, 3 chambres et Feugueurolles – 4 personnes, 2 chambres).

### ● Les projets identifiés

Lors des différents entretiens, plusieurs projets ont été évoqués. Ils sont à des niveaux d'avancement différents. Il convient néanmoins d'en tenir compte pour anticiper les besoins d'accès (liaisons transports, parking), services (sanitaires, déchets) et aménagements-réseaux (eau, électricité,...).

Sur Vieux, le tourisme et l'identité de la commune reposent sur le musée archéologique. Un Schéma de Valorisation Archéologique est cours de réalisation sur l'ensemble du Département.

Dans ce cadre, le Conseil Départemental, gestionnaire du Musée, évoque un développement de la fréquentation du musée et la poursuite de la conservation et la valorisation des vestiges. Ces projets sont envisagés sur le site actuel.

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

Par ailleurs la présence du musée et des différents sites dans le bourg sont un véritable atout pour la commune même qui souhaite promouvoir davantage cette identité et l'intégrer au fonctionnement global du territoire communal.

D'autres projets sont en cours d'étude dans les communes limitrophes :

- Un espace ludopédagogique sur le site fossilifère de la carrière de Feuguerolles-Bully : une étude de faisabilité a été réalisée pour un souhait d'ouverture à horizon 2015
- Une base de loisirs multiactivités à Feuguerolles-Bully (acrobranche, paintball, VTT, minigolf)

D'autres idées sont évoquées : un projet privé de valorisation des bords de l'Orne autour de la nature, des sports et du patrimoine industriel, le développement de services aux randonneurs (sanitaires, points d'eau...) et touristes itinérants (restauration, hébergement...)

Au-delà de la création d'infrastructures ou d'activités de tourisme et de loisirs, les territoires de Maltot, Feuguerolles-Bully et Vieux présentent des besoins de valorisation via une stratégie tourisme-culture-loisirs liant aménagements, communication et commercialisation ; acteurs du territoire et organismes ressources extra territoriaux.

Les enjeux qui dépassent également le champ d'action du seul document d'urbanisme sont entre-autres :

- Faire connaître : inventorier et diffuser l'information (via support web ou sur les lieux de commerces ou services publics)
- S'inscrire dans une dynamique « loisirs » plus que touristique : faire venir les résidents régionaux, proposer les choses à voir / à faire aux familles et amis accueillis chez les résidents
- Lier les centres d'intérêts tourisme-loisirs avec les centres bourgs : faciliter les cheminements, améliorer l'incitation aux découvertes par la signalisation – signalétique, les services aux visiteurs via les commerces ou services publics existants.
- Tirer parti des itinéraires de randonnées : s'inscrire dans les « produits » randonnées ou tourisme itinérant avec valeur ajoutée, lier les cheminements entre eux pour servir aux résidents et aux touristes, améliorer les dessertes vers les arrêts de bus, entre les écoles, les terrains de sport et autres lieux de pratiques de loisirs, permettre des boucles pour les circuits VTT, course à pied, positionner et soigner des points de départ / arrivée, soigner la signalisation – signalétique (moderniser, harmoniser...)

### 3.4 Equipements et services et autres activités



#### ● Commerce et artisanat

La commune de Vieux ne compte qu'un seul commerce : un café-restaurant. Il pourrait être également évoqué une coopérative agricole qui assure une vente de produits à la ferme. Elle dispose également d'une petite activité artisanale disséminée au sein de l'habitat : un serrurier-métallier, un marbrier, un mécanicien, un plombier-chauffagiste et un commerçant ambulancier.

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

### ● Scolarité - formation

Depuis 2006, la commune est en regroupement pédagogique avec les communes de Feuguerolles-Bully et Vieux. Les communes disposent donc d'un groupe scolaire unique situé à Feuguerolles : l'école « les Trois Villages » dont les effectifs étaient en hausse lors de la rentrée 2012.

Deux services sont associées à l'école : une cantine à Feuguerolles et une garderie périscolaire à Maltot.

*Effectifs des écoles – « les Trois Villages » (mairie)*

	2012	2011	2010	2009	2008
Effectifs maternelle	153	138	122	109	112
Effectifs primaire	222	206	183	183	172
Nbre de classe maternelle	6	5	4	4	4
Nbre de classe primaire	9	9	8	8	7

### ● Equipements et offre de services communaux

La commune bénéficie de peu de services qu'elle trouve néanmoins dans des communes de proximité notamment Evrecy (pôle relais) mais également Feuguerolles Bully, Fontaine Etoupefour..., et Caen. La commune adhère par ailleurs à un système d'aides ménagères et de portage de repas à domicile.

La commune accueille également plusieurs associations qui animent la vie locale.

En termes d'équipements, outre le musée, la commune dispose d'une salle polyvalente, d'une salle de réunion, d'une bibliothèque et de deux terrains de foot.

De nouveaux locaux sont envisagés. L'ancienne école est en cours de travaux pour l'accueil de la mairie. Les bâtiments actuels seront retransformés en logements. Il est également programmé la construction de locaux associatifs et de vestiaires sportifs.



## 4 - Prévisions de développement – Logement

La définition d'hypothèses d'évolution de la population de la commune de Vieux a principalement pour but d'évaluer le nombre de logements nécessaires permettant de répondre à ces évolutions démographiques à 15 ans.

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

---

Les hypothèses utilisent comme référence les données de la population légale 2013.

Le desserrement des ménages est une réalité observée au niveau national et dont il est nécessaire de tenir compte dans les évolutions.

Le nombre de personnes par ménage évalué à 2.7 aujourd'hui est en légère régression depuis 90. Celui-ci est par ailleurs déterminé à 2.3 pour le département du Calvados. Au regard du vieillissement de la population qui va se poursuivre, mais également de l'arrivée de nouvelles familles dont la composition s'apparente souvent à une moyenne de trois, il peut être estimé que le taux d'occupants par logement devrait se stabiliser.

Par ailleurs, les hypothèses tiennent également compte du cadre imposé par le SCOT de Caen Métropole accordant 125 ha pour la CDC Evrecy Orne Odon défini pour chaque commune par l'application d'un coefficient de 0.025 et ce, pour une densité minimum de 12 logements / ha.

Enfin la municipalité a évoqué le souhait de poursuivre une croissance modérée.

### 4.1 Rappel des données observées :

- Population
  - 2008 : 595 habitants
  - 2013 : 725 habitants
- Taux de variation annuel communal :
  - 2008/2013 : 4.5%
  - 1999/2008 : 0.2%
- Taux de variation annuel intercommunal 1999/2010 : 2.3%
- Nombre de personnes par ménage 2013 : 2.9
- Application du SCOT – définition du potentiel urbanisable:  $265 \log * 0.025$ : 6.6 ha maximum (12 logements/ha)

### 4.2 Calcul du point d'équilibre ou « point mort » (à partir de l'évolution 2008-2013)

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.

#### ● 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 2008 = 241
- Logements 2013 = 282
- Construction neuve sur la période 2008 – 2013 = 52
  - **R** (construction neuve - variation du parc de logement entre 2008 et 2013) = **11 logements**

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

### ● Evolution 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 2008 = 6
- Résidences secondaires en 2013 = 5
- Logements vacants en 2008 = 7
- Logements vacants en 2013 = 5
  - **EP** (variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 2008 et 2013) = **-3 logements**

### ● 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 2008 = 595
- Taille moyen des ménages en 2013 = 2.7
- Nombre de résidences principales en 2008 = 228
  - **D** (pop 2008/taille des ménages en 2013 - résidences principales en 2008)= **-7.6**

### ● Le Point d'équilibre

- **Point mort** (R + EP + D) /6 = **-0.1**

La commune, au regard de l'évolution importante de ces dernières années détient un point mort quasiment nul ; à savoir qu'elle détient suffisamment de logements pour maintenir sa population dans les 10 ans à venir.

### 4.3 Hypothèses d'évolution à horizon 15 ans:

	<b>1ere hypothèse :</b> 1 logement par an	<b>2ème hypothèse :</b> Poursuivre une croissance modérée	<b>3ème hypothèse :</b> Poursuivre le rythme de construction observé
<b>Nombre envisagé de constructions supplémentaires</b>	<b>15</b>	<b>40</b>	<b>75</b>
<b>Croissance projetée</b> (Taux de croissance annuel)	0.36	0.93%	1.65%
<b>Population supplémentaire estimée</b> (2.5 p / men)	37 hab	100 hab	187 hab
<b>Surface constructible nécessaire</b> (sur la base de 12 log/ha)	1.25 ha	3.3 ha	6.25 ha

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

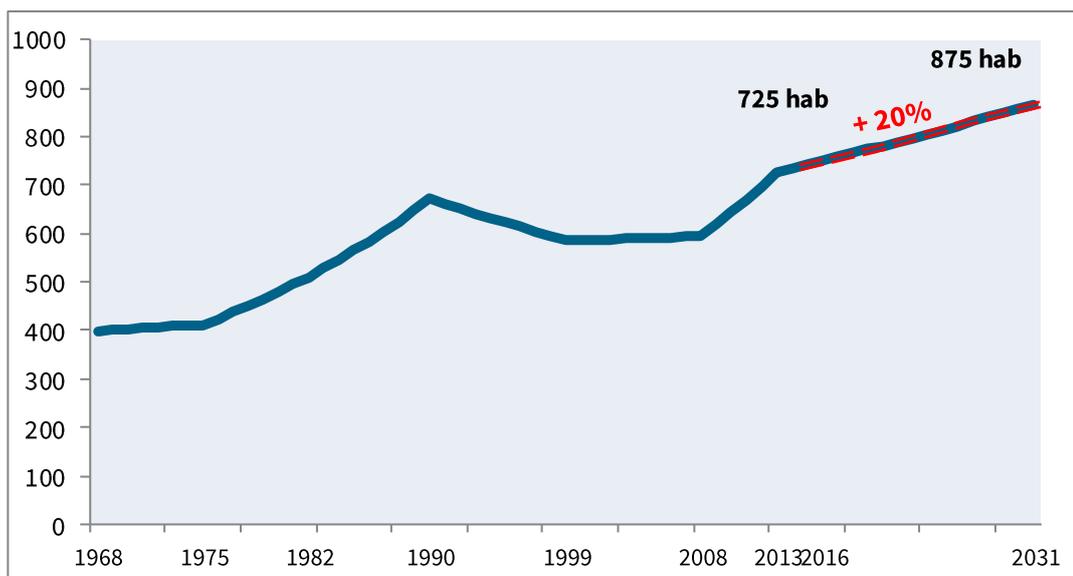
### 4.4 Hypothèse retenue

Au regard de l'ensemble des paramètres observés sur le territoire notamment :

- L'évolution de la population entre les deux derniers recensements et durant les périodes précédentes
- Le rythme de la construction neuve au cours des 10 dernières années
- Les besoins en logements selon le calcul de point mort. Il est convenu dans ce cadre une absence de besoin pour la commune de Vieux au regard d'un point mort égal à -0.1 et une diminution du nombre de personnes par ménage
- Les demandes de logements ou terrains à construire enregistrés par la Municipalité
- Le contexte intercommunal (socio-démographique et économique)
- Les projets récents et en cours
- Le très faible potentiel de réhabilitation ou transformation d'usage
- Les potentialités constructibles de la commune au regard des différents usages et contraintes (activité agricole, zone humide, zones archéologiques...)

La municipalité s'est prononcée en faveur d'une hypothèse intermédiaire entre la 2 et la 3 à savoir le projet de 60 logements à 15 ans soit environ 150 habitants supplémentaires. Cela représente une augmentation de la population aux alentours de 20% (maximum) et une consommation d'espace de 5 ha (sur la base de 12 log/ha).

Pour rappel les objectifs du SCOT à 20 ans (à partir de sa date d'approbation de 2011) préconisait une enveloppe maximum constructible de 6.9 ha.



*Evolution de la population selon l'hypothèse retenue à 15 ans*

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

### **ENJEUX ET PROPOSITIONS D'OBJECTIFS**

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

Selon les hypothèses de développement; 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. Face à de nombreuses contraintes (patrimoine archéologique, capacité des réseaux, équipements...), la commune souhaite proposer une nouvelle urbanisation modérée, respectueuse de son environnement dans un objectif de préservation d'un cadre de vie de qualité estimée à un potentiel d'une soixantaine de logements soit environ 150 habitants supplémentaires.

#### **- Maîtriser l'attraction résidentielle de la commune émanant de sa proximité avec l'agglomération caennaise**

La situation géographique favorable de Vieux à proximité de l'agglomération caennaise lui confère une attractivité pour les ménages d'actifs ne souhaitant pas ou ne pouvant pas s'installer dans l'agglomération caennaise. La commune souhaite dans ce sens pouvoir répondre favorablement à l'accueil de nouveaux ménages en diversifiant son offre de logements mais en veillant cependant à préserver le cadre rural et paysager qui la caractérise.

#### **- Valoriser le potentiel touristique que constitue le site archéologique de Vieux la Romaine**

La présence du musée archéologique sur la commune et de nombreux sites au sein même du bourg constitue une particularité régionale. Malgré sa qualité et une évolution de sa fréquentation, celui-ci pourrait être mis davantage en valeur. Cela consiste à améliorer le site en lui-même mais également le valoriser au sein même du bourg qui en constitue aussi son identité. L'ensemble des projets envisagés doivent donc veiller à intégrer le fonctionnement du site de manière à concilier vie locale et découverte du patrimoine.

#### **- Soutenir l'activité agricole**

L'activité agricole joue un rôle majeur dans l'identité de la commune de Vieux en terme de valorisation de son territoire, protection des paysages et d'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 et leur permettre d'évoluer.

# LES CHOIX D'AMENAGEMENTS

# LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

## 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 que les choix d'aménagement pour les dix prochaines années ont été définis.

<i>Points forts</i>	<i>Points faibles</i>
<b>PAYSAGE – ESPACES NATURELS</b>	
<b>Des paysages agricoles préservés</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commune de la Plaine de Caen aux abords de la vallée de l'Orne avec des paysages de plaine et un bâti regroupé au sein du bourg</li> <li>▪ Un paysage agricole préservé</li> <li>▪ Un maillage bocager plus dense au Sud et assurant un écrin autour du bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un paysage ouvert au faible relief pouvant créer des covisibilités sensibles</li> <li>▪ Manque de traitement de certaines franges urbaines notamment à l'Ouest du Bourg</li> </ul>
<b>Des espaces naturels sensibles au Sud du territoire</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Passage de la Guigne au Sud de la Commune, secteur naturel préservé et peu urbanisé, intégrant la ZNIEFF de la Vallée de l'Orne</li> <li>▪ Un corridor écologique à préserver et renforcer le long du ruisseau jusqu'à l'Orne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des risques de remontée de nappes dans le bourg avec un aléa fort sur des secteurs peu ou pas urbanisés</li> <li>▪ Présence de zones humides à proximité du bourg notamment dans sa partie Ouest mais en dehors des espaces voués à l'urbanisation</li> </ul>
<b>URBANISATION</b>	
<b>Tissu urbain</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un habitat concentré dans le bourg</li> <li>▪ Des éléments architecturaux et archéologiques de qualité contribuant au cadre bâti du territoire notamment en cœur de bourg (murs, porches lavoir, vestiges...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une urbanisation pavillonnaire consommatrice d'espaces</li> <li>▪ Difficultés de liens et de connexions douces entre certaines zones d'habitat</li> <li>▪ Des zones de patrimoines archéologiques en cœur de bourg</li> </ul>
<b>Parc de logements</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un prix du foncier attractif par rapport à la proximité de l'agglomération caennaise</li> <li>▪ Un parc de logements qui se diversifie grâce aux dernières opérations</li> <li>▪ Un faible taux de vacance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adaptation des logements à la taille et aux besoins des ménages encore insuffisante pour assurer le parcours résidentiel des habitants,</li> <li>▪ Peu de possibilités de réhabilitation de logements vacants ou de changement de destination</li> </ul>
<b>Equipements et structure des voies et réseaux</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proximité du périphérique et de l'agglomération caennaise</li> <li>▪ Des équipements adaptés à l'échelle communale en lien avec les communes voisines</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un maillage viaire parfois inadapté aux flux de circulation (manque de visibilité, exigüité des rues)</li> <li>▪ Stationnement difficile sur certaines voies</li> </ul>

## 6 -Les choix d'aménagement

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Raccordement à l'assainissement collectif</li> <li>▪ Présence de voies pour déplacements doux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Présence d'activités agricoles aux abords du bourg limitant les possibilités de développement</li> </ul>
<b>Economie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attractivité du territoire</li> <li>▪ Terres agricoles de qualité</li> <li>▪ Spécificité d'une commune avec un fort patrimoine archéologique (musée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Peu de commerces et de services</li> <li>▪ Un potentiel touristique pas assez mis en valeur</li> </ul>

## 2. Les choix d'aménagement de la commune et leur mise en cohérence

Au regard de la proximité, des objectifs communs et la mutualisation des équipements, la commune de Vieux a souhaité, avec les communes de Feuguerolles - Bully et Maltot, définir son projet d'aménagement dans le cadre d'une réflexion intercommunale. Ainsi, l'ensemble de la procédure du présent plan local d'urbanisme est mené conjointement avec les procédures en cours des deux autres communes. L'objectif réside dans la définition d'un projet visant la pérennité et le développement de territoires complémentaires par la mise en œuvre d'objectifs communs et la mutualisation de leurs moyens. La mise en place du projet global d'aménagement du territoire repose ainsi sur trois grandes thématiques :

- la mutualisation des équipements notamment scolaires, de petite enfance et sportifs,
- un rythme d'urbanisation partagé et selon un échéancier de réalisation sur une quinzaine d'années,
- le développement de l'activité commerciale et touristique reposant sur les atouts du territoire: Vallée de l'Orne, voie verte, patrimoine archéologique, géologique et minier.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, vise également à répondre aux grands principes énoncés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme notamment :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces naturels par la préservation de ses paysages et l'évolution du tissu urbain en cohérence avec sa morphologie originelle
- La diversité des fonctions et la mixité sociale par l'affirmation de ces principes au sein du bourg, le souhait des proposer des logements adaptés aux besoins au sein du tissu existant et dans les nouvelles zones à urbaniser, le maintien de l'activité économique
- La gestion économe de l'espace par la limitation des extensions urbaines, l'évolution du tissu bâti existant et sa densification.

Dans ce cadre, la commune de Vieux souhaite plus particulièrement, pour assurer son développement, s'appuyer sur sa proximité de l'agglomération caennaise et son périphérique d'une part et d'autre part, de sa spécificité archéologique. La commune bénéficie ainsi d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants.

## 6 –Les choix d'aménagement

Par ailleurs, entre plaine agricole et Vallée de l'Orne, elle se distingue également par son patrimoine archéologique en cœur de bourg qui lui confère un cadre de vie spécifique qu'elle souhaite mettre en valeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'organise ainsi autour de quatre axes de réflexion :

- Assurer un cadre de vie de qualité
- Proposer une croissance maîtrisée de la commune
- Préserver les paysages naturels et agricoles
- Préserver les activités économiques et promouvoir le tourisme sur le territoire

### 2.1 Assurer un cadre de qualité

Soucieuse de son environnement, la commune souhaite offrir un cadre de vie de qualité à ses habitants. Outre la préservation de son patrimoine bâti et naturel, il s'agit également de porter une attention particulière à la qualité des déplacements pour l'ensemble des usagers. Ainsi, la sécurisation des routes et la réalisation de cheminements alternatifs doivent participer au maintien du cadre de vie des habitants en améliorant les liaisons quotidiennes avec les services de la commune et des communes voisines.

La commune bénéficie d'un patrimoine architectural et archéologique en cœur de bourg qui en constitue son identité. Il s'agit donc dans ce projet de développement d'assurer également la préservation de ces éléments en les intégrant au cœur du projet. Dans ce cadre, une attention toute particulière sera portée à la localisation et l'intégration des nouvelles constructions qui devront s'intégrer harmonieusement à l'ensemble urbain et leur environnement (architecture de qualité, intégration paysagère, traitement paysager des eaux pluviales...)

De la même façon, la mise en valeur et l'amélioration des équipements collectifs et le maintien des activités en place contribue à un cadre de vie de qualité pour les habitants.

Eléments du diagnostic	Objectifs du PADD	Moyens mis en œuvre dans le règlement et les orientations d'aménagement
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un paysage de plaine avec des perceptions importantes du village</li> <li>▪ Des éléments de patrimoine bâti et naturel à préserver</li> <li>▪ Une traversée de bourg délicate</li> <li>▪ Présence de voies douces à développer</li> <li>▪ Une offre d'équipements communaux et intercommunaux à conforter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sécuriser et améliorer les déplacements</b></li> <li>▪ <b>Renforcer les liaisons affectées à la circulation douce et les transports en commun</b></li> <li>▪ <b>Développer l'intermodalité des transports</b></li> <li>▪ <b>Protéger le patrimoine bâti ancien et le patrimoine archéologique</b></li> <li>▪ <b>Améliorer la gestion des eaux pluviales</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Application d'un cadre réglementaire spécifique à destination des opérations de rénovation du bâti ancien</li> <li>▪ Autorisation des changements de destination des bâtiments agricoles architecturalement intéressants.</li> <li>▪ Définition de principes d'aménagement répondant aux besoins de circulation, gestion des eaux pluviales, espaces publics (OAP)</li> <li>▪ Définition de zonages adaptés aux différentes activités</li> <li>▪ Intégration et mise en valeur du patrimoine archéologique dans le projet urbain (cheminement, intégration paysagère, développement des installations dédiées...)</li> </ul>

## 6 –Les choix d'aménagement

- **Mettre en valeur et améliorer les espaces publics**
- Mise en œuvre de réflexions sur le stationnement et notamment sa mutualisation dans les nouvelles zones à urbaniser (OAP)

### 2.2 Proposer une croissance maîtrisée de la commune

Bénéficiant de nombreux atouts émanant notamment de sa situation à proximité de l'agglomération caennaise et de la Vallée de l'Orne, la commune de Vieux se distingue par la présence d'un important site archéologique au sein même du bourg. Souhaitant avant tout mettre en valeur cette spécificité, elle vise aujourd'hui une croissance limitée de son urbanisation assurant le maintien et le renouvellement de sa population par un habitat plus diversifié favorisant mixité sociale et générationnelle.

S'appuyant sur un développement urbain respectant les objectifs du SCOT, la municipalité souhaite définir un potentiel urbanisable lui permettant d'envisager une population de l'ordre de 900 habitants dans les 15 ans à venir soit environ une soixantaine de logements supplémentaires. L'objectif est de permettre non seulement l'accueil de nouveaux ménages mais également de favoriser le parcours résidentiel de ses habitants en proposant une offre de logements plus diversifiée.

Cela se traduit par la mise en œuvre de nouvelles zones à urbaniser dans le bourg en continuité du tissu urbain existant, le potentiel de densification de dents creuses étant très limité. L'enveloppe globale dédiée à l'urbanisation correspond ainsi à 5 ha soit 3 fois moins que les potentialités offertes dans le POS en vigueur répondant ainsi à une nécessité de modérer la consommation des espaces agricoles. La définition de ces zones et de leur potentiel en lien avec les communes voisines doivent se réaliser par tranche de 5 ans de façon à permettre un développement équilibré des 3 communes en cohérence avec le potentiel des équipements notamment scolaires.

Eléments du diagnostic	Objectifs du PADD	Moyens mis en œuvre dans le règlement et les orientations d'aménagement
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un territoire attractif</li> <li>▪ Des besoins en logements non traités</li> <li>▪ Un tissu urbain peu dense</li> <li>▪ Une nécessité de limiter le potentiel constructible du PLU en vigueur (limiter la consommation des terres agricoles, dispositions du SCOT)</li> <li>▪ Des activités aux abords du bourg (exploitation agricole, zones</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Atteindre une population d'environ 900 habitants d'ici une quinzaine d'années avec une offre de logements diversifiée soit environ 60 logements supplémentaires</b></li> <li>▪ <b>Maîtriser le développement urbain et limiter la consommation des espaces agricoles</b></li> <li>▪ <b>Respecter les objectifs du SCOT (développement, densité)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter les zones à urbaniser et y définir des objectifs de densité et de mixité (règlement et OAP)</li> <li>▪ Poursuivre le développement du bourg en veillant à la connexion des nouvelles zones avec le tissu urbanisé existant</li> <li>▪ Proposer une réglementation permettant l'évolution du bâti sur la parcelle et les dispositifs en faveur des énergies renouvelables</li> <li>▪ Diversifier les formes d'habitat pour répondre aux besoins et souhaits de chacun : logements adaptés aux seniors, aux familles... (OAP)</li> </ul>

## 6 -Les choix d'aménagement

archéologiques)

- **Encourager la mixité générationnelle par un parc de logements diversifié**

### 2.3 Préserver la biodiversité, les paysages naturels et agricoles

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 dans le Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette optique, les espaces agricoles comme le maillage bocager ou la Vallée de l'Orne sont autant d'espaces à préserver en raison de leur qualité biologique et paysagère. De la même façon, l'environnement immédiat des paysages bâtis doit être traité avec soin.

Eléments du diagnostic	Objectifs du PADD	Moyens mis en œuvre dans le règlement et les orientations d'aménagement
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commune située entre Plaine de Caen et Vallée de l'Orne</li> <li>▪ Présence de boisements et de linéaires de haies intéressants le long de la Guigne, au sein du bourg et en périphérie immédiate contribuant au cadre de vie de la commune (paysage, biodiversité)</li> <li>▪ Présence de zones humides au Sud et Sud-Est de la commune</li> <li>▪ Identification d'un risque inondable le long de la Guigne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Maintenir les espaces agricoles</b></li> <li>▪ <b>Sauvegarder les espaces naturels sensibles</b></li> <li>▪ <b>Identifier et protéger les boisements et haies les plus intéressants</b></li> <li>▪ <b>Préserver les continuités écologiques</b></li> <li>▪ <b>Préserver et protéger la ressource en eau et les zones humides</b></li> <li>▪ <b>Intégrer la gestion des risques</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définir une zone réglementaire spécifique A et assurer la protection des exploitations agricoles</li> <li>▪ Identifier au titre des EBC et de la Loi Paysage les boisements et haies plus intéressants</li> <li>▪ Définir et protéger les zones humides et le corridor écologique par une zone naturelle notamment le long de la Guigne</li> <li>▪ Intégrer des dispositions réglementaires spécifiques pour gérer les risques au sein des zones constructibles</li> </ul>

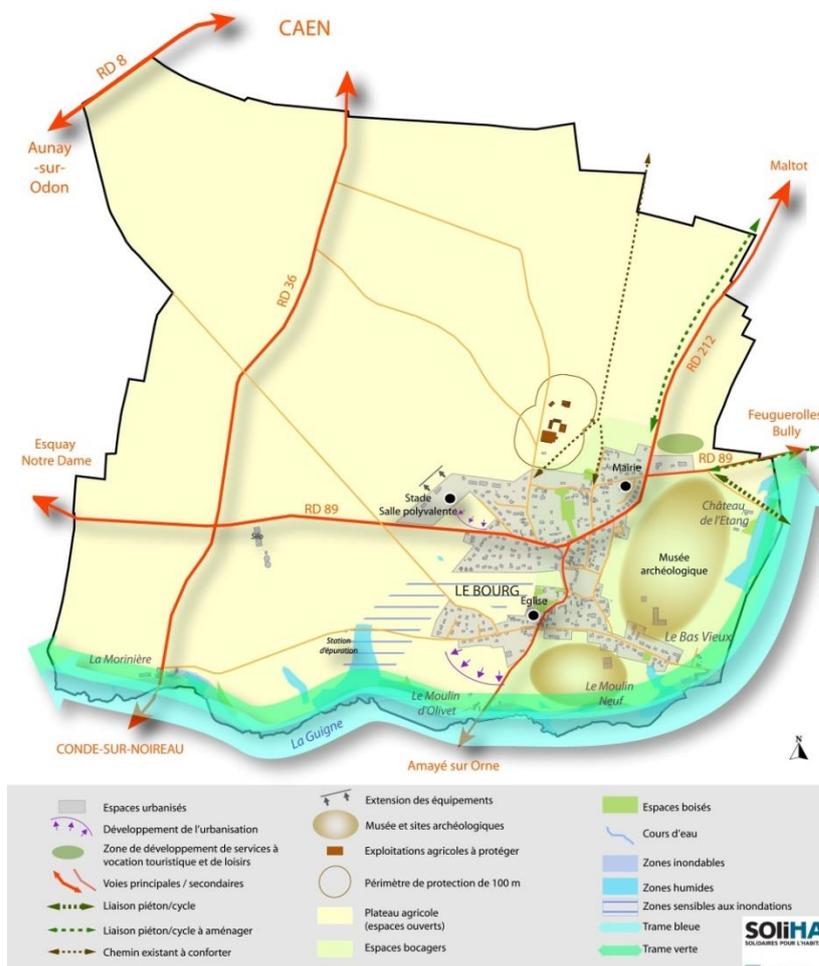
### 2.4 Préserver les activités économiques et promouvoir le tourisme

La commune se situe sur un territoire au fort potentiel touristique avec la présence du musée et site archéologiques ainsi que la proximité de la Vallée de l'Orne. La commune souhaite mettre en valeur cette richesse patrimoniale et profiter de l'attractivité que cela lui confère pour développer son activité économique.

Il s'agit ainsi de permettre par la définition de mesures réglementaires adaptées de préserver des zones où l'activité économique peut s'opérer notamment l'activité agricole qui demeure prégnante sur le territoire.

## 6 -Les choix d'aménagement

Éléments du diagnostic	Objectifs du PADD	Moyens mis en œuvre dans le règlement et les orientations d'aménagement
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un patrimoine archéologique important identifié en cœur de bourg</li> <li>▪ Un musée dédié mais insuffisamment mis en valeur localement</li> <li>▪ Un développement des chemins (aménagement des bords de la Guigne, Chemin haussé...)</li> <li>▪ Peu de commerces</li> <li>▪ Une activité agricole prégnante avec des exploitations en limite de bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Promouvoir le tourisme en lien avec le site archéologique et la Vallée de l'Orne</b></li> <li>▪ <b>Poursuivre le développement du musée et la mise en valeur des sites archéologiques</b></li> <li>▪ <b>Poursuivre le développement des cheminements doux</b></li> <li>▪ <b>Maintenir les commerces et artisans sur la commune</b></li> <li>▪ <b>Intégrer l'activité agricole au développement communal</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Application d'un cadre réglementaire spécifique à destination des différentes activités</li> <li>▪ Autorisation des changements de destination des bâtiments agricoles architecturalement intéressants.</li> <li>▪ Définir de nouveaux cheminements dédiés aux déplacements doux (emplacements réservés)</li> <li>▪ Autoriser la création de nouvelles activités</li> <li>▪ Intégrer des périmètres de protection autour des exploitations agricoles</li> </ul>



## 6 -Les choix d'aménagement

### 3. La définition du zonage et du règlement

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

La définition du zonage répond aux objectifs de la commune de poursuivre le développement de son territoire de façon maîtrisée dans les objectifs du SCOT et un cadre de vie de qualité.

Ce projet s'attache à maintenir les équilibres actuels entre les différents usages et occupations du sol.

Ce PLU affiche également la volonté des élus de préserver un cadre de vie de qualité avec la préservation des zones sensibles naturelles et agricoles, le maintien des activités et le développement des connexions infra et intercommunales.

Afin d'atteindre ces objectifs en cohérence avec les communes de Feuguerolles-Bully et Maltot, d'absorber et d'intégrer la croissance de la population, le projet du PLU se réalisera sur une quinzaine d'années.

Commune de  
**VIEUX**

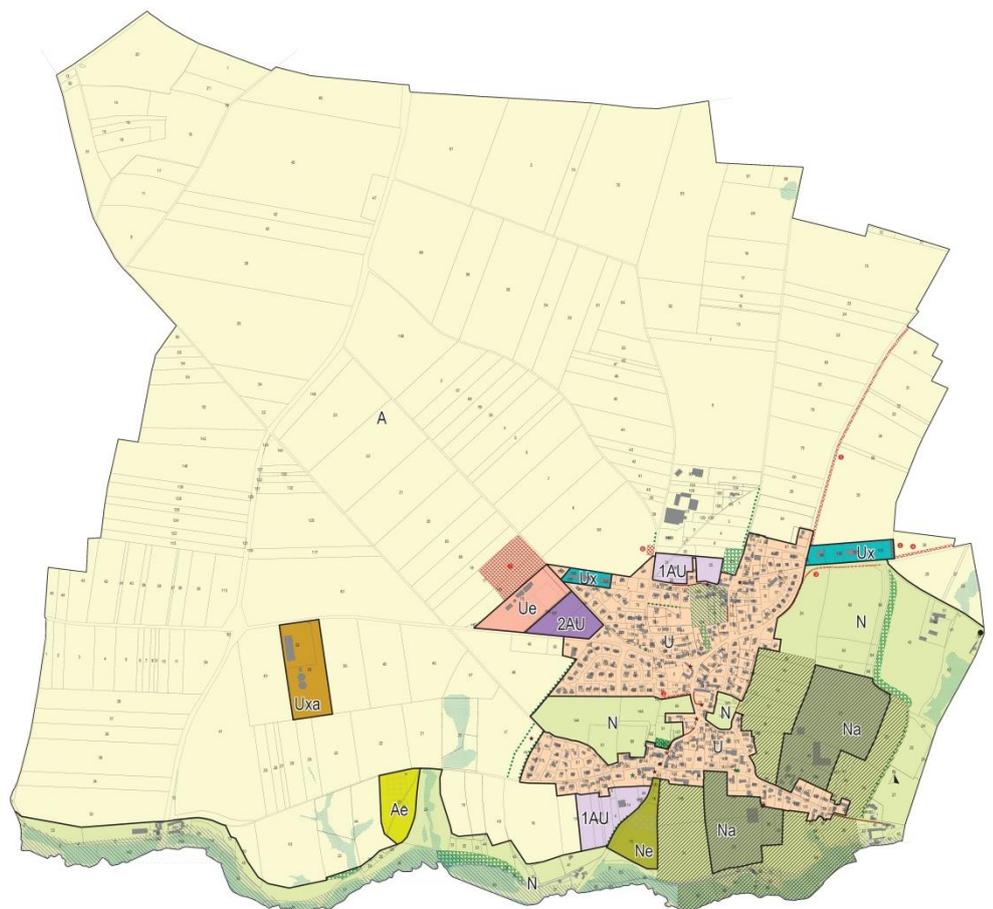
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

**REGLEMENT GRAPHIQUE**

**SOLIHA** SOLIDAIRES POUR L'HABITAT 1/5000 4.2

- U Zone urbaine représentant le bourg
- Ua Zone urbaine réservée aux équipements
- Ux Zone urbaine réservée aux activités artisanales et commerciales
- Uxa Zone d'activités à vocation agricole
- 1AU Zone à urbaniser équipée ou insuffisamment équipée
- 2AU Zone à urbaniser à long terme
- A Zone agricole
- Ae Secteur identifiant la station d'épuration
- N Zone naturelle ou forestière
- Na Secteur identifiant le musée et les activités liées au patrimoine archéologique
- Ne Secteur réservé aux équipements communaux
- Zone inondable
- Zone humide
- Espaces Boisés Classés
- Protection au titre de la loi Paysage (Art. L151-19 CU)
  - Patrimoine architectural (élément linéaire)
  - Patrimoine architectural (élément ponctuel)
  - Hâle
  - Arbre isolé
  - Boisement
  - Zone patrimoniale (bâti et environnement paysager)
- Batiment admettant un changement de destination
- Emplacement réservé



## 6 –Les choix d'aménagement

### ● Les zones urbaines U

La zone urbaine correspond au tissu urbanisé actuel. Afin de permettre une évolution du bâti sur l'existant et ainsi privilégier une densification du cœur de village à une consommation de terres agricoles importante, le choix a été fait de proposer une réglementation simple par le biais d'une seule zone urbaine. Si le bâti ancien présente des caractéristiques différentes des extensions pavillonnaires, la réglementation proposée doit permettre à ces dernières de tendre vers un tissu urbain plus dense en autorisant son évolution dans les mêmes caractéristiques que le bâti ancien.

La **zone U** caractérise ainsi à la fois le cœur de bourg ancien au patrimoine architectural de qualité et les extensions pavillonnaires plus récentes. Si le tissu urbanisé ancien se caractérise le plus souvent par des constructions en pierre implantée à l'alignement de la voie et / ou en limite séparative ou en retrait mais avec un alignement assuré par des murs sur des parcelles globalement plus petites, les constructions plus récentes se caractérisent davantage par une implantation en cœur de parcelle aux densités assez faibles.

L'objectif du règlement est ainsi de permettre **l'évolution de cette zone** dont l'organisation du bâti le plus souvent implanté en cœur de parcelle est particulièrement consommateur d'espace. Dans un souci de gestion économe de l'espace et de tissu urbanisé avec peu de dents creuses, l'un des buts de ce projet est de permettre une évolution du bâti sur la parcelle en augmentant le potentiel constructible par la possibilité d'implantations différentes, d'extensions et nouvelles constructions sur une même parcelle.

Afin de préserver cependant les caractéristiques du paysage bâti de la commune et son environnement paysager, plusieurs règles encadrant la constructibilité des parcelles a été définie :

- une emprise au sol à hauteur de 50% de la parcelle lorsque celle-ci est supérieure à 200m<sup>2</sup>.
- Une proportion de 10% d'espaces verts
- Un coefficient d'imperméabilité de 0.70 assurant les espaces nécessaires pour la gestion des eaux pluviales

Il est à noter dans ce cadre que le potentiel constructible en dents creuses estimé au sein du bourg est limité à une seule parcelle et estimée à **0.1 ha**.

Si la zone U a pour vocation d'accueillir aussi bien de l'habitat, que des services et des commerces, le bourg se trouve limité au Nord par la présence d'une exploitation agricole intégrée dans une zone adaptée spécifique (A), au Sud-Est par des zones archéologiques ainsi que dans sa partie centrale par des zones humides.

Un secteur **Ux** permet de qualifier les deux petites zones accueillant des activités économiques au Nord du Bourg. Si la zone située en entrée de bourg route de Caen pourrait admettre une extension ou la création d'une nouvelle infrastructure, la seconde, Chemin des Tertres, identifie seulement la présence de hangars.

## 6 –Les choix d'aménagement

---

Par ailleurs, un sous secteur **UXa** qualifie le silo et l'activité d'Agrial directement liée à l'activité agricole. Cette zone identifiant l'emprise du site actuel permet cependant le développement des constructions existantes.

Enfin un secteur **Ue** qualifie la zone d'équipements en entrée Ouest du bourg accueillant le stade de football et la salle polyvalente.

### ● Les zones à urbaniser

La définition des surfaces à urbaniser a été réalisée de façon à permettre un accueil de familles supplémentaires en adéquation avec les prévisions et souhaits de développement de la commune dans les **15 ans à venir** et au regard des **potentialités** offertes par la zone U.

La délimitation des zones a également pris en compte les prescriptions du SCOT, et les différentes contraintes affairant notamment à la topographie, les zones à risques et les risques de conflits d'usage.

Outre la réalisation de ces objectifs, le choix des zones à urbaniser s'est réalisée de façon à :

- Limiter la consommation d'espace naturel et agricole en favorisant en premier lieu l'urbanisation des secteurs disponibles au sein de l'espace urbanisé
- Définir un espace urbanisé cohérent dans le prolongement des opérations précédentes en veillant à préserver des connexions entre nouveau projet et tissu urbanisé existant
- Privilégier la proximité des équipements et services de façon à développer l'usage des déplacements doux et des transports collectifs.
- Permettre la possibilité de nouvelles formes urbaines et une mixité de l'habitat afin de proposer des programmes favorisant la mixité générationnelle et sociale

La municipalité a ainsi proposé un développement de son territoire par la création de trois nouvelles zones. L'urbanisation de ces secteurs conformément au PADD et en lien avec les communes de Feuguerolles-Bully et Maltot se réalisera sur une quinzaine d'années à raison de **15 à 25 logements par tranche de 5 ans**.

Outre leurs spécificités, la réalisation des zones à urbaniser devra présenter des principes d'aménagement de qualité en intégrant notamment des réflexions sur :

- Une densité minimale moyenne en conformité avec le SCOT.
- Une forte présence du végétal et des espaces publics avec un travail approfondi sur les franges urbaines
- Une diversité de l'habitat répondant aux besoins de tous et permettant de favoriser le parcours résidentiel des habitants
- Une incitation aux déplacements doux avec la création notamment de cheminement piéton et cyclable
- Un respect du cycle de l'eau avec un traitement approprié des eaux pluviales

## 6 -Les choix d'aménagement

- Une diminution de la consommation énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables avec des implantations adaptées (par rapport au bâti voisin, à l'exposition au soleil, aux vents dominants...)
- Une architecture durable avec l'utilisation de matériaux ayant un faible impact environnemental

La première zone d'une superficie de 1.4 ha et donc de taille limitée vise à aménager des espaces non bâtis au Nord du Bourg le long de la rue des Gables. Elle est constituée de deux secteurs réunis par une continuité piétonne.

L'urbanisation de ces parcelles s'appuie sur la mise en valeur paysagère des éléments naturels que sont les talus, les fossés les haies plantées et les alignements d'arbres. Le respect de cette trame existante permettra une intégration de qualité des constructions dans le tissu urbain.

L'idée est de préserver l'organisation de la trame urbaine existante et l'idée de rue. L'ensemble du dispositif paysager et hydraulique devra être en adéquation avec la taille du quartier et les aménagements envisagés. Ainsi, au Sud de l'opération, une épaisseur de bande verte sera conservée afin de gérer les eaux pluviales

Un travail important sera aussi réalisé sur les connexions et les déplacements. Le chemin existant sera retracé afin de permettre la desserte de quelques parcelles au Nord et l'accès à l'exploitation agricole.

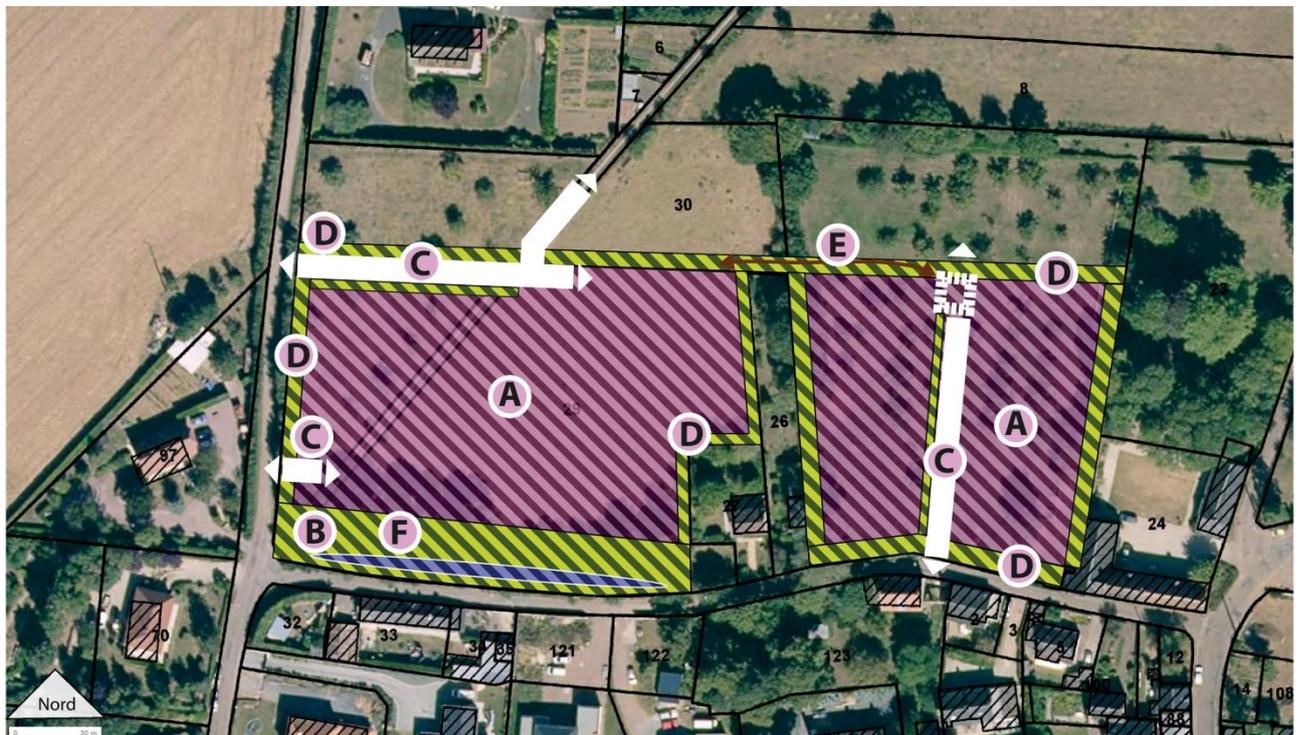


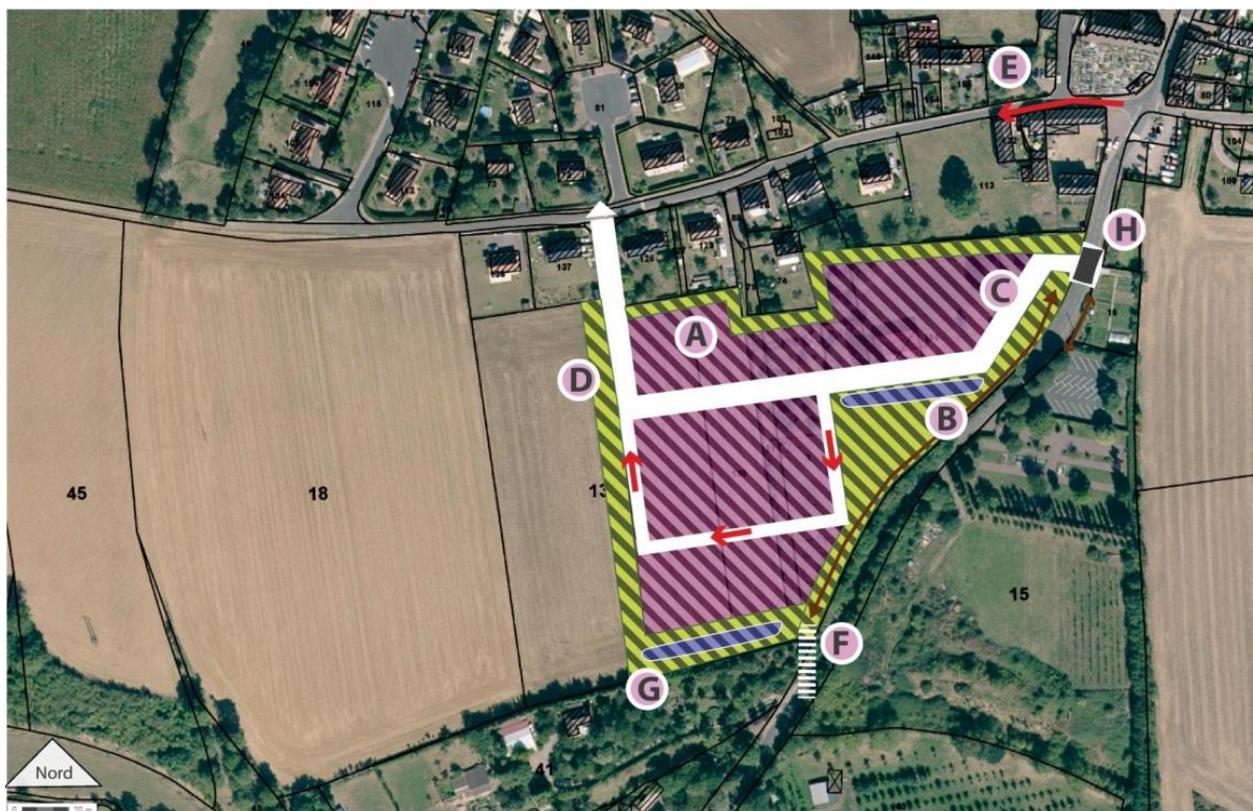
Schéma d'organisation « rue des Gables »

La deuxième zone de 2.4 ha vise la poursuite de l'urbanisation du Sud du bourg. L'urbanisation de ce secteur requiert une attention particulière du fait de la topographie et d'un accès délicat depuis la RD212 à définir plutôt en partie Nord. L'accès par le Chemin de la Morinière se réalisera par un accès laissé en attente entre deux parcelles urbanisées.

## 6 -Les choix d'aménagement

Le profil de la RD 212 interdit tout déplacement piétons; un cheminement interne à la zone avec quelques marches au Sud permettra au piétons et cycles de circuler en toute sécurité le long de cet axe.

Un traitement paysager important intègrera également des dispositifs de traitement des eaux pluviales.



Une troisième zone d'une superficie d'un 1.6 ha vise à urbaniser la parcelle située entre le bourg et le stade de foot et la salle polyvalente. Son aménagement vise à la fois à conforter les liens entre espace urbanisé (habitat) et équipements mais également à créer une véritable entrée de bourg avec un front bâti et une incitation au ralentissement des flux automobiles.

Outre les enjeux du choix de l'urbanisation de cette zone, et l'accueil de nouvelles familles, les aménagements envisagés devront permettre une mutualisation du stationnement pour les visiteurs du lotissement et les jours de manifestations au sein des équipements.

Cette zone ne pourra être réalisée qu'en dernier lieu après l'aménagement des deux autres secteurs. Pour cette raison et afin de contrôler le rythme d'urbanisation, celle-ci a été classée 2AU (ouverture après modification du PLU)

### ● Les zones naturelles

Les zones **N** caractérisent les espaces naturels de la commune et/ou zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. Hormis un secteur spécifique, ces zones ne contiennent aucune habitation.

## 6 –Les choix d'aménagement

L'essentiel des espaces naturels de la commune se concentre au Sud et au Sud Est du territoire le long de la Vallée de la Guigne intégrant ainsi les espaces sensibles inondables et les boisements.



Une zone N a également été définie en cœur de bourg afin d'assurer l'inconstructibilité d'une zone au caractère sensible avéré en raison de la présence de zones humides ou terrains prédisposés observés sur le terrain.

Au sein de cette zone, un bâtiment inexploité situé à l'Est en limite communale pourrait admettre un changement de destination (ancienne chapelle). Tout projet dans ce cadre demandera également un avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

Conformément à la Loi Macron, les quelques maisons d'habitation pourront admettre des extensions sous condition que :

- o La hauteur du faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

- o L'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence de 250 m<sup>2</sup>. Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.

Des annexes aux emprises limitées aux maisons d'habitations pourront également être autorisées.

Deux sous secteur **Na** ont été définis afin de qualifier les secteurs identifiés pour leur patrimoine archéologique. Outre les zones accueillant les vestiges découverts (villa romaine, thermes, forum), ce secteur intègre également le musée en y permettant son extension et la construction d'infrastructures strictement liées à cette thématique.

Un secteur **Ne** a par ailleurs été identifié le long de la RD 212 afin d'identifier, le cimetière, le parking et le verger conservatoire communal. Dans ce secteur, y sont seulement autorisées les constructions et installations qui pourraient être nécessaires à ces aménagements.

### ● Les zones agricoles

La zone **A** est l'expression de la prise en compte de cette activité prégnante sur la commune. Elle concerne l'ensemble des terres cultivées. 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 ainsi 76% du territoire communal. Elle autorise l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Il s'y retrouve également un sous-secteur **Ae** qualifiant la station d'épuration et autorisant les installations liées à cet équipement.

Apparaissent également sur le document graphique :

## 6 -Les choix d'aménagement

### ● les espaces boisés classés

Les éléments végétaux les plus stratégiques et importants de la commune ont fait l'objet d'une protection stricte.

Il s'agit plus particulièrement des boisements identifiés le long de la vallée de la Guigne, en entrée de bourg Nord ainsi que le long de la voie menant au musée archéologique.

### ● les haies identifiées au titre de la Loi Paysage

Avec une protection plus souple, ont été identifiées quelques haies contribuant au cadre paysager et au fonctionnement hydrologique de la commune. Celles-ci se retrouvent notamment en limite d'espace urbanisé le long des franges urbaines. Se retrouvent également quelques éléments en cœur de bourg où une zone dans son intégralité a également été identifiée afin de préserver à la fois les plantations, les espaces verts et le cadre bâti constituant un ensemble de qualité.

### ● les éléments du patrimoine identifiés au titre de la Loi Paysage

De la même façon, un travail d'identification a été réalisé sur le petit patrimoine de la commune contribuant à la qualité du patrimoine architectural du village. Il se retrouve ainsi les lavoirs, de nombreux alignements de murs de pierre assurant la continuité du bâti en cœur de bourg, des porches ou bien encore la fontaine romaine rue St Laurent. Ce pastillage permet aux élus d'assurer une protection de ce patrimoine en instaurant un principe d'autorisation obligatoire pour tout aménagement, restauration ou atteinte à ces éléments.



### ● Les emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits afin de permettre la réalisation d'aménagements d'intérêt public. La majorité d'entre eux concerne la création de pistes cyclables en lien avec les communes voisines et de cheminements piétonniers en cœur de bourg.

Un espace important a été défini pour envisager l'agrandissement de l'espace terrain de foot / salle communale afin d'anticiper l'extension des équipements existants et la création d'une nouvelle infrastructure intercommunale.

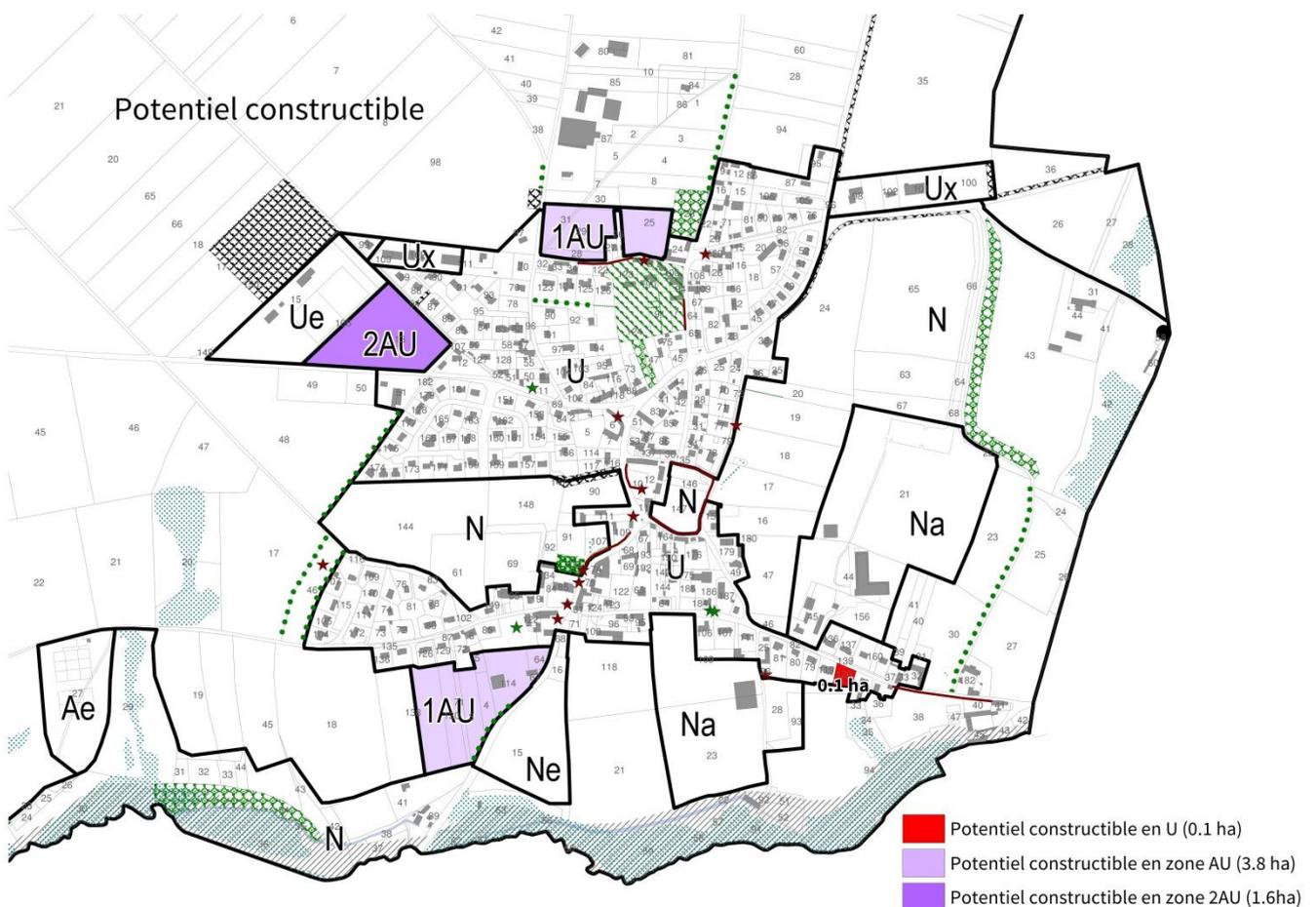
Enfin, un espace a également été défini au Nord du bourg en prévision de l'installation d'un bassin de rétention supplémentaire.

## 6 -Les choix d'aménagement

### ● Les zones humides

Répertoriées par la DREAL, ces zones ont été identifiées le long du ruisseau de Maltot, à l'Ouest du bourg et au sein de la Vallée de la Guigne au Sud et Sud'Est du territoire communal.

Reportées au règlement graphique afin d'en assurer leur protection, il est précisé dans le règlement écrit qu'en zone humide, « sont interdits toute construction, affouillements, exhaussements de sol et toute opération susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone.



## 6 -Les choix d'aménagement

### Récapitulatif du zonage

Zone	Surface	TOTAL	Potentiel urbanisable
U	33.6 ha	42.1 ha	0.1 ha
Ue	2.4 ha		
Ux	2.9 ha		
Uxa	3.2 ha		
1AU	3.8 ha	5.4 ha	3.8 ha
2AU	1.6 ha		1.6 ha
N	67.1 ha	80.7 ha	
Na	11.5 ha		
Ne	2.1 ha		
A	419.9 ha	421.8 ha	
Ae	1.9 ha		
<b>TOTAL</b>	<b>550 ha</b>	<b>550 ha</b>	<b>5.5 ha</b>

### Evolution POS - PLU

Zones	PLU		POS		Différence
	dénomination	surface (ha)	dénomination	surface (ha)	
Zones urbaines	U, Ue, Ux, Uxa	42.1	UC, UCa,	33.5	<b>+8.6</b>
Zones à urbaniser court terme	1AU	3.8	1NA	3.8	-
Zones à urbaniser long terme	2AU	1.6	NA, NAe	13.2	<b>-11.6</b>
Zones agricoles	A, Ae	421.8	NC	445.7	<b>-23.9</b>
Zones naturelles	N, Ne	69.2	ND, NB, NDi, NDp	22.4	<b>+46.8</b>
Zone naturelle archéologie	Na	11.5	NDa	31.4	<b>-19.9</b>

Potentiel urbanisable du POS	17 ha
Potentiel urbanisable (AU) du PLU	<b>5.4 ha</b>

L'analyse de l'évolution entre le POS et le PLU démontre une division par 3.1 des surfaces à urbaniser, et une stabilisation des surfaces agricoles et naturelles malgré un projet évoqué d'une soixantaine de nouveaux logements démontrant ainsi une modération marquée de consommation des espaces naturels et agricoles par rapport aux périodes précédentes.

## 6 – Les choix d'aménagement

### 4. Compatibilité des orientations du PLU avec le SCOT de Caen Métropole

Le SCOT classe la commune de Vieux comme commune de l'espace rural ou périurbain pour lequel certains objectifs ont été mis en avant.

#### ● les objectifs relatifs aux espaces et sites naturels à protéger

Dans le cadre de l'objectif général d'éco-responsabilité qui est le sien, le PADD du SCOT Caen-Métropole a identifié la question de l'eau potable comme l'un des enjeux majeurs de l'objectif de préservation des ressources vitales du territoire. Il convient donc de permettre le développement du territoire tout en prenant soin de veiller à la préservation de la ressource en eau, tant au plan qualitatif que quantitatif. Il s'agit en particulier de promouvoir un urbanisme cohérent avec la disponibilité de la ressource en eau et dont l'impact sur le cycle naturel de celle-ci est le plus limité possible.

Les nouvelles zones à urbaniser se situent en dehors du périmètre de protection du captage de l'Orne identifié en limite Est du territoire communal.

Une attention particulière sera portée par ailleurs sur le traitement des eaux pluviales dans le cadre de l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser (dispositifs de noues paysagères intégrés au sein des corridors créés dans les zones à urbaniser) et les zones soumises à des ruissellements préservés en espace naturel.

Concernant l'assainissement, les dispositifs en place d'assainissement collectif permettent une épuration optimale des pollutions collectées.

Par ailleurs, la commune, caractérisée par des paysages de plaine ouverts sur les  $\frac{3}{4}$  de son territoire favorables aux ruissellements s'est attachée à protéger les principaux boisements et haies contribuant à la régulation des eaux au titre des EBC ou de la Loi Paysage.

Enfin, il est à préciser que la Vallée de la Guigne intégrant le réseau de la Vallée de l'Orne identifiés au sein de la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique sont classés en zone naturelle.

#### ● les objectifs relatifs aux grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles, forestiers et littoraux

Le SCOT a pour objectif de maîtriser la consommation de l'espace pour répondre à l'ambition d'un territoire éco-responsable. L'enveloppe globale des nouveaux terrains est de l'ordre de 3000ha sur 20 ans. Ces extensions devront se faire en continuité des espaces urbanisés et s'inscriront dans un schéma de mixité et de densité.

Le PLU s'est attaché à limiter sa consommation d'espaces agricoles en limitant son étalement urbain par la définition de zones en continuité du tissu existant. Celles-ci s'inscrivent dans l'enveloppe du SCOT de 6.6 ha (20 ans) avec l'inscription d'un potentiel de 5.4 ha en zone 1AU et 0.1 ha en zone U sur 15 ans. Les objectifs de densité minimum de 12 log /ha sont imposés dans les OAP tandis qu'un travail sur la mixité est demandé.

Par son emprise limitée, ce nouveau document présente peu d'impact sur les activités agricoles. En effet, la zone de la Rue des Gables était déjà urbanisable dans le POS, les propriétaires attendaient une modification du document d'urbanisme pour vendre.

## 6 – Les choix d'aménagement

---

La zone du Chemin des Tertres était auparavant prévue pour des équipements et figurait en emplacement réservé dans le POS. Concernant la zone au Sud, celle-ci présente une superficie limitée et n'enclave pas de zone agricole. Elle est créée en continuité directe du bourg.

Il est à noter que lors de la concertation, l'ensemble des exploitants ont été interrogés sur leur projet et activité afin de les intégrer dans le PLU et ne pas y porter atteinte.

### ● les objectifs relatifs aux activités économiques

Le SCOT met en avant le fait de définir les activités en fonction du rayonnement des communes et pôles identifiés. La commune ne compte aujourd'hui qu'un seul commerce et seulement quelques artisans indépendants. Deux petites zones spécifiques ont été retenues pour identifier une activité en place (marbrier route de Caen) et bâtiments chemin des Tertres. Si elles n'offrent que très peu de possibilité d'installation nouvelle (une seule parcelle de 4000m<sup>2</sup>), il demeure la possibilité d'installer un commerce ou service en zone urbaine ou à urbaniser.

Concernant les réseaux numériques, toute nouvelle installation devra prévoir les fourreaux nécessaires.

Concernant les objectifs relatifs aux activités touristiques, il peut être précisé que certains anciens bâtiments agricoles ont fait l'objet d'un pastillage permettant d'envisager leur changement de destination notamment en logements ou gîtes. La promotion touristique a été envisagée à une échelle intercommunale. La commune de Vieux à cet égard peut mettre en avant l'activité liée à son patrimoine archéologique et son musée. Une zone spécifique a été définie dans ce sens afin de permettre le développement des installations. La commune souhaite par ailleurs poursuivre la création de cheminements doux communaux en cœur de bourg, mais également intercommunaux avec les communes voisines.

### ● les objectifs relatifs à la protection des paysages et la mise en valeur des entrées de ville

La protection et la mise en valeur des paysages s'inscrit parmi les grands objectifs du SCoT exposés dans le PADD. Il s'agit en effet de préserver la qualité de vie qui constitue à la fois un attrait et un atout du territoire.

Le «grand paysage» ouvert de la plaine de Caen est constitutif de l'identité territoriale. Dans ce cadre, la définition des zones à urbaniser en continuité directe du tissu urbanisé permet de limiter l'étalement urbain. Les franges urbaines sont travaillées dans les OAP afin d'assurer une transition paysagère de qualité entre espace agricole et constructions.

A l'instar des préconisations du SCOT, la commune encourage une architecture durable et privilégie les principes en faveur des économies d'énergie. Ces dispositions sont rappelées dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation et doivent servir de fil conducteur pour les opérations à venir et dans l'article 15 du règlement écrit avec par exemple la mise en œuvre d'un coefficient d'imperméabilisation du sol à 0.70.

## 6 – Les choix d'aménagement

---

### ● les objectifs relatifs à la prise en compte des risques naturels

Le risque principal sur la commune demeure le risque de remontées de la nappe phréatique notamment dans le bourg. Les dispositions sont prises dans le règlement pour éviter les constructions en sous-sol et les infiltrations des eaux pluviales dans les sols dans les secteurs soumis à un aléa fort. La topographie et les paysages de plaine de la commune sont favorables aux ruissellements bien que non répertoriés spécifiquement avec un réceptacle en cœur de bourg bien que non répertorié par les services de la Dreal. A cet égard, les élus ont préféré appliquer une politique de prévention en y définissant une zone N non constructible. Dans ce cadre, la protection des haies et espaces boisés contribue à la régulation des eaux. Plusieurs éléments ont été identifiés à ce titre.

### ● les objectifs relatifs à la prise en compte du Plan-Climat Energie (PCET)

Les documents d'urbanisme doivent favoriser la densification des zones urbaines existantes. Le bilan des dents creuses a révélé un potentiel de 0.1 ha en zone U dans le bourg et 4000 m<sup>2</sup> pour l'activité. Le potentiel global constructible « dents creuses et zones à urbaniser » s'élève ainsi pour ce PLU à 5.5ha à vocation d'habitat (+4000 m<sup>2</sup> en activité).

Concernant le développement des déplacements doux, la commune souhaite développer de nouveaux aménagements au sein des nouvelles zones urbaniser afin de favoriser les connexions avec l'habitat existant mais également au sein du bourg. Sont également envisagées à l'échelle intercommunale des pistes cyclables pour relier les communes (une étude est actuellement en cours sur le territoire de la Communauté de Communes).

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

---

### 1. Incidences du PLU sur la préservation des milieux naturels et agricoles

#### 1.1 Incidences sur les milieux naturels

La commune est concernée dans sa partie Sud par le biais de la vallée de la Guigne par le site naturel de la Vallée de l'Orne identifiée par les services de l'état au titre des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique). Le Plan Local d'Urbanisme assure la préservation de cet espace par l'affirmation de la non constructibilité de cette zone sensible et son classement en zone naturelle N. Les boisements qu'elle comprend ont également été classés au titre des Espaces Boisés Classés.

La commune a veillé par ailleurs à protéger l'ensemble des éléments sensibles contribuant notamment à la bonne gestion des eaux, la maîtrise des ruissellements, les équilibres écologiques : protection des zones humides, identification du corridor écologique en zone Naturelle inconstructible en cœur de bourg, protection des haies et boisements au titre des espaces boisés ou de la Loi Paysage.

#### 1.2 Incidences sur les zones humides et les cours d'eau

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 Vallée de la Guigne a bien été identifiée en zone naturelle. Les zones humides repertoriées par les services de la DREAL ont été repertoriées et protégées dans le règlement dans lequel est mentionné qu'en zone humide, sont interdits « toute construction, affouillement, exhaussement de sol et toute opération susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone.

#### 1.3 Incidences sur les espaces agricoles et les exploitations

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 densification du tissu urbanisé et un développement maîtrisé des nouvelles zones à urbaniser, le projet limite la consommation de nouvelles terres agricoles. Ainsi, par rapport au PLU révisé, les zones à urbaniser ont été réduites de 70%.

Les espaces agricoles du territoire communal intégrant la plaine céréalière de Caen ont été protégés par un classement spécifique représentant 76% du territoire.

Les nouvelles zones proposées à l'urbanisation demeurent en continuité de l'urbanisation existante ou au sein même du territoire urbanisé.

Elles ne détériorent pas les unités agricoles en place : les zones 1AU au Nord et à l'Ouest étaient déjà urbanisables dans le POS précédent tandis que la zone au Sud constitue un espace limité. Les exploitants ont été associés au PLU (réunion spécifique) afin d'y intégrer leur activité actuelle et leurs projets.

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

---

De même, les projets n'auront pas d'impact sur la circulation des engins agricoles, ne créant pas d'impossibilité d'accès aux parcelles ou d'aménagements incompatibles avec l'accès aux bâtiments d'exploitation. Le chemin rural situé à l'Est de la zone de la Rue des Gables a été redessiné pour desservir à la fois la zone urbanisée et l'exploitation située au Nord. Un travail sur la frange urbaine permet de conserver un espace tampon entre cette activité et les habitations. Il est à noter dans ce sens qu'un périmètre de 100 mètres a été préservé entre la zone et la fosse à lisier.

### 1.4 Incidences sur la consommation des espaces

Conformément au SCOT, la commune a porté une attention particulière à limiter sa consommation d'espaces en comblant ses dents creuses et maîtrisant ses extensions. Elle divise ainsi par 3.1 son potentiel constructible habitat par rapport au POS.

Elle s'est ainsi limitée à définir son PLU de façon à permettre :

- La définition d'un territoire urbanisé cohérent et homogène dans le respect de ses espaces sensibles
- Le développement d'un habitat à proximité immédiate des équipements permettant le développement des déplacements doux et un accès rapide aux arrêts de bus.
- Le choix d'une urbanisation durable et moins consommatrice d'espace (12 logements / hectare minimum)
- Une réglementation simplifiée, préservant les caractéristiques architecturales actuelles mais limitant les contraintes à la densification du bâti existant.

Il est à noter que malgré une poursuite de son développement, la commune préserve ses surfaces agricoles et naturelles par rapport au POS.

### 1.5 Incidences sur les ressources en eau et la gestion des risques naturels

Conformément aux principes de développement durable et en compatibilité avec le SDAGE, le PLU s'attache à la préservation des ressources en eau de la commune. Les risques inondables demeurent limités sur la commune à la Vallée de la Guigne identifiée en zone naturelle. Le risque par débordement de nappes, implique des mesures spécifiques en terme de constructions (sous-sol interdit, ...) dans le règlement écrit.

Le périmètre de protection du captage de l'Orne est situé en zone naturelle inconstructible. Tout projet pouvant porter atteinte à la qualité des eaux est également proscrit dans le règlement.

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

---

### 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

Le choix du zonage et du règlement s'est attaché à conserver les caractéristiques du bourg actuel. Une attention particulière a ainsi été portée sur les principes d'implantation du bâti ancien de façon à pouvoir le reproduire dans les nouvelles zones à urbaniser. Pour autant, le règlement permet également sa densification dans le respect de l'architecture et / ou du gabarit d'origine. Afin de préserver également le contexte paysager du bourg et en même temps, une bonne gestion des eaux pluviales, des limites à la constructibilité ont été définies par la mise en place d'un coefficient d'imperméabilité à 0.70, un pourcentage d'espace vert minimum et une emprise au sol maximum de 50%.

Par ailleurs, le petit patrimoine ou éléments caractéristiques de l'architecture communale (porches, murs...) ont été identifiés au titre de la Loi Paysage afin d'en assurer leur préservation.

De la même façon, le patrimoine archéologique bénéficie d'un zonage et d'une réglementation spécifiques assurant sa protection de tout projet d'urbanisation.

##### ● Vers une urbanisation plus respectueuse de son environnement

La localisation des nouvelles zones à urbaniser en périphérie du bourg intensifie l'impact visuel des bâtiments qui devront 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 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, gestion des eaux pluviales...).

#### 2.2 Incidences sur la gestion des eaux usées et pluviales

La gestion des eaux pluviales est un volet important de l'aménagement de nouvelles zones. Les dispositifs doivent privilégier un traitement à la parcelle afin d'éviter toute saturation du réseau. Dans ce cadre, il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols en maintenant des espaces verts. Une emprise au sol des constructions limitée à 50% en zone U et un coefficient d'imperméabilisation de 0.70 maximum contribueront à cet objectif.

De façon générale, les nouvelles zones à urbaniser feront ainsi l'objet d'un traitement important par la réalisation de dispositifs appropriés, les dispositifs de noues paysagères pouvant être envisagés.

Concernant les eaux usées, le réseau de collecte ainsi que la station d'épuration sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les nouveaux espaces à urbaniser de la commune de Vieux mais aussi ceux de la commune d'Avenay également desservie.

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

---

### 2.3 Incidences sur les déplacements et les nuisances sonores

La hiérarchisation de la voirie est un élément essentiel pour répartir les flux.

La mise en œuvre du projet ne remettra pas en cause le fonctionnement urbain du village néanmoins la création de nouvelles zones d'urbanisation se traduira par une augmentation des trafics, notamment dans le centre. Dans ce contexte, le développement des voies douces et la proximité des zones avec les équipements contribueront à limiter les déplacements automobiles inutiles.

Plus largement, des réflexions sont engagées en faveur du développement des déplacements doux, piétons et vélos sur l'ensemble du territoire : élargissement et aménagement (cycles, piétons) de voirie, création de cheminements au sein du bourg entre équipements et zones d'habitat, connexions intercommunales, mutualisation des stationnements.

En terme de nuisance sonore, il est à noter que le développement d'une trame verte conséquente contribuera à limiter les nuisances supplémentaires.

### 2.4 La prise en compte des autres nuisances et pollutions.

Un développement urbain, même maîtrisé, s'accompagne automatiquement d'un accroissement des flux de circulation et pose dans ce cadre la problématique du bruit et de la qualité de l'air.

Le PLU s'attache à développer les modes alternatifs à l'automobile devant permettre à terme d'améliorer les différents déplacements au sein du bourg notamment entre les nouveaux secteurs créés et l'habitat existant. Le développement des déplacements doux dans le bourg doit ainsi favoriser l'évolution des pratiques et donc contribuer à limiter l'augmentation des gaz à effet de serre générés par cette nouvelle urbanisation.

Le développement urbain bien que limité implique également des réflexions en terme 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 des zones créées sont essentiels. A ce titre également, l'aménagement d'espace de respiration et trame verte au sein du bourg contribue à la qualité du cadre de vie et la qualité environnementale du territoire.

## 8 – Indicateurs pour l'évaluation de l'application du Plan

### 1. Rappel de la réglementation

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 »

Ainsi le plan doit être analysé au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ont été retenus selon les axes et 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 aux moyens d'actualisation de la collectivité.

De même, il semble important de préciser que l'ensemble des orientations du PADD ne font pas exhaustivement l'objet d'un indicateur, car chacune des orientations n'est pas toujours évaluable à proprement dit, ou ne s'évalue qu'au regard d'une autre orientation.

### 2. Proposition d'indicateurs

Thématique	Objectifs	Indicateur référence actuel	Indicateur proposé
Proposer un cadre de vie de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger le patrimoine bâti ancien</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de changement de destinations</li> <li>Nombre de bâtiments anciens et logements vacants réhabilités</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer la desserte du territoire</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Voies et linéaires piétons et/ou cyclistes aménagés ou requalifiés</li> <li>Travaux engagés sur la voirie</li> <li>Stationnement créé</li> <li>Offre de déplacements collectifs</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Compléter l'offre d'équipements</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipements créés</li> </ul>

## 8 – Indicateurs pour l'évaluation de l'application du Plan

Proposer une croissance maîtrisée de la commune	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'une nouvelle offre foncière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Surfaces au PLU : U : 33.6 ha AU : 5.4 ha</li> <li>282 log en 2013</li> <li>0.1 ha de dents creuses en zone U</li> <li>Taux de vacance : 3.3%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en œuvre des zones à urbaniser et des dents creuses</li> <li>Nombre de logements créés</li> <li>Nombre de logements vacants remis sur le marché</li> <li>Taux de vacance</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le parcours résidentiel des habitants et la mixité générationnelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6 logements sociaux</li> <li>19% de locataires</li> <li>68% de T5 et +- 2% de T2 et -</li> <li>Densité référence : 12 log/ha (SCOT)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de logements sociaux locatifs et en accession à la propriété</li> <li>Typologie et destination des logements adaptés créés</li> <li>Typologie de l'ensemble des logements</li> <li>Densité des opérations réalisées</li> </ul>
Préserver la biodiversité, les paysages naturels et agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger et développer les espaces naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Surfaces au PLU : o N : 78.6 ha</li> <li>EBC : 2.07 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>% du territoire communal et surface en ha des zones N</li> <li>Etat des haies protégées</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer la gestion des eaux et zones à risques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zones humides : 14.07 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Surface de zone humide</li> </ul>
Préserver les activités économiques et promouvoir le tourisme sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promouvoir le tourisme en s'appuyant sur l'attractivité du site archéologique et la vallée de l'Orne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de structure d'hébergement</li> <li>18000 visiteurs / an (musée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nbre de gîtes créés</li> <li>Nombre de visiteurs (musée)</li> <li>Pistes cyclables et chemins de randonnée créés</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'offre économique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>350 actifs</li> <li>30 chômeurs</li> <li>31 personnes travaillent et résident sur la commune</li> <li>1 commerce – 5 artisans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nbre d'actifs</li> <li>Nbre de personnes résidant et travaillant sur la commune</li> <li>Nbre de commerces et d'entreprises</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer l'activité agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 sièges d'exploitation agricole pro.</li> <li>Surface zone A : 418 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nbre d'exploitations agricoles</li> <li>Surface en ha des zones A</li> </ul>