

F. Evaluation environnementale

| | | | |
|---|------------|---|------------|
| 1. Rappel du cadre réglementaire | 347 | 7. Évaluation environnementale du PADD..... | 517 |
| 2. Rappel de la méthodologie de mise en œuvre de l'évaluation environnementale | 348 | 8. Évaluation des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000 529 | |
| 2.1. Contenu de l'évaluation environnementale | 348 | 9. Compatibilité avec les documents supérieurs | 540 |
| 2.2. Approche générale | 349 | 10. Les indicateurs de suivi | 546 |
| 2.3. Itérativité de la démarche et mise en œuvre de la démarche ERC (Eviter – Réduire – Compenser) | 349 | 11. Le résumé non-technique | 549 |
| 2.4. Évaluation environnementale du projet (PADD)..... | 352 | 11.1. Le contenu de l'évaluation environnementale..... | 549 |
| 2.5. Évaluation environnementale des pièces réglementaires..... | 352 | 11.2. Approche méthodologique générale et itérativité de la démarche | 550 |
| 2.6. Évaluation des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLUi..... | 352 | 11.3. Évaluation environnementale des OAP thématiques..... | 551 |
| 2.7. Évaluation par grande thématique des règlements (écrit et graphique) sur l'ensemble du territoire (zones N, A, U)..... | 352 | 11.4. Évaluation environnementale du zonage et du règlement écrit..... | 553 |
| 3. Rappel des éléments de synthèse des enjeux issus de l'État Initial de l'Environnement..... | 354 | Biodiversité – Espaces naturels – Trame Verte et Bleue..... | 553 |
| 4. Évaluation des OAP thématiques | 371 | Paysage et patrimoine | 554 |
| 5. Évaluation environnementale des règlements écrits et graphiques 392 | | Eau – Assainissement..... | 554 |
| 5.1. Évaluation environnementale du règlement, zonage et des OAP thématiques..... | 392 | Risques et nuisances | 555 |
| 5.1.1. Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue..... | 393 | Mobilité – Déplacements | 555 |
| 5.1.2. Paysage et patrimoine | 400 | Climat-Energie | 556 |
| 5.1.3. Eau et assainissement..... | 407 | Consommation foncière..... | 556 |
| 5.1.4. Risques et nuisances..... | 414 | 11.5. Évaluation environnementale des OAP sectorielles..... | 557 |
| 5.1.5. Mobilité / Déplacements..... | 427 | 11.6. Évaluation environnementale du PADD | 559 |
| 5.1.6. Climat - Énergie | 430 | 11.7. Note d'incidence NATURA 2000 | 561 |
| 5.1.7. Consommation d'espace et agriculture..... | 433 | 11.8. Compatibilité avec les documents supérieurs | 561 |
| 6. Évaluation des OAP sectorielles | 441 | 11.9. Conclusion générale | 562 |
| 6.1. Approche générale | 441 | | |
| 6.2. Analyse des incidences de la mise en œuvre des OAP sectorielles en densification : | 444 | | |
| 6.3. Évaluation des OAP en densification ne faisant pas l'objet d'un schéma : | 479 | | |
| 6.4. Analyse des incidences de la mise en œuvre des OAP sectorielles en extension : | 484 | | |

1. Rappel du cadre réglementaire

La nécessité de prendre en compte les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement est formulée par la loi SRU du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouveau Urbains », qui rend obligatoire l'étude des incidences des PLU/PLUi sur l'environnement. De fait, l'environnement dans toutes ses composantes se retrouve au cœur des objectifs assignés aux PLU/PLUi, au même titre que les autres considérations d'aménagement du territoire. La loi SRU et ses décrets d'application ont également posé les bases d'une évaluation au regard de l'environnement en prévoyant que le Rapport de Présentation comporte un État Initial de l'Environnement (EIE), une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement et un exposé de la manière dont le schéma ou plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Suite à cette loi SRU, la directive européenne de juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (directive EIPPE) a introduit une évaluation environnementale des plans et programmes, dont les documents d'urbanisme font partie. Cette directive a renforcé et précisé le contenu attendu de l'évaluation, mais elle a également introduit la consultation spécifique d'une « Autorité Environnementale ». La traduction en droit français de la directive 2001/42/CE dite « évaluation stratégique des incidences sur l'environnement » (ESIE), à travers l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets en date du 27 mai 2005.

Cette directive prévoit d'une part que l'évaluation environnementale soit intégrée au rapport de présentation des documents d'urbanisme, et d'autre part, elle a précisé les documents de planification locaux soumis à cette évaluation : il s'agit de tous les SCOT et de certains PLU/PLUi, selon l'importance du territoire, l'ampleur du projet de développement et le risque d'incidences sur des sites NATURA 2000.

Dans le cas présent, l'évaluation environnementale du PLUi de l'ex CdC se justifie par la présence d'un réseau Natura 2000 dense sur le territoire. En effet, un site Natura 2000 d'envergure est recensé sur le territoire :

- La ZSC « Vallée de la Touques et ses affluents »

Dès lors, l'évaluation environnementale constitue une véritable démarche à l'intérieur du PLUi visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme intercommunal au regard des sensibilités du territoire de référence. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont aujourd'hui codifiées à l'article L121-10 (et suivants) du Code de l'Urbanisme.

Ce dernier précise notamment les modalités d'application de la procédure d'évaluation environnementale pour les PLUi susceptibles de créer des incidences sur l'environnement. Hors de ces critères, dont la lecture relève de l'appréciation des services de l'État au regard des sensibilités du territoire, la procédure d'évaluation environnementale est remplacée par une étude des incidences de type loi SRU. Celle-ci est moins exhaustive et n'est pas soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale.

Le Grenelle de l'Environnement, et tout particulièrement la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, introduit des évolutions importantes dans le Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne les SCOT et les PLU/PLUi. Ainsi, la lutte contre le changement climatique, l'adaptation à ce changement, la maîtrise de l'énergie, la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, la préservation de la biodiversité à travers la conservation et la restauration des continuités écologiques deviennent des objectifs explicites des documents d'urbanisme.

Les règles applicables ont été revues par l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 et du Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 en ce qui concerne l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes. Ces deux textes introduisent notamment l'évaluation conjointe de projet et des documents de planification.

2. Rappel de la méthodologie de mise en œuvre de l'évaluation environnementale

2.1. Contenu de l'évaluation environnementale

L'application de la procédure « d'évaluation environnementale » nécessite d'intégrer au rapport de présentation les éléments suivants, repris de l'article R.153-1, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme et replacés ici dans l'ordre logique du déroulement et de la formalisation de l'évaluation :

- Une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée
 - Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établi au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées »
 - La présentation des mesures envisagées pour éviter ou réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
 - Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre du L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »
 - Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »
- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation »
 - Un « résumé non-technique »

2.2. Approche générale

Le cabinet GAMA Environnement, en charge de l'évaluation environnementale, a participé activement à la phase d'élaboration du PLUi l'ex Communauté de Communes du Pays du camembert en étroite collaboration avec le cabinet d'urbanistes Architour et en accompagnement de la maîtrise d'ouvrage.

En effet, pour mener à bien cette étude et ne pas prendre à la légère les questions environnementales et paysagères du territoire, GAMA Environnement a accompagné le cabinet Architour sur l'ensemble de la durée de la mission, intervenant à chaque phase du projet.

2.3. Itérativité de la démarche et mise en œuvre de la démarche ERC (Eviter – Réduire – Compenser)

Cette équipe ainsi constituée a participé à toutes les réunions liées à la démarche PLUi, à savoir les comités de pilotage, les comités techniques, les réunions et ateliers de travail, les réunions publiques ou encore les réunions avec les Personnes Publiques Associées.

En effet, comme cela sera évoqué tout au long de cette évaluation, les secteurs à enjeux ou problématiques ont été directement écartés. Ainsi, aucune zone de développement n'est concernée par un site Natura 2000, une zone humide avérée, un périmètre de réciprocité agricole ou encore une zone inondable.

La démarche s'est ainsi limitée à éviter d'impacter ces zones. Aucune compensation (hormis sur la question des haies) n'a été envisagée.

Ainsi, la présence de GAMA Environnement a permis de traiter en direct et d'apporter des réponses claires sur l'ensemble des thématiques étudiées dans le PLUi.

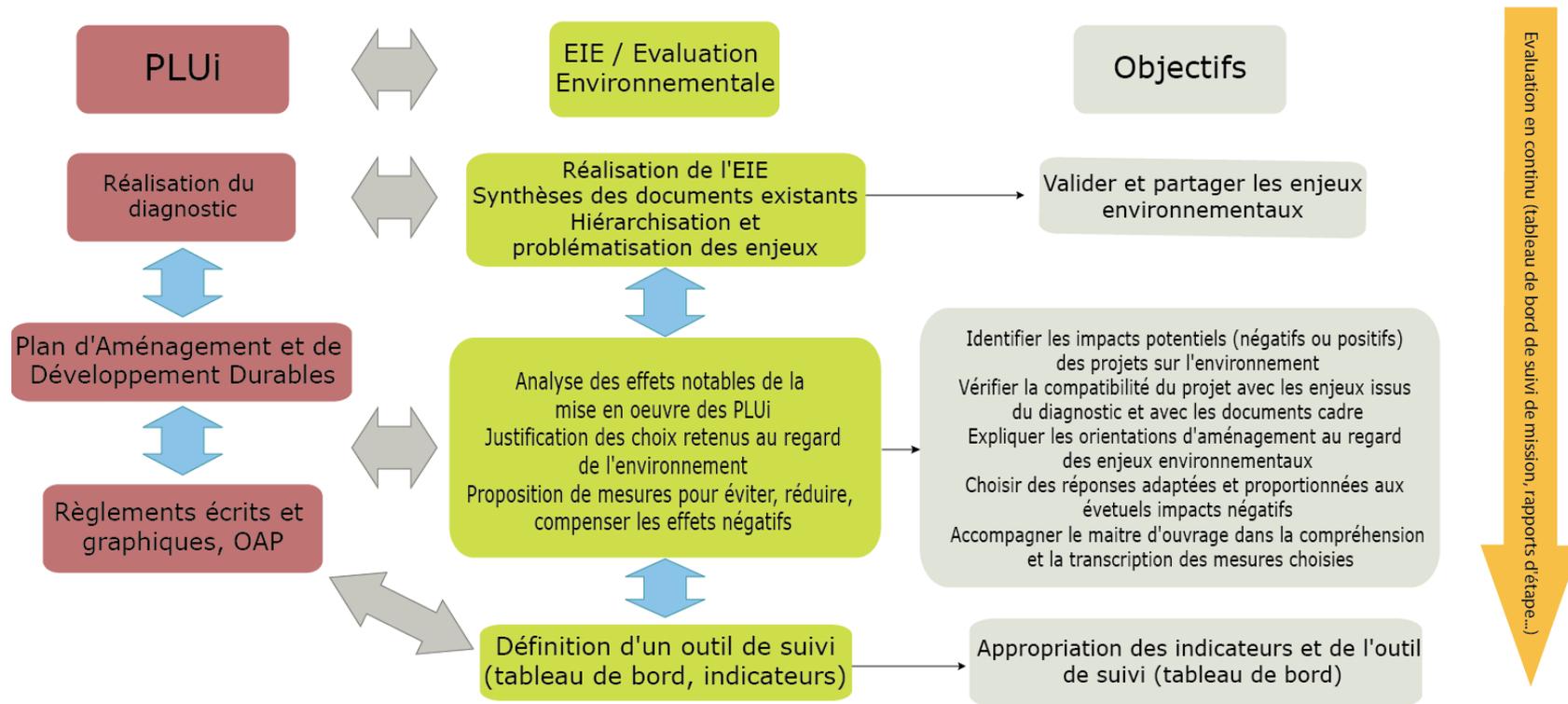
Le travail d'évaluation a consisté avant tout à assurer la meilleure intégration possible des enjeux environnementaux dans les différentes pièces constitutives du PLUi (PADD, zonage, règlement, OAP). C'est donc un travail itératif entre la construction du PLUi et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre, selon le schéma de la page suivante.

GAMA Environnement a été partie prenante de l'élaboration du PLUi dès le début de la mission avec la réalisation de l'État Initial de l'Environnement, puis tout au long de la démarche. Des allers-retours réguliers entre le bureau d'études GAMA Environnement, le bureau d'étude Architour, la maîtrise d'ouvrage et les partenaires ont ainsi permis de proposer / intégrer des mesures alternatives, correctives, compensatoires... tout au long de la construction du document.

Il s'agit donc ici d'évaluer un document déjà relativement « mûr », amendé à maintes reprises. A ce titre, le présent document mettra en lumière l'historique des réflexions ayant conduit au projet de PLUi dans sa forme actuelle.

Le travail d'évaluation a consisté avant tout à :

- Examiner les impacts potentiels du PLUi sur l'environnement, assez tôt pour les corriger en cours de démarche
- Faire des propositions au regard des incidences pressenties et en s'inscrivant dans la doctrine « Éviter – Réduire – Compenser »
- Sensibiliser la collectivité sur les enjeux de fond et de forme et sur les implications des choix opérés en matière d'environnement
- Justifier des choix effectués eu égard aux enjeux, aux contraintes éventuelles, aux possibilités (ou non) de mettre en œuvre des mesures alternatives, mais aussi en fonction du projet porté par la collectivité



2.4. Évaluation environnementale du projet (PADD)

L'évaluation environnementale du PADD consistera à évaluer la cohérence entre les orientations affichées au PADD et les enjeux issus du diagnostic. L'exercice consiste à mettre face à face les enjeux environnementaux avec les orientations du projet de manière à visualiser si ces dernières répondent bien aux enjeux ou à minima vérifier qu'elles ne s'inscrivent pas en contradiction.

2.5. Évaluation environnementale des pièces règlementaires

L'évaluation environnementale des pièces règlementaires se déroule en plusieurs temps :

- a. Évaluation des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLUi
- b. Évaluation par thématique, du règlement et du zonage sur les secteurs déjà urbanisés, les zones agricoles et naturelles*

2.6. Évaluation des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLUi

Est entendu par « secteur susceptible d'être touché de manière notable » un terrain visé par un aménagement ou dont le zonage permet une évolution significative de l'utilisation du sol. Seront principalement étudiées ici les zones AU en extension du bourg faisant l'objet d'une OAP.

Les autres espaces zonés en U ne faisant pas l'objet d'une OAP seront étudiés de manière plus générale au travers de l'évaluation des règlements écrit et graphique.

Sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLUi, l'analyse se fera à deux niveaux, en croisant :

- Les sensibilités ou les enjeux propres au terrain
- Les mesures prévues dans le PLUi pour y répondre

Une synthèse viendra ensuite conclure sur la bonne prise en compte des enjeux spécifiques à chaque secteur et sur les éventuels impacts résiduels nécessitant une adaptation au PLUi.

2.7. Évaluation par grande thématique des règlements (écrit et graphique) sur l'ensemble du territoire (zones N, A, U)

L'approche par thématique permet une évaluation plus globale qui doit faire ressortir :

- La cohérence d'ensemble de la démarche (déclinaison entre les enjeux, les orientations et la traduction règlementaire)
- La compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure (ce point fait l'objet d'une partie dédiée dans le rapport d'évaluation)

- La notion d'équilibre du projet (entre développement projeté et capacité d'accueil notamment)
- La prise en compte d'enjeux à une échelle élargie, comme la préservation de la Trame Verte et Bleue qui nécessite une approche multiscalair

Pour chaque thématique, seront exposés :

- Les incidences potentielles d'un projet d'aménagement
- Les mesures prises dans le projet de PLUi pour annuler, réduire ou compenser ces incidences potentielles, ou apporter une plus-value quant à la prise en compte d'un enjeu en particulier
- Les points de vigilance ou les incidences résiduelles pouvant nécessiter des compléments

Les grandes thématiques traitées dans le cadre de la présente évaluation sont les suivantes (non hiérarchisées) :

- Les milieux naturels et la biodiversité (incluant le regard sur la Trame Verte et Bleue)
- Les paysages et le patrimoine
- Les risques et les nuisances
- La ressource en eau
- La mobilité et les déplacements
- La question « climat / énergie »
- La consommation de foncier et l'impact sur l'activité agricole

3. Rappel des éléments de synthèse des enjeux issus de l'État Initial de l'Environnement

Le diagnostic constitue le « point 0 » de référence pour évaluer les impacts du futur document d'urbanisme sur l'environnement. Les incidences (positives ou négatives) liées à la mise en œuvre du PLUi seront observées par rapport au portrait de territoire dressé lors du diagnostic. Les éléments de synthèse et les enjeux environnementaux issus de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) sont rappelés ci-dessous, par thématique. L'objectif est de garder en mémoire ces enjeux ou de pouvoir s'y référer rapidement pour évaluer leur prise en compte dans les différents documents du PLUi (PADD, zonage, règlement, OAP).

Milieus physiques

| Synthèse | Enjeux |
|--|--|
| <p>Un relief relativement marqué avec des implications multiples (vues, ruissellements...)</p> <p>Un réseau hydrographique dense avec les vallées de la Touques et de la Vie et leurs affluents (Bourgel, Monne, Viette notamment)</p> <p>Aucun SAGE ne couvrant le territoire intercommunal mais 2 Syndicats de bassin (celui de la Touques et celui de la Dives)</p> <p>Une qualité des cours d'eau assez satisfaisante mais à améliorer sur certains critères pour atteindre l'objectif de bon état écologique des masses d'eau</p> | <p>Préservation et amélioration de la qualité écologique des cours d'eau, qui est une condition indispensable à la préservation de la biodiversité sur le territoire (continuité des écoulements, protection des berges, lutte contre le ruissellement et le transfert de polluants vers les eaux de surface...) : prise en compte des travaux réalisés par les 2 Syndicats Mixtes de Bassin</p> |

Espaces naturels sensibles

| Synthèse | Enjeux |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Une très grande diversité de milieux naturels (cours d'eau, prairies humides, boisements...) abritant des espèces végétales et animales d'intérêt européen, protégées au niveau national ou régional et/ou présentant un intérêt patrimonial élevé (rareté, limite de répartition géographique...) • Plusieurs espaces remarquables : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un site NATURA 2000 (ZSC Haute Vallée de la Touques et ses affluents) nécessitant la réalisation d'une évaluation des incidences environnementales ○ 25 ZNIEFF de type 1 et de 3 ZNIEFF de type 2 ○ 2 secteurs définis en « Arrêté de biotope » ○ 4 Espaces Naturels Sensibles, dont 2 prioritaires ○ 2 Projets Potentiellement Eligibles (PPE) au Schéma de Création des Aires Protégées (SCAP) ○ 3 sites géologiques identifiés à l'Inventaire du Patrimonial Géologique National (IPGN) ○ 1 site classé (le Manoir et le Parc de Roiville) • De nombreuses zones humides recensées sur le territoire, le long des cours d'eau notamment • Les nombreux espaces naturels précédemment vus sont en majeure partie localisés le long des deux vallées de la Touques et de la Vie • Un territoire encore préservé abritant de nombreux espaces de « nature ordinaire » (haies, prairies...) | <ul style="list-style-type: none"> • Protection du site NATURA 2000 de tout impact direct ou indirect • Maitrise du développement urbain à l'intérieur et à proximité des autres espaces ciblés comme recouvrant un enjeu écologique particulier (ZNIEFF) • Protection des principaux corridors écologiques identifiés (vallée de la Touques et ses affluents, vallée de la Vie et ses affluents ; espaces boisés mis en relation par le réseau de haies) <ul style="list-style-type: none"> ○ Maitrise de l'évolution naturelle et historique du bocage, a fortiori sur le plateau du Sap-en-Auge, relativement sensible. Associer à cet objectif les principaux acteurs concernés (agriculteurs), dans une logique de transparence et de partage du projet : utilisation des différents leviers du PLUi pour protéger tout en permettant l'évolution naturelle et historique du bocage : Élément structurant de la trame verte ○ Élément constitutif d'un paysage identitaire sur le secteur ○ Élément permettant de protéger les eaux superficielles et de prémunir du risque de ruissellement par son rôle antiérosif (filtration/ tamponnage des eaux de ruissellement) • Anticipation et intégration à la réflexion des mutations du monde agricole et des impacts induits (agrandissement de la taille des parcelles avec changement du mode d'occupation du sol et ouverture des paysages) • Protection des zones humides conformément à la réglementation et sensibilisation sur leur rôle |

La trame verte et bleue

| Synthèse | Enjeux |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Une trame verte et bleue identifiée, constituée par : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les vallées de La Touques et de la Vie, leurs affluents, les zones humides, les ripisylves et les coteaux boisés associés (La Touques et ses affluents, la Monne au Renouard et la Viette sur Guerquesalles, Camembert et les Champeaux étant des cours d'eau classés « réservoirs biologiques » ○ Les lignes continues de trame bocagère (haies) en lien avec les secteurs boisés, pouvant constituer des espaces de transit, de refuge ou de chasse pour certaines espèces • Une forte imbrication entre trame verte et bleue et espaces bâtis (du fait de la dispersion bâtie notamment) • La présence de quelques éléments fragmentant (routes principales, zones urbanisées...) et d'obstacles sur la Touques et sur certains affluents de la Vie • Une trame verte et bleue multifonctionnelle qui ne doit pas être envisagée uniquement sous l'angle des continuités écologiques. Les haies et zones humides jouent également un rôle paysager, hydraulique... très important sur le territoire • Des documents supra-communaux (SRCE) fixant des orientations claires pour la protection/mise en valeur des espaces naturels et leur mise en réseau | <ul style="list-style-type: none"> • Intégration des éléments de trame verte (haies, arbres remarquables...) et bleue dans les futurs projets d'aménagement, à travers les OAP notamment • Compatibilité du PLUi avec les orientations des documents de portée supérieures (SRCE, SDAGE, SCOT...) • Information / sensibilisation des habitants sur les richesses écologiques que recouvrent leur territoire (sentiers pédagogiques, expositions...) • Ne pas renforcer les effets de coupure induits par l'urbanisation : Préservation des coupures vertes entre secteurs urbanisés et limitation de l'urbanisation linéaire le long des axes de communication • Intégrer la trame verte et bleue dans les choix d'aménagement et de mise en valeur du territoire : promouvoir la nature dans les projets d'aménagement • Préservation des paysages et la biodiversité ordinaire en secteur bâti par une maîtrise du traitement des espaces publics et privés (haies, jardins...) |

Climat

| Synthèse | Enjeux |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Différents documents cadres à prendre en compte : le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) et le PCET départemental (Plan Climat Energie Territorial) • Un territoire soumis au climat océanique caractérisé par une répartition régulière des précipitations et une faible amplitude thermique (ce qui n'exclut pas les événements extrêmes) | <ul style="list-style-type: none"> • L'initiation d'un programme d'économie d'énergie par : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le choix de formes urbaines plus économes en énergie, en foncier et en VRD: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter l'emprise des futures zones à urbaniser ainsi que le linéaire de voiries et réseaux associés ▪ Favoriser une mixité plus importante des types de logements et des formes bâties (+ de compacité) ○ Une recherche d'adaptation au contexte bioclimatique |

Énergie

| Synthèse | Enjeux |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Un potentiel solaire intéressant sur le territoire • Un territoire peu favorable au développement du grand éolien avec des opportunités sur certains secteurs toutefois • Des ressources en bois mobilisables importantes sur le territoire mais une filière bois énergie qui reste peu développée • Peu de développement des énergies renouvelables sur le territoire intercommunal | <ul style="list-style-type: none"> • La promotion de l'utilisation d'énergies renouvelables, disponibles localement, tout en limitant les nuisances associées : filière bois issue de haies bocagères notamment • L'autorisation ou l'incitation à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, dans le respect de l'architecture locale, des paysages et en préservant les terres agricoles • La sensibilisation des habitants aux économies d'énergie |

Qualité de l'air

| Synthèse | Enjeux |
|---|--------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Une qualité de l'air plutôt bonne sur le territoire, due en grande partie à l'éloignement de toutes sources de pollutions • Peu d'émissions de Gaz à Effet de Serre sur le territoire (hormis le méthane en lien avec l'élevage notamment) | |

Risques

| Synthèse | Enjeux |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Des risques naturels présents sur le territoire, surtout au niveau des vallées et coteaux associés avec les risques d'inondations, de mouvements de terrain, de chutes de blocs ou encore de cavités souterraines et marnières • 6 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pris au cours des 25 dernières années • 83 ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et 72 sites BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et d'Activités de Service) | <ul style="list-style-type: none"> • Recensement des secteurs concernés par un risque de ruissellement / coulée de boue et intégration de cette donnée dans le projet de développement • Préservation des espaces tampons et zones humides proches des cours d'eau permettant l'expansion des crues (sur la vallée de la Vie notamment) • Intégration du paramètre « risques » dans la réflexion portant sur les secteurs préférentiels de développement à l'échelle intercommunale • Information et communication auprès de la population et des acteurs concernés sur les différents risques recensés sur le territoire • Respect des périmètres et limitation des conflits d'usage aux abords d'activités sources de nuisance |

Équipements au service du développement durable

| Synthèse | Enjeux |
|--|---|
| <p>Eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> • De nombreux points de captage pour l'alimentation en eau potable sur le territoire avec les périmètres de protection qui y sont associés • Sept syndicats d'alimentation en eau potable • Des rendements d'alimentation en eau potable relativement moyens sur la plupart des syndicats (en grande partie due à la vétusté des réseaux et au phénomène de dispersion du bâti qui engendre un linéaire très important de canalisations) <p>Assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> • 88,61% des installations d'assainissement non-collectif diagnostiquées conformes ou ne présentant pas de risques pour la santé • Des stations d'épuration avec une capacité restante totale de 2 737 EH (Equivalent Habitant) et une capacité disponible non-négligeable sur chacune d'entre-elles • Des stations très récentes ou réhabilitées dernièrement pour 6 des 7 stations (2007 à 2012). Une STEP plus ancienne (1991) mais sans problème apparent <p>Défense incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une défense incendie présente sur chacune des communes (borne incendie, poteau incendie, prise accessoire ou point d'eau naturel ou artificiel) • La moitié des bornes incendie ou poteaux incendie ne respectent pas les normes en vigueur et près d'un tiers des prises accessoires <p>Déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une baisse faible continue de la production des ordures ménagères, au niveau de la moyenne nationale | <ul style="list-style-type: none"> • La bonne adéquation entre l'offre d'équipements en termes de capacité d'assainissement collectif et la répartition des nouveaux logements • La prise en compte de la topographie locale pour un écoulement gravitaire des eaux usées jusqu'à la STEP (sans ou en limitant le recours aux pompes de relevage) • Appréhender les opportunités de raccordement de certains groupes d'habitations en ANC vers la STEP • La détection des fuites et donc l'amélioration des rendements des réseaux AEP • Le déploiement du très haut débit pour l'ensemble du territoire comme facteurs de développement |

Équipements au service du développement durable

| Synthèse | Enjeux |
|---|--------|
| <p>Numérique</p> <ul style="list-style-type: none">• 5 sous-répartiteurs installés sur le territoire d'ici 2017 : la plupart du territoire sera couvert par le très haut débit | |

Mobilité

| Synthèse | Enjeux |
|---|---|
| <p>Réseau routier / trafic :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un territoire desservi par 3 RD principales : RD 979 : axe Vimoutiers / Gacé ; RD 12 : axe Vimoutiers / L'Aigle ; RD 916 : axe Vimoutiers / Argentan et une RD secondaire : RD 16 : Vimoutiers / Chambois • Un réseau secondaire dense permettant la desserte d'un bâti dispersé • Un territoire peu accidentogène et un trafic relativement limité sur le territoire mais avec une forte proportion de poids-lourds • Pas de nuisances sonores des infrastructures routières mais une voie classée à grande circulation (RD 979) ayant des impacts sur les règles constructives <p>Mobilité professionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des flux internes au territoire relativement important (près de 50% des flux totaux) = disponibilité d'emplois sur place • Des flux sortants identifiés en partie vers les pôles de Lisieux, Gacé, Livarot ou encore Argentan mais avec une forte dispersion vers de nombreuses autres communes • Des flux entrants très diffus • Une place écrasante de la voiture par rapport aux autres modes de transport pour rejoindre son lieu de travail (près de 75 %). A noter tout de même la place importante de la marche à pieds avec 13% • Des emplois de proximité pour une part non négligeable d'actifs de la Communauté de communes (près de la moitié des flux internes et près de 9 % d'actifs habitant sur leur lieu de travail en 2012) | <p>Réseau routier / trafic :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter au maximum l'urbanisation linéaire le long des voies de communication pour éviter : <ul style="list-style-type: none"> ○ l'éloignement des habitations par rapport au centre ○ la multiplication des accès sur des routes fréquentées et des problèmes de sécurité ○ Un potentiel impact paysager sur les entrées de bourg • Prendre en compte les nuisances induites par le trafic routier dans la localisation / conception des futurs secteurs urbanisables • Hiérarchiser les voies d'intérêt communautaire et s'appuyer sur l'armature dégagée pour répartir les futures constructions |

Mobilité

| Synthèse | Enjeux |
|--|---|
| <p>Transports en commun et démarches alternatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une offre de transports en commun très limitée de par la fréquence, le temps de transport mais aussi le nombre d'arrêts et de communes concernées, à savoir 5 (non concurrentielle avec la voiture) • Des offres complémentaires intéressantes aux lignes de transport régulières traditionnelles comme le transport à la demande (Camembus) • Une pratique « visible ou identifiable » très limitée du covoiturage malgré les 4 aires de covoiturage fléchées sur le territoire (peu voire pas d'offres sur les sites du covoiturage du département et de la région) <p>Déplacements doux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un réseau de chemins de randonnée pédestre important avec : • 18 circuits identifiés dans le Topoguide « Pays du camembert » de la Communauté de Communes • 1 circuit identifié Grande Randonnée de Pays (GRP) « Tour du Pays d'Auge Ornaïs » • la présence de la voie verte sur Vimoutiers • Une offre vélo et VTT très intéressante : • 4 circuits inscrits au PAPAO (Pays d'Argentan Pays d'Auge Ornaïs) • 2 circuits inscrits par le Département au réseau « Orne Vélo » • Une offre également à destination du monde équestre avec 4 circuits identifiés sur le territoire par le PAPAO | <p>Transports en commun et démarches alternatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les alternatives déjà mises en place (TAD et aires de covoiturage notamment) • S'interroger avec les acteurs concernés sur une éventuelle optimisation de l'offre de transports en commun (lignes régulières notamment) <p>Déplacements doux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposer de nouveaux chemins de promenade en fonction des besoins • Concentrer le développement urbain au cœur des principaux bourgs actuels ou en extension limitée, à proximité des commerces, services, équipements..., dans une logique de « rapprochement des lieux » • Maintenir la qualité d'entretien des chemins de randonnée • Veiller à une bonne cohabitation des usages sur les chemins • Identifier et préserver les éléments de petit patrimoine (paysagers, historiques...) qui agrémentent les chemins de randonnée • Identifier (lors des ateliers PADD notamment) les points de blocage et les projets éventuels à prendre en compte pour favoriser les circulations douces du quotidien, à l'échelle des principaux bourgs |

Mobilité

| Synthèse | Enjeux |
|---|---|
| <p>Le stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none">• Des espaces de stationnement présents sur toutes les communes• Relativement peu sont sous-utilisés et rares sont ceux qui sont saturés ponctuellement• Une place pour les vélos encore relativement limitées | <p>Stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none">• Utiliser les poches de stationnement existantes et éviter de les multiplier |

Paysages

| Synthèse | Enjeux |
|--|---|
| <p>Un grand paysage de bocage marqué par le relief des vallées de la Vie et de la Touques</p> <p>Un paysage de contraste :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À l'Ouest, un paysage de collines qui exhibe des lignes courbes et organiques • À l'Est, un paysage tabulaire marqué par les lignes droites et des perspectives visuelles plus simple et linéaire • Un paysage marqué par la présence du bocage sur l'ensemble de son territoire avec un maillage plus souple sur le plateau et plus dense au sein du paysage collinaire • Une disparition visible des paysages de vergers sur le territoire communautaire • Des espaces boisés clairsemés qui marquent le relief – implantation en ligne de crête et versants • Une relation forte avec l'entité eau : bourgs ouverts sur les vallées, schéma d'implantation des bourgs au sein des vallées etc. • Des entrées de bourg globalement qualitatives <p>Des paysages en mutation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des paysages qui évoluent sous l'influence de l'agriculture et de l'urbanisation • Un patrimoine architectural identitaire et emblématique, qui fait partie intégrante du cadre de vie • Un besoin de valorisation du bâti traditionnel et historique communautaire • Une disparition très nette des pommiers haute tige | <p>La mise en valeur des spécificités et de la pluralité des paysages présents sur la communauté de communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préservation et mise en valeur des paysages de bocage • Préservation réintroduction des paysages de vergers, historiquement attaché à l'activité cidricole • Préservation des boisements en tête de versant • Préservation des paysages des vallées de la Vie, de la Touques et de leurs affluents <p>La préservation des points de vue et espaces de « contemplation » du grand paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préservation des points de vue depuis les axes de communication et chemins de randonnées • Préservation des points de vue depuis les bourgs sur les vallées • Préservation des entrées de bourgs qualitatives <p>La préservation du patrimoine bâti emblématique du Pays d'Auge, du Pays d'Ouche et de la reconstruction (après-guerre)</p> <p>L'anticipation et la lutte contre la standardisation des paysages urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préservation des espaces végétalisés • Prise en compte des clôtures et espaces de transition • La prise en compte de l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage (proche et éloigné) notamment en veillant à la cohérence et à l'implantation des bâtiments au sein du paysage collinaire |

-
- Un besoin d'anticiper les risques d'homogénéisation du paysage
 - Des bâtiments agricoles imposants qui ont un impact visuel parfois fort

Consommation d'espace

| Synthèse | Enjeux |
|---|---|
| <p>Une consommation d'espace agricole 2000-2010 concentrée sur les pôles et l'Ouest du territoire (étude Chambre d'Agriculture)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 66 hectares consommés entre 2001 et 2010 • Des disparités : 5 communes ont consommé de 5 à 9 hectares chacune sur cette période : Crouttes, Vimoutiers, Le Renouard, Le Sap, Les Champeaux = 53% de la consommation totale • La commune de Crouttes est la commune qui comporte le plus d'artificialisation sur la période ce qui représente environ 13% • 5 communes ont consommé moins de 1 hectare chacune sur la période : Saint-Aubin de Bonneval, Guerquesalles, Champosoult, Pontchardon et Avernois-Saint-Gourgon • Une diffusion de la consommation d'espace sur certaines communes : Le Renouard, Crouttes, Vimoutiers, Roiville. • Un développement à proximité du bourg pour les communes de Ticheville, Sap en Auge, Saint-Germain-d'Aunay • Mais une tendance à un étalement le long des principaux axes de communication : la D916, pour les communes de Crouttes, Vimoutiers et Les Champeaux, et la D12 pour Sap en Auge et Ticheville. <p>Une consommation foncière plus disparate entre 2003 et 2013 (étude EPFN, y compris dans les espaces urbanisés)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 67,3 hectares consommés entre 2003 et 2013 • Un contraste fort entre les communes mais une consommation plus importante sur les pôles | <ul style="list-style-type: none"> • La préservation des espaces agricoles contre la consommation d'espace par l'urbanisation • La maîtrise de l'étalement urbain et la maîtrise de l'habitat dispersé • Le renforcement des centre-bourgs dans un objectif de renforcement des espaces de centralités, de proximité des services dans les bourgs et de lutte contre leur désertification • La maîtrise de l'étalement linéaire de l'urbanisation vers l'espace rural, vecteur d'insécurité routière et de dysfonctionnements |

- Une majorité de communes ayant consommé moins de 3 hectares sur la période, et un axe nord-est sud-ouest avec des valeurs de consommation en dessous d'un hectare sur 10 ans
- La commune de Crouttes présente également une consommation élevée
- Une diffusion de la consommation foncière sur les mêmes communes que dans l'analyse de la Chambre d'Agriculture, et une concentration sur les bourgs de Ticheville, Sap en Auge et Saint-Germain d'Aunay. Un étalement également constaté le long des principaux axes de communication.

Une consommation d'espace à destination première d'habitat

- Les deux études montrent une consommation à vocation première d'habitat : 54% de la consommation d'espace agricole à destination de l'habitat soit 35,6 ha et 80% de la consommation foncière totale à destination de l'habitat soit 54,5 ha (dans les espaces urbanisés y compris)
- 73% de la consommation foncière totale a été faite pour des maisons, soit 49 hectares
- Un habitat dispersé concernant 29% de la consommation d'espace agricole et un habitat groupé à hauteur de 24%
- Une taille médiane et moyenne des terrains de maisons bien supérieurs à la moyenne et la médiane du territoire SCOT
- Une accélération de la consommation foncière malgré une baisse de la population : 20% d'augmentation de la consommation d'espace rapportée à l'habitant, pour une baisse de population de 9% entre 2000 et 2013
- Un secteur ouest à enjeux fonciers plus importants, soumis à une influence plus marquée des pôles, et pour lequel la consommation foncière est plus forte

Des densités faibles depuis les années 2000

- Comparativement aux formes urbaines historiques, les extensions pavillonnaires plus ou moins maîtrisées de ces dernières années sont très consommatrices d'espace et peu denses

Diagnostic agricole

| Synthèse | Enjeux |
|--------------------------------------|---|
| Cf. Diagnostic Chambre d'Agriculture | <ul style="list-style-type: none"> • L'encouragement au maintien des sièges d'exploitation en activité • Préservation et valorisation des productions locales : AOC, productions labellisées, ... • La possibilité de diversification des activités agricoles (vente, transformation de production, hébergement touristique...) • L'identification et le maintien de possibilités de développement notamment pour les exploitations de systèmes laitiers (polyculture-élevage) • La préservation des espaces agricoles contre la consommation d'espace par l'urbanisation • Favorisation de l'urbanisation en épaisseur des bourgs plutôt qu'en extension linéaire • Développement des zones d'habitat au contact du bâti existant pour éviter le morcellement des espaces agricoles et les difficultés d'exploitation • La limitation/l'interdiction de l'urbanisation dans les hameaux marqués par la présence d'un site d'exploitation : protection des sièges d'exploitation et unités foncières pérennes • Le renforcement d'une bonne cohabitation entre agriculture et zones d'habitat • La maîtrise de l'évolution de l'habitat en secteur agricole • La conciliation des activités agricoles avec les spécificités paysagères : bocage, vergers, vues |

- Le maintien des systèmes herbagers : pour leurs sensibilités économiques, paysagères et environnementale
- Compatibilité entre les objectifs de préservation des continuités écologiques et des éléments de biodiversité (Trames Vertes et Bleues) et le maintien de l'élevage sur ces secteurs
- L'engagement d'une réflexion sur le devenir du bâti agricole
- En l'absence d'activité agricole, permettre des possibilités d'évolution du patrimoine bâti de qualité
- L'identification des bâtiments agricoles, projets et des tiers pour adapter les règles d'urbanisme à la vocation des constructions
- Maîtrise de l'autorisation des logements de fonction agricole

4. Évaluation des OAP thématiques

OAP thématique n°1 - Préservation des milieux et paysages sensibles

❖ Méthodologie bocage

La multifonctionnalité du bocage fait que ce dernier est au croisement de multiples thématiques (biodiversité, paysage, eau...). De plus, la présente partie rend compte des règlements mis en application dans l'OAP thématique « *Préservation des milieux et paysages sensibles* » dont la protection du bocage fait l'objet d'une partie spécifique. C'est pourquoi il a été choisi dans le cadre de la présente évaluation de faire un point spécifique sur l'approche méthodologique de la sélection du bocage sur le territoire.

L'élaboration du PLUi a fait l'objet d'une démarche parallèle et intégrée spécifique à la question du bocage. La méthode mise en place a été participative et visait à atteindre les objectifs suivants :

- Associer les acteurs locaux pour :
 - Profiter de leur expertise / connaissance de terrain
 - Partager la méthode et l'analyse dans une logique de transparence
 - Adapter l'intervention selon les enjeux locaux
- Être en mesure de justifier les choix sur la base de critères clairement établis, validés par les parties prenantes

Sont listées ci-dessous les principales étapes suivies dans le cadre de l'approche « bocage » :

Le groupe de travail a retenu les fonctions hydrauliques et paysagères comme prioritaires pour sélectionner les haies à protéger, au regard notamment des arguments suivants :

- La haie est un élément structurant et identitaire du paysage, à différentes échelles. La préservation du bocage (tout en permettant son évolution) est donc un enjeu fort pour la valorisation, la visibilité et l'image du territoire.
- Le rôle hydraulique de la haie renvoie à différents enjeux, tous spécifiques au territoire :
 - La richesse écologique du territoire s'explique en partie par la diversité des milieux et notamment par la présence de deux vallées (la Vie et la Touques). La biodiversité que recouvrent ces milieux aquatiques et/ou humides dépend fortement de la qualité de la ressource en eau dont la haie est l'un des garants au travers de son rôle antiérosif (lutte contre l'érosion et les pollutions diffuses)
 - Les rivières de la Touques et de la Vie sont le support d'une activité de pêche très présente et vecteur de développement (en aval notamment). La présence des poissons dépend là encore de la qualité des eaux superficielles
 - Le rôle antiérosif de la haie doit également être perçu comme un atout pour l'activité agricole, très présente sur le territoire (lutte contre la perte de terre et l'appauvrissement des sols)

- Le rôle de continuité écologique de la haie est également fort mais avec un enjeu plus diffus étant donnée l'omniprésence du bocage. L'essentiel des haies du territoire sont, ou peuvent être des corridors fonctionnels. Le critère « trame verte » n'apparaît donc pas assez discriminant pour sélectionner un nombre limité de haies à protéger.
- Enfin, le PLUi n'apparaît pas comme un outil satisfaisant pour inciter ou cadrer la valorisation énergétique du bocage par la mise en place d'une filière dédiée. Dans ce cadre, le critère « énergie » n'a pas été retenu.

Les échanges et la consultation ont abouti à la sélection de deux types de haies en fonction de leurs vocations :

- Les haies paysagères
- Les haies hydrauliques

Ces haies se distinguent en fonction des critères identifiés dans le tableau ci-dessous :

| Fonctionnalité | Critères à prendre en compte |
|----------------|---|
| Hydraulique | <ul style="list-style-type: none"> - Sens de la haie par rapport à la pente = haie perpendiculaire au sens de la pente (plus ou moins 30°) - Proximité par rapport aux eaux superficielles (ripisylve ou haies relativement proches d'un cours d'eau) - Présence d'un talus : approche ponctuelle (pas sur l'ensemble du linéaire) sur la base des connaissances de terrain des élus mobilisés |
| Paysagère | <ul style="list-style-type: none"> - Visibilité importante, en bordure de voirie (axes routiers, chemins de randonnée), sur une ligne de crête ou bien exposée sur un versant - Favorise l'intégration de bâtiments (actuels) ou à venir (en limite des bourgs) - Qualité paysagère de la haie (nombre de strates, d'essences...) = approche ponctuelle (pas sur l'ensemble du linéaire) sur la base des connaissances de terrain des élus mobilisés |

Notons toutefois que :

- Les haies protégées sur la base de critères paysagers et hydrauliques recouvrent également une fonctionnalité écologique (habitats naturels, continuité écologique...). Ainsi, la protection de plus de 1 000 km de haies vient également préserver et conforter le rôle de trame verte joué par le bocage localement.
- La traduction réglementaire choisie par la collectivité pour protéger son bocage ne vient aucunement contraindre les coupes d'exploitation de haies dans le cadre d'une valorisation énergétique devant participer au maintien du linéaire bocager.

❖ **Analyse de l'OAP thématique**

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi / Incidences positives |
|--|--|--|
| <p>Protéger le bocage : élément identitaire et multifonctionnel du secteur du Pays du camembert</p> | <p>Les coupes d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement • L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards • Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux • Les coupes à blanc, pour une valorisation énergétique du bois de haies, sur des linéaires continus devront être raisonnées : dans le respect des cycles des différentes compositions des haies, en rapport à la longueur totale du linéaire, mais aussi en conservant les arbres de haut jet non-mâtures | <p>Le PLUi protège le maillage bocager en identifiant 1 443 km de haies dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 224 km au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme • 1 219 km au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme |
| | <p>La possibilité d'arrachage, sans mesure compensatoire, dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, il est nécessaire d'effectuer une demande d'autorisation de voirie. • Création ou extension d'un bâtiment d'exploitation ayant obtenu un permis de construire • Gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie) • Travaux d'utilité publique ou opération d'aménagement foncier • Pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative • Défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative) | <p>La préservation du maillage bocager sur le territoire met en exergue plusieurs incidences positives sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le maintien de l'identité paysagère du Pays d'Auge • L'entretien et la préservation des corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue du territoire • Limite les érosions du sol et par voie de conséquence les glissements de terrain qui est un risque important sur le territoire en particulier sur les différents coteaux • Conserve les fonctions bioclimatiques des haies avec leurs effets brise-vent notamment dans les plaines agricoles • Favorise l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle • Limite les effets de ruissellement sur le territoire <p>Les mesures compensatoires imposées par l'OAP permettent de conserver le stock de haies présentes sur le territoire qui représente le capital écologique du territoire</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> • L'arrachage de la ripisylve (haie en bord de cours d'eau) est strictement interdit sauf pour des opérations déclarées d'intérêt général et dans le cadre d'un programme de restauration des cours d'eau (programme des syndicats de gestion des cours d'eau). • L'arrachage des haies repérées au règlement graphique est autorisé dans les conditions suivantes et si est replantée une haie de « fonctionnalité paysagère et environnementale équivalente » (A1c-1) à la haie arrachée, et ce avant l'arrachage : <ul style="list-style-type: none"> • Le linéaire à replanter peut-être ramené à 70 % du linéaire arraché si l'arrachage vise à créer une nouvelle parcelle de taille inférieure à environ 5 hectares • Le linéaire à replanter est porté à 150 % du linéaire arraché si l'arrachage vise à créer une parcelle de plus de 8 hectares | <p>L'interdiction d'arracher les haies à vocation hydrologique permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter le risque d'inondations • Limiter les ruissellements • Limite l'érosion des sols et les glissements de terrain |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Dans les cas où, il est impossible de replanter une haie sur une parcelle de l'exploitation ou de la propriété sous réserve de justifications (A1c-2), il est possible de regarnir une haie identifiée. Dans les cas d'impossibilité de replantation et de regarnissage, il est possible de demander une diminution de la mesure compensatoire sur avis de la commission « bocage et mares » de la Communauté de Communes.</p> | |
|--|--|--|

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi |
|--|--|--|
| <p>Définitions et compléments</p> | <p>Il est entendu sous la formule « fonctionnalité paysagère et environnementale équivalente »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les haies identifiées d'enjeux hydrauliques au règlement graphique, la nécessité de : <ul style="list-style-type: none"> • Replanter le linéaire perpendiculairement à la pente (+ ou - 20) • Recréer le talus ou le creux lié à la haie arrachée • Pour les haies identifiées d'enjeux paysagers au règlement graphique, il est exigé de respecter 2 des 3 conditions ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> • Replanter le linéaire en un lieu visible depuis l'espace public (bord de route par exemple) ou dans le grand paysage (sur une ligne de crête par exemple) • Replanter le linéaire en limite de la parcelle impactée ou sur une parcelle voisine lorsque c'est possible • Replanter une haie composée à minima de 2 strates et de 3 espèces locales (cf. liste) <p>Les haies replantées devront, autant que possible, être plantées dans le voisinage de la haie arrachée.</p> | <p>Les précisions des mesures compensatoires et les demandes en faveur d'une replantation à l'identique permettent de conserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les fonctions du maillage bocager : <ul style="list-style-type: none"> • Écologique • Hydraulique • Paysagère • Les fonctions bioclimatiques des haies (effet brise-vent, rafraichissant ...) |
| | <p>Le pétitionnaire doit justifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la demande de regarnissage au lieu de la replantation <ul style="list-style-type: none"> • L'impossibilité de replanter du fait d'un linéaire important de haie : toutes les parcelles de la propriété ou de l'exploitation sont déjà bordées par une haie (à justifier par un plan ou une photo aérienne de l'exploitation par exemple) • L'impossibilité de replanter du fait que les seules possibilités peuvent nuire à la sécurité des biens et des personnes (avis ou décision de l'autorité compétente) • Pour la demande de réduction des mesures compensatoires, les points ci-dessus sont repris avec en complément : <ul style="list-style-type: none"> • L'impossibilité de regarnissage du fait de haies déjà entretenues sur l'exploitation (peut-être justifié par un plan de gestion) <p>Dans ce cas d'impossibilité de replantation et de regarnissage d'une haie, le pétitionnaire devra proposer au moins deux solutions alternatives de mesures compensatoires.</p> <p>Toute déclaration préalable de travaux qui concerne les haies identifiées requerra l'avis de la commission « bocage et mares » compétente (Communauté de Communes) avant décision.</p> | <p>La mise en place d'une liste d'essences locales au sein de l'OAP entraîne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une limitation des risques induits par les espèces invasives et par les pratiques de monoculture • Favorise le développement et la préservation des essences locales <p>⇒ L'ensemble des mesures en faveur du maillage bocager du Pays du camembert permet de préserver des milieux et des paysages sensibles essentiels au bon fonctionnement écologique du territoire.</p> |

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi |
|---|---|--|
| <p>Protéger les mares : réglementation</p> | <p>Toutes les mares identifiées ou non au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités, toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des travaux importants peuvent être entrepris : agrandissement, réduction, aménagement... après avis de la commission « bocage et mares » • Pour les comblements, ceux-ci peuvent être autorisés dans de rares cas après avis motivé auprès de la commission « bocage et mares », sous réserve qu'il s'agisse : <ul style="list-style-type: none"> • soit d'une décision administrative (risques pour les personnes et les biens) • soit d'un comblement d'une mare située dans un labour et qui n'a aucun autre rôle que l'abreuvement des animaux (lutte contre l'incendie, rôle tampon, réserve d'eau...) | <p>Le PLUi de Camembert identifie 296 mares sur le territoire au titre de la loi L151-19 du code de l'urbanisme.</p> |
| | <p>Il est dispensé de déclaration préalable de travaux et par conséquent d'avis de la commission « bocage et mares » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre effectués en fin d'été (période compatible avec la biologie des espèces) • La taille des arbres riverains en bord de mare • L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables) | <p>La préservation de ces mares sur le territoire permet de conserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des refuges écologiques sur le territoire • Des corridors écologiques en « pas-japonais » • Des espaces tampons en cas de ruissellements lors de fortes intempéries (en particulier sur les espaces agricoles) |
| | <p>Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon) • De procéder à un empoissonnement (hors mares destinées pour une activité de pêche de loisirs) | <p>L'interdiction d'introduire des espèces exotiques envahissantes favorise la conservation de la faune et de la flore aquatique locale.</p> <p>La mise en place de déclaration préalable permet d'avoir un suivi sur l'évolution du capital écologique de territoire, aussi bien sur la disparition du bocage que sur la disparition des mares.</p> |

OAP thématique n°2 – Vers un urbanisme durable et bioclimatique

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi |
|--|---|--|
| <p>Privilégier les implantations bioclimatiques</p> | <p>Économiser le foncier, les réseaux et l'énergie dans les opérations d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural) pour optimiser le rapport entre le linéaire de voies et le nombre de logements desservis • Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie) • Rechercher une plus grande densité dans un équilibre entre la densité actuelle et les enjeux d'économie de foncier | <p>Les logiques insufflées par les préconisations ci-contre engendrent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des logiques de rapprochement des lieux au sein des centres-bourgs et des centres-villes • Une réduction des déplacements motorisés et donc des émissions de CO² • Une limitation des îlots de chaleur • La réhabilitation de bâtis anciens, l'appropriation de friches, la mobilisation des dents creuses qui par voie de conséquence entraînent une réduction de la consommation foncière |
| | <p>Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun : <ul style="list-style-type: none"> • Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée • Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple) | <p>La prise en compte du contexte bioclimatique entraîne :</p> |
| <p>Privilégier les implantations bioclimatiques</p> | <p>Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Penser l'implantation et la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains : <ul style="list-style-type: none"> • Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...) • Anticiper les prospectus induits par le projet de construction sur les parcelles voisines • Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) : <ul style="list-style-type: none"> • Se protéger des rayons rasants du soleil couchant : limitation des ouvertures à l'Ouest, utilisation des végétaux comme masque occultant... • Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple). | <ul style="list-style-type: none"> • Une optimisation des apports naturels d'énergie au sein des constructions • Une limitation des implantations peu judicieuses du bâti qui favorisent les ombrages et les déperditions de chaleur par exemple • Une réduction de la facture énergétique et de la consommation d'énergie sur le bâti neuf. |

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi |
|--|---|--|
| <p>Mettre en œuvre une bonne gestion des eaux pluviales</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés : <ul style="list-style-type: none"> • Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage, • Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées) • Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...). • Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...) • Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...). | <ul style="list-style-type: none"> • De limiter les sols goudronnés qui favorisent : <ul style="list-style-type: none"> • Les concentrations de chaleur • Les ruissellements urbains • D'encourager la mise en place de revêtements perméables entraînant : <ul style="list-style-type: none"> • L'infiltration des eaux de pluie à la parcelle • Une croissance des espaces de « nature en ville » • Un accroissement des milieux aptes à stocker du carbone au sein des milieux urbains |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales : <ul style="list-style-type: none"> • Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux... • Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon). | <p>Au-delà de la vocation écologique des Zones Humides, elles peuvent avoir une vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Paysagère • De loisirs • Pédagogique |

OAP thématique n°3 – Insertion paysagère des constructions et mise en valeur des panoramas

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi |
|---|--|---|
| <p>Mettre en valeur les panoramas de qualité</p> | <p>Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement « aux couloirs de vue » repérés sur le document graphique pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent s'adapter au relief. • On ne doit pas implanter de nouvelles constructions sur les épaulements des vallées, ni sur les arêtes du relief. On doit opter pour une implantation plus discrète en fond de vallée ou en milieu de pente des flancs des vallées, conforme aux implantations traditionnelles du bâti. On peut également s'appuyer sur les lisières des espaces boisés pour assurer une plus grande discrétion aux constructions. • Les volumes bâtis doivent être adaptés à la pente et éviter de produire de hautes façades très en vue dans le paysage. On doit travailler davantage dans le volume des toitures, de couleur sombre. On doit utiliser des vergers ou des haies bocagères pour accompagner le bâti et participer à son intégration dans le paysage. • Les perspectives lointaines vers les bâtiments remarquables comme les églises et les châteaux doivent être préservées et valorisées. • Les espaces en belvédère, offrant des vues panoramiques sur le paysage, sont à mettre en valeur, en facilitant leur accès, notamment depuis les itinéraires de randonnée | <p>Le PLUi permet d'identifier 4 couloirs de vue sur le territoire, situés au niveau de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La vallée de la Vie et ses plateaux • La vallée de la Touques et du Bourgel • La vallée de l'Orbiquet • La vallée de la Monne et ses plateaux <hr/> <p>La préservation des cônes de vue sur le territoire permet de conserver les points de vue identitaires du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vallées hydrauliques • Plateau agricole • Centre-bourg historique du Pays d'Auge |
| <p>Intégrer les constructions au relief et à la végétation</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu. Les constructions doivent s'adapter au terrain à travers une réflexion d'ensemble. • Les constructions doivent suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements et remblais par rapport au terrain naturel. • La position du garage par rapport à la voie doit être prise en compte, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et n'imperméabilisent une grande partie du terrain. • Maintenir ou recréer des continuités végétales (haies, vergers,...) en limite des espaces agricoles en accompagnement des constructions • Utiliser des espèces caractéristiques de la région pour les plantations d'écrans végétaux, vergers et haies | <p>Le respect des lignes des reliefs et des lignes topographiques lors des constructions permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'obstruction des cônes de vues • Conserver les courbes et lignes paysagères du territoire • Bénéficier des services bioclimatiques induits par les différents reliefs <p>La préservation et l'utilisation des écrans végétaux d'essences locales permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'entretenir l'identité bocagère du Pays d'Auge • De mettre en place des transitions paysagères entre les différents espaces du territoire |

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi |
|--|---|---|
| <p>Mettre en valeur les entrées de bourgs</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et aménagements ne doivent pas dénaturer l'ambiance rurale des entrées de bourg, par leurs choix de volume, de teintes et de matériaux. • Les constructions et aménagements doivent prendre en compte les perspectives vers les silhouettes des bourgs et des éléments de patrimoine (églises, châteaux, maisons cossues etc.), et veiller à les conserver. • Les transitions doivent être prises en compte, notamment par la plantation et/ou la conservation de haies ou d'écrans végétaux présents sur site. • Limiter les plantations assurant la transition ou l'écran visuel à une végétation de basses strates constituée d'arbustes de hauteur limitée à environ 3-4 mètres. | <p>Les mesures imposées sur la qualification paysagère des entrées de bourgs entraînent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une identification de l'entrée en zone urbaine ou tout du moins en zone habitée • Une conservation de l'identité visuelle des villages n'obstruant pas les vues sur les bâtiments signaux des bourgs (églises, château...) • Une mise en avant des transitions paysagères entre l'espace résidentiel et l'espace naturel et/ou agricole |
| <p>Intégrer les constructions agricoles et bâtiments artisanaux</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Eviter les terrassements et réaliser des talutages proches de la pente du terrain d'origine. • En cas d'extension, construire dans la mesure du possible en continuité du bâti existant et respecter l'orientation des faîtages, les volumes et les couleurs des constructions en place. • Les bâtiments doivent présenter des volumes simples, qui s'intègrent au paysage et s'adaptent à la pente. • Positionner les espaces de stockage à l'arrière des bâtiments de sorte à les rendre moins visibles depuis les axes structurants et les espaces publics. | <p>Les règles ci-contre permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'homogénéiser le bâti • De limiter les pastiches et les verrues paysagères dans le paysage typique du Pays d'Auge (maison à colombage, toit de chaume, maillage bocager...) |
| <p>Travailler sur le traitement qualitatif des clôtures</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'intégration du bâtiment par un accompagnement végétal : cercler la parcelle et le bâtiment par la mise en place de clôtures végétalisées de type haies, plantes grimpantes sur grillage, arborer les espaces de stationnement • Utiliser des couleurs et matériaux en harmonie avec le paysage : teintes de paysage naturel dominantes sur toute l'année (couleurs des essences locales : bois, pâtures...), bardage bois... Les toitures doivent être discrètes. | <p>L'intégration des constructions par le végétal favorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en place de filtres paysagers végétaux entre les différents lieux amenant une plus-value paysagère sur le territoire • La dissimulation des éléments disgracieux attrait à ces activités |
| <p>Travailler sur le traitement qualitatif des clôtures</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie* avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage urbain. • On veillera à maintenir une continuité d'alignement avec les parcelles attenantes. • La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë. <p>Clôtures existantes donnant sur le domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les murs et murets en pierre et/ou en brique traditionnels doivent être conservés et restaurés avec les matériaux d'origines. • Si nécessaire, ils peuvent être percés/ouverts afin de créer un accès ou un portail. • Les grilles, en fer forgé, accompagnant les murets traditionnels doivent également être conservées et restaurées. | <p>La continuité de matériaux, des hauteurs ... au niveau des clôtures favorise une homogénéité visuelle dans le centre-bourg et les espaces résidentielles.</p> <p>La conservation des murets de pierres et/ou de briques permet de conserver l'identité paysagère patrimoniale du Pays d'Auge et de bénéficier des effets bioclimatiques (limite les glissements de terrain, casse les vents...)</p> |

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi |
|---|---|--|
| Travailler sur le traitement qualitatif des clôtures | <p>Clôtures neuves donnant sur le domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures opaques de types murs non enduits, panneaux de bois, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites. • Les clôtures doivent être en harmonie* avec celles existantes sur les propriétés voisines, • Dans les opérations d'ensemble, on veillera à la qualité et à l'homogénéité des clôtures. • Les haies mono spécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes types thuya, faux-cyprès, lauriers palmes sont à éviter. Il est préférable de planter des haies monospécifiques d'essences locales (charmes par exemple). | <p>La réglementation des clôtures nouvelles permet d'homogénéiser et d'harmoniser la qualité paysagère des nouveaux espaces bâtis.</p> <p>De plus, cela permet de limiter les coupures/ruptures visuelles sur le territoire.</p> |

OAP thématique n°4 – Architecture traditionnelle : réhabilitation et mise en valeur

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi |
|--|--|--|
| <p>Respecter la volumétrie du bâti « d'intérêt » dans les réhabilitations</p> | <p>AU SEIN DES ZONES UA, UAcv, UAp, UB, UF et pour les éléments de patrimoine ruraux repérés sur le document graphique (Maisons cossues et Fermes de qualités et cours normandes), LES PROJETS sur ces bâtiments historiques en Briques ou en Pans-de-Bois ou sur les bâtiments de la reconstruction DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les réhabilitations doivent garantir la conservation du volume et de la forme d'origine du bâtiment : <ul style="list-style-type: none"> • Forme rectangulaire, basse et allongée des maisons rurales • Forme rectangulaire à étage des maisons de Maître (R+1+C) • Forme carrées et haute des maisons de bourg/ville (R+2+C) • Pentes de toits à deux ou quatre pans • Les réhabilitations doivent également conserver l'ordonnancement, les proportions, les rythmes et les formes des ouvertures donnant sur la voie principale desservant la parcelle. • Les réhabilitations doivent conserver les éléments de décor traditionnels, donnant sur l'espace public, dans leurs formes, proportions et matériaux : lucarnes traditionnelles, souches de cheminées, modénatures, ornements (encadrements, arêtières, bandeaux, corniches, linteaux et appuis) et ferronneries. • Les extensions et surélévations sont autorisées. Leur volume doit être en harmonie avec celui de la construction principale, et ne doit pas dénaturer la façade principale donnant sur la voie principale desservant la parcelle. • Les coffres de volets roulants, donnant sur la voie principale, doivent être intégrés à la façade et dissimuler par un lambrequin. Leur installation en saillie de la façade est interdite | <p>Le respect des conditions en faveur de la réhabilitation en centre urbain permet dans un premier temps de mobiliser un foncier déjà présent et limite donc par voie de conséquence des consommations d'espaces supplémentaires.</p> <p>Dans un second temps, le respect des conditions sur l'apparence du bâti limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les changements physiques du bâti originel pouvant entraîner une rupture paysagère importante • Le non-respect des identités paysagères alentour • Les anachronismes visuels peu esthétiques (volet roulant apparent sur une bâtisse à colombage) • La disparition du patrimoine bâti locale |
| <p>Choisir des couleurs caractéristiques du Pays d'Auge et d'Ouche</p> | <p>Choix des teintes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel : respecter la palette dominante des façades et couvertures traditionnelles. • Les enduits clairs et les couleurs vives sont interdits afin de ne pas dénaturer l'environnement bâti ou de créer un impact visuel dans le paysage. • L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse...). | |

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi |
|--|--|---|
| <p>Choisir des matériaux caractéristiques du Pays d'Auge et d'Ouche</p> | <p>Choix des matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux utilisés par l'architecture traditionnelle : ardoises naturelles (ou fibro-ardoises) ou tuiles plates de teinte terre cuite ou chaume. • L'isolation thermique par recouvrement extérieur des façades de ces constructions donnant sur le domaine public est interdite. On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel. • Pour le bâti en briques ou à pan-de-bois, les façades donnant sur le domaine public les plus exposées aux intempéries (Nord-Ouest) pourront être protégées par un essentage en bois ou en ardoise (ou bardage). Il ne s'agit pas d'un moyen d'isolation, mais bien de protection. • Les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux d'origine dans le cadre de réhabilitations sur des éléments de patrimoine ruraux identifiés au zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. | <p>La préservation des matériaux locaux permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'artisanat local • Préserver les identités paysagères patrimoniales • Limiter les déplacements de matériaux, entraînant une diminution des émissions de CO² |
| <p>Préserver les caractéristiques des « Cours Normandes ».</p> | <p>Pour les éléments de patrimoine « Cours Normandes » repérées sur le document graphique, LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bâtiments peuvent faire l'objet de réhabilitations et/ou d'un changement de destination (uniquement si ceux-ci sont repérés comme tels) sous condition de respects des orientations des OAP B2a, B2b et B2c. • La cour identifiée doit conserver son unité sans être fractionnée en de multiples espaces, de sorte à conserver l'ensemble des bâtiments existants sur la parcelle et leur ordonnancement. • À l'exception des clôtures végétales, la réalisation de clôtures à l'intérieur des cours, ayant pour objectif, la séparation des bâtiments et espaces de vies est strictement interdite. | <p>Permet de valoriser et de conserver les spécificités du patrimoine bâti du territoire.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>Préserver le patrimoine « emblématique » du territoire</p> | <p>Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement au patrimoine architectural « emblématique » repéré sur le document graphique (Châteaux, manoirs et églises) pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> Afin de conserver la dimension historique et la qualité architecturale du bâti, les murs extérieurs et éléments de façades, les volumes et les toitures doivent être conservés. | <p>Le PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert permet d'identifier au règlement graphique 84 châteaux, manoirs, églises ... au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments repérés sont localisés en majeur parti sur la partie Ouest du territoire.</p> <p>De plus, le PLUi protège toujours au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme 77 fontaines, calvaires, lavoir ... qui sont situés sur l'ensemble des bourgs du territoire, permettant ainsi de conserver des marques du passé au sein de ces espaces.</p> <p>La préservation des bâtiments remarquables du territoire, du petit patrimoine et les règles ci-contre permettent de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver le patrimoine bâti historique Favoriser l'identification visuelle du territoire Entraînent une plus-value paysagère et par voie de conséquence engendrent des plus-values touristiques et des retombées économiques pour le territoire |
| | <p>Uniquement pour les façades et toitures principales, notamment celles visibles depuis l'espace public :</p> <ul style="list-style-type: none"> Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis), éléments de décor, et souches de cheminées anciennes doivent être conservés et être restaurés en gardant les proportions et matériaux initiaux Les façades et toitures principales pourront faire l'objet de modifications, si celles-ci n'entraînent pas de détériorations de l'aspect général du bâtiment. L'ajout ou la suppression de percements est strictement interdit. Leur restauration doit être réalisée avec des matériaux identiques en nature et en forme, et avec les techniques les plus proches possibles de celles employées traditionnellement pour respecter le caractère originel de la construction Les extensions et surélévations sont interdites, ainsi que la réalisation d'ouverture type velux en toiture. | |
| <p>Préserver les éléments de petit patrimoine (lavoirs, calvaires, pigeonniers etc.)</p> | <p>Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux éléments de petit patrimoine bâti accompagnant les éléments d'architecture (fontaines, calvaires, lavoir...) pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les réhabilitations doivent conserver le caractère originel et identitaire du petit patrimoine : formes traditionnelles des campaniles, des petits pavillons et des lavoirs, éléments de décor des calvaires et des fontaines Les interventions sur ces éléments doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants. La réalisation de surélévation ou d'extension sur ces bâtiments est strictement interdite. Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique. | |

OAP thématique n°5 – Nouvelles constructions et aménagements

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi |
|--|--|---|
| <p>S’inspirer du bâti traditionnel tout en permettant l’innovation architecturale</p> | <p>AU SEIN DE TOUTES LES ZONES, LES PROJETS DE CONSTRUCTIONS NEUVES DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les nouvelles constructions à usage d’habitation doivent s’inspirer des rapports largeur/longueur/hauteur du bâti existant pour conserver la morphologie urbaine des centre-bourg et les alignements dominants. (Pour plus d’informations cf. p21/22) • L’innovation architecturale est autorisée à condition qu’elle résulte d’une réflexion sur son intégration paysagère. • Le positionnement, les dimensions d’ouvertures et les volumes bâtis peuvent être différents des codes traditionnels (percements de baies vitrées, volumes annexes...), à condition de ne pas créer de ruptures visuelles dans le grand paysage et de ne pas produire des effets de contraste avec les constructions voisines. <p>AU SEIN DE TOUTES LES ZONES, A L’EXCEPTION DES ZONES UA et UAp, LES PROJETS sur des bâtiments historiques en Briques ou en Pans-de-Bois ou sur les bâtiments de la reconstruction DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS :</p> <p>Dans le cadre de réhabilitations, l’usage de matériaux traditionnels peut être couplé à des matériaux plus contemporains à condition de ne pas créer une rupture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales et panneaux solaires.</p> | <p>Ces mesures permettent à la fois d’homogénéiser le bâti sans pour autant le mettre « sous cloche » puisque le règlement permet aux nouvelles constructions de faire preuve d’innovation architecturale, mais uniquement sous conditions.</p> <p>De plus, cela permet d’assurer l’intégration paysagère des futurs bâtiments.</p> |
| <p>Respecter le mode d’implantation traditionnel du bâti et la structure urbaine des bourgs</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Au sein des centres-bourgs structurés et faubourgs (UA, UAcv et UF) par des constructions implantées en ordre serré et délimitant une rue ou une place, l’implantation des constructions doit veiller à maintenir le caractère dense et continu du tissu bâti ancien : <ul style="list-style-type: none"> • Soit par l’implantation de bâtiments à l’alignement des voies : construction principale, annexes et extensions • Soit par la création de clôtures et murs de caractère traditionnel qui vont venir marquer une continuité bâtie. • L’implantation des constructions en mitoyenneté permet également de renforcer le caractère urbain du centre-historique. <p>• Sur des espaces urbains moins structurés (UB), les modes d’implantation par rapport à la voie principale doivent correspondre à l’ordonnancement dominant du site afin de mieux s’intégrer à l’ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si un alignement existe sur une même ligne, la nouvelle construction devra s’insérer dans ce schéma, en parallèle de cette ligne. De faibles décalages sont autorisés s’ils permettent de créer des espaces d’intimités sur la parcelle. | |

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Si l'ordonnancement est plus aléatoire et met en évidence un recul par rapport à la voie, le projet doit prendre appui sur les lignes de force formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit des bâtiments voisins | |
| | Dans les secteurs d'habitats moins denses (Ah, Nh), une implantation différente est admise : le projet doit alors prendre appui sur les lignes de force formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toits présents au sein du hameau. | |

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi |
|---|--|--|
| <p>Intégrer les nouvelles constructions et nouveaux quartiers à leur environnement</p> | <ul style="list-style-type: none"> Assurer l'intégration des nouvelles constructions en extension urbaine, par le maintien ou la création de continuités végétales en limite d'espace agricole ou naturel : haies, talus, écrans boisés, vergers. Le projet doit rechercher une intégration dans la structure paysagère préexistante (haies, vergers, arbres remarquables,...) en conservant (ou recréant) les éléments paysagers principaux et en appuyant la composition des aménagements sur ces éléments. On ne doit pas dénaturer le caractère initial du site en modifiant de façon importante la topographie initiale ou en détruisant systématiquement les éléments paysagers préexistants. Assurer une cohérence et une harmonie avec les constructions et quartiers voisins, éviter les effets de contraste ou de rupture. Veiller à une continuité / cohérence des volumétries, hauteurs, couleurs, matériaux, types d'ouvertures, mode d'implantation, clôtures | <p>L'intégration des nouvelles constructions à son environnement entraîne :</p> <ul style="list-style-type: none"> La limitation du mitage urbain Une meilleure intégration paysagère Une homogénéisation paysagère Une continuité écologique même en milieu urbain et résidentiel, ramenant la « Nature en ville » |
| <p>Intégrer les éléments de production d'énergie renouvelable</p> | <ul style="list-style-type: none"> Privilégier l'installation des panneaux solaires sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture. Eviter l'installation des panneaux solaires sur les toitures donnant sur le domaine public. Proscrire les encadrements larges type inox pour les panneaux solaires. Ne pas agencer les panneaux solaires en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux. Privilégier l'installation des panneaux solaires sur des toitures de forme simple (à deux pans). Être attentif sur la teinte des panneaux solaires et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine. Ne pas installer les panneaux solaires en saillie de la toiture. Etre vigilant sur l'implantation des coffres de pompes à chaleur : privilégier une implantation masquée ou discrète. Prévoir des éléments d'accompagnement pour intégrer les boîtiers des pompes à chaleur. | <p>Les mesures ci-contre permettent d'anticiper l'apparition des systèmes de production d'énergie renouvelable en favorisant leur intégration paysagère.</p> <p>De plus, cela permet d'encourager l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable individuelle, entraînant ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> La baisse de la facture énergétique des habitants La diminution de la consommation des énergies fossiles La réduction des polluants atmosphériques |
| <p>Intégrer le grand éolien</p> | <ul style="list-style-type: none"> Certaines parties du territoire sont, suivant le Schéma Régional Eolien, favorables au grand éolien : Aubry-le-Panthou, Avernois-Saint-Gourgon et Saint-Aubin-de-Bonneval. Quelques principes généraux sont à respecter pour éviter de forts impacts sur le paysage : <ul style="list-style-type: none"> Respecter les lignes de force du paysage (crêtes, vallées, perspectives,...) pour éviter une rupture entre l'implantation des mats et la structure du paysage. Eviter les implantations en crêtes (effet grossissant) ou en fond de vallée (effet plongeant). Privilégier un espacement régulier des mats et éviter les décalages de hauteurs ou d'altitudes. Accompagner la base des mats d'éléments végétaux. | |

- | | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Ne pas installer d'éoliennes dans les espaces boisés. | |
|--|---|--|

| Thèmes | Recommandations | Réponses apportées par le PLUi |
|---|--|--|
| <p>Aménager des espaces publics de qualité</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural. • Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser de • Les murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement. • Mutualiser et mixer les usages de sorte à limiter la consommation d'espaces. • Aménager des espaces publics permettant la rencontre et les échanges. • Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux. | <p>La prescription ci-contre favorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La nature en ville • Les espaces de « vie » et de « rencontres » et non un espace de « passage » favorisant : <ul style="list-style-type: none"> • La mixité et le lien social • L'activité économique, en particulier en faveur des commerces de proximité • Le rayonnement et l'attractivité des centres-bourgs |

Synthèse :

Les cinq OAP thématiques présentées précédemment viennent compléter le règlement et le zonage mis en place sur l'ex CdC du Pays du camembert. Ces compléments apportent de nombreuses aménités positives présentées ci-dessous :

- **Dans le domaine de l'environnement :**
 1. Conserver les continuités écologiques via la préservation des mares et du maillage bocager
 2. Préserver le capital d'éléments naturels sur le territoire grâce à la mise en place de mesures compensatoires

- **Dans le domaine des risques :**
 1. Limiter les ruissellements grâce à la préservation des haies à enjeux hydrauliques, à la mise en place de mesures compensatoires et à la diminution des espaces imperméabilisés
 2. Limiter l'érosion des sols et les mouvements de terrain grâce au maintien des haies sur le territoire

- **Dans le domaine paysager :**
 1. La préservation des différentes identités paysagères du territoire :
 - L'identité d'un territoire naturel et bucolique via la préservation des haies et des mares notamment
 - L'identité historique grâce à la préservation du patrimoine remarquable (églises, châteaux, manoirs...) et du petit patrimoine (lavoirs, calvaires...)
 - L'identité physique du territoire grâce à la préservation des couloirs de vues au sein des vallées
 2. La conservation des transitions paysagères en :
 - Préservant et en réhabilitant les entrées de bourg
 - Favorisant les filtres végétaux entre les différents espaces du territoire
 3. Une homogénéisation du bâti grâce aux normes sur :
 - Les matériaux de construction
 - La hauteur des bâtiments
 - L'alignement du bâti
 - Les volumes
 - Les couleurs
 - Les clôtures
 4. L'innovation architecturale sous conditions, permettant ainsi de favoriser l'intégration des bâtiments
 5. L'intégration paysagère des futurs systèmes de production d'énergie renouvelable

- **Dans le domaine de l'énergie :**

1. Les techniques de conception du bâti se rattachant au bioclimatisme permettant :
 - De réduire la facture énergétique
 - D'optimiser les apports naturels d'énergie
 - De réduire la consommation d'énergie fossile
2. Des logiques de rapprochement des lieux visant à réduire l'utilisation de la voiture entraînant une diminution des émissions de CO²
3. La préservation des éléments de nature en ville et la diminution des espaces imperméabilisés favorisant la baisse des îlots de chaleur

5. Évaluation environnementale des règlements écrits et graphiques

5.1. Évaluation environnementale du règlement, zonage et des OAP thématiques

Sont analysées ci-dessous les incidences du zonage, du règlement et des OAP thématiques du projet de PLUi sur l'environnement.

Cette analyse sera dans un premier temps thématique :

| <i>Thèmes analysés</i> | <i>Déclinaison par thème</i> |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Les milieux naturels et la biodiversité • Les paysages et le patrimoine • L'eau et l'assainissement • Les risques et les nuisances • La mobilité et les déplacements • Le climat et l'énergie • La consommation de foncier et l'activité agricole | <ul style="list-style-type: none"> • Les incidences potentielles sur l'environnement en général • Les réponses apportées dans les différentes pièces du PLUi (zonage, règlement, OAP thématiques) • Une note de synthèse reprenant : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les principaux leviers mobilisés dans le PLUi ○ Les points de vigilance ou les impacts résiduels |

Certains sujets situés au croisement de plusieurs thèmes pourront faire l'objet d'un point d'éclairage à part. C'est notamment le cas de la question du bocage.

Plusieurs choix d'aménagement ou de solutions réglementaires ont été proposés, évalués, discutés... lors de l'étude PLUi sans être retenus pour de diverses raisons :

- Choix politique
- Impossibilité technique ou réglementaire

La non-mise en œuvre de certaines solutions sera au besoin expliquée. L'idée est de garder la traçabilité des échanges et des choix faits par la collectivité pour expliquer le contenu actuel du projet de PLUi.

À la fin de l'évaluation environnementale, la rédaction du résumé non technique permettra une approche transversale visant à :

- Faire ressortir la compatibilité ou la cohérence des différentes mesures entre elles
- Mettre en exergue les éventuels impacts cumulés de mesures qui, prises séparément, n'induisent pas d'incidence notable, mais qui peuvent avoir des effets négatifs une fois combinés

5.1.1. Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue

Incidences potentielles :

Le risque principal d'un développement mal maîtrisé est la destruction ou la dégradation d'habitats naturels et de leur fonctionnalité (Trame Verte et Bleue). Cela peut se traduire par :

- L'arrachage de haies, des déboisements, etc.
- La destruction de milieux humides (l'artificialisation, le retournement de prairie humide pour une mise en culture, la fermeture de milieux humides du fait d'un recul de l'élevage et de l'abandon de certaines parcelles actuellement pâturées en fond de vallée...)
- La création de coupures dans la Trame Verte et Bleue (urbanisation en extension, nouvelles infrastructures routières...)
- L'augmentation de l'effet fragmentant des infrastructures routières par une urbanisation linéaire le long des axes de communication
- La détérioration du milieu (aquatique par exemple) par des pollutions générées depuis les secteurs urbains ou urbanisables et agricoles

Réponses apportées par le PLUi

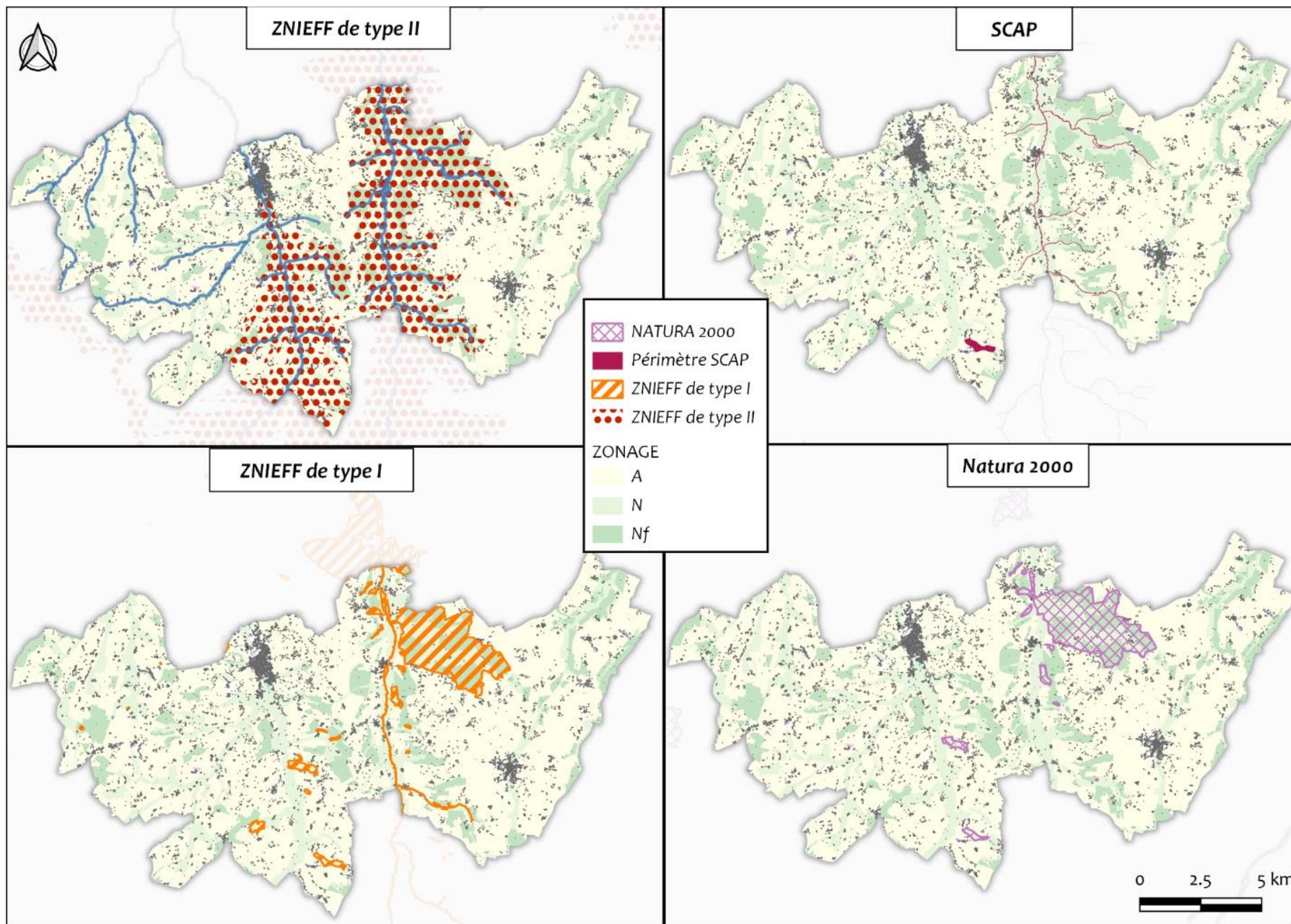
Dans le cadre de la mise en œuvre de son PLUi, le territoire du Pays du Camembert a œuvré au maximum pour protéger l'environnement via le règlement et le zonage du PLUi. Dans un premier temps, il convient d'avoir un regard sur le zonage mis en vigueur et s'interroger sur la prise en compte ou non de l'environnement. L'analyse du règlement permet d'énoncer ces différents constats :

- 98 % du territoire est classé en zone « N » et « A » (sous-secteur compris), soit environ 19 591 ha, ce qui permet de conserver l'aspect rural et agricole. De plus, le classement en zone « N » et « A » permet de limiter les autorisations de constructions et de garder le capital écologique présent sur le territoire.
- Au regard des zonages « N » et « A » les plus restrictifs en matière de construction, on s'aperçoit que l'ensemble du site Natura 2000 « Haute vallée de la Touques et affluents » se retrouve dans ces zones, permettant ainsi de préserver au mieux les sites. Toutefois, une étude d'incidence détaillée sur le site Natura 2000 se trouve dans une partie dédiée « Evaluation des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000 » de la présente évaluation.
- De même, on note que la totalité des périmètres SCAP (« Vallée de la Touques » et « Coteaux calcaires de la Cuesta du Pays d'Auge ») et ZNIEFF de type I se retrouve en zone « N » et « A », favorisant là aussi leur protection.
- On note toutefois la présence de deux ZNIEFF de type II particulièrement importantes sur le territoire de par leur superficie puisqu'elles représentent environ 5 247 ha soit 26.24 % du territoire. Au regard de leur emprise, ces-dernières sont entrecoupées par des zones urbaines :
 - « La vallée de la Touques et ses affluents » est entrecoupée par les bourgs de Canapville, de Pontchardon, de Ticheville et d'Orville
 - « La Haute vallée de la Vie » est quant à elle entrecoupée par les bourgs de Roiville, d'Aubry-le-Panthou et de Fresnay-le-Samson

Il convient de préciser que les ZNIEFF sont des inventaires et ne font pas l'objet de règles prescriptives entraînant l'interdiction de construire. Cependant, il conviendra de porter une attention particulière au développement de ces communes aux vues des sensibilités naturelles qui les entourent.

- Le réseau hydrographique se retrouve en totalité en zone « N », permettant ainsi de protéger au maximum les cours d'eau des pollutions extérieures, mais aussi de protéger les populations du risque d'inondations (cf. : partie risques)
- Le zonage met en place une sous-section Nf qui se traduit par « Naturel forestier » et qui comprend les principaux ensembles boisés. Il convient de préciser que la surface totale de ce zonage est de 2 521 ha, soit 12,6 % du territoire. Cette identification des espaces boisés sur le territoire permet de :
 - Conserver des espaces en faveur du stockage de carbone
 - Préserver des réservoirs de biodiversité importants
 - D'adapter le règlement aux activités de sylviculture

Ainsi, on comprend que le zonage permet de protéger les entités naturelles remarquables du territoire ainsi que les éléments naturels clés du territoire comme le site NATURA 2000 par exemple (cf. : cartographie ci-dessous).

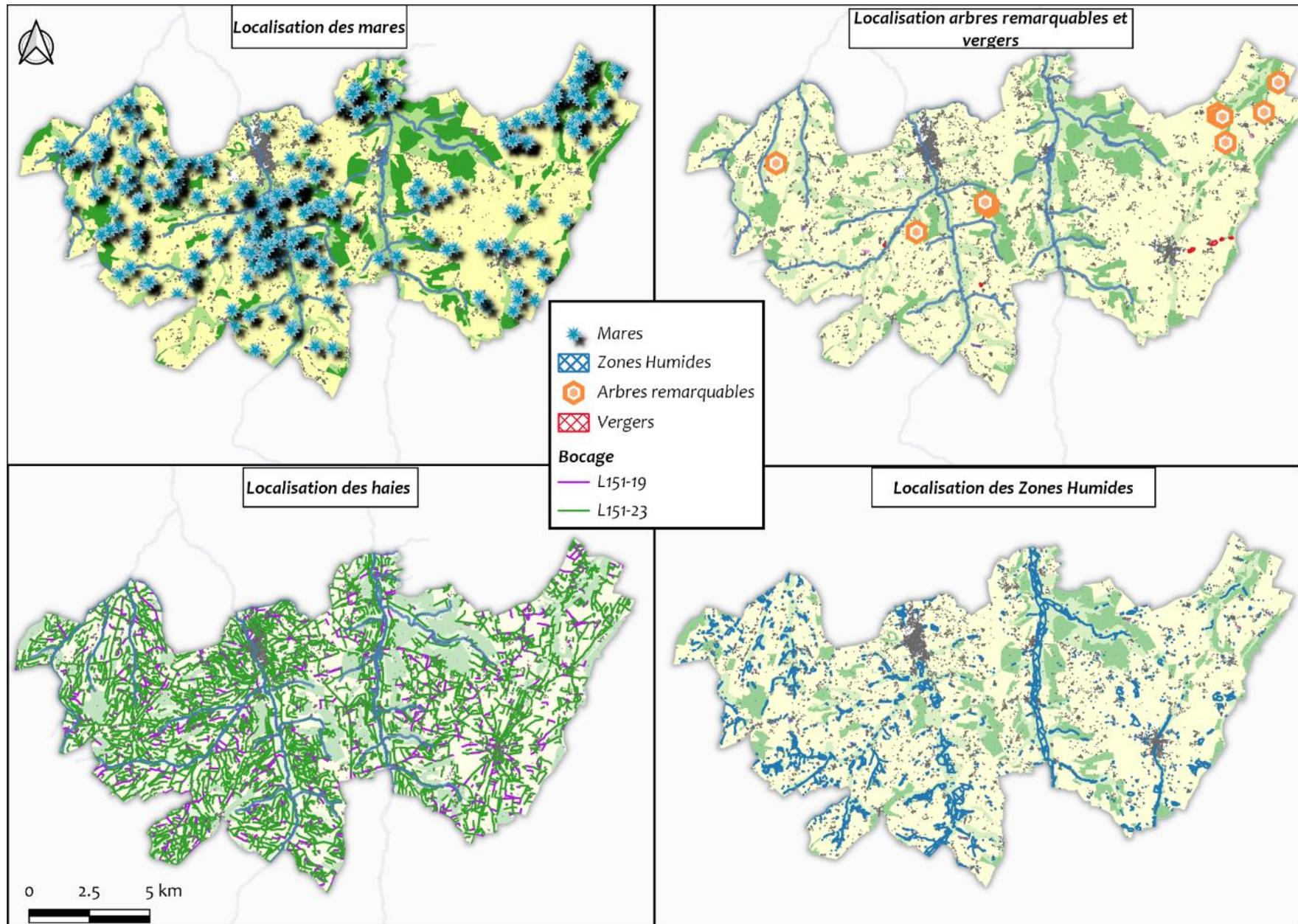


Le PLUi, de par son zonage et son règlement permet d'identifier des éléments du patrimoine écologique qu'il sera nécessaire de protéger dans les années à venir. Dans ce cadre, de nombreux éléments naturels ont été identifiés au zonage et font l'objet de mesures compensatoires dans le cas d'une suppression de ces derniers :

- Le bocage fait l'objet d'une préservation importante sur le territoire avec environ 1 443 km de linéaire de haie qui sont identifiés au règlement graphique avec la distinction suivante :
 - 224 km au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui permet de conserver l'identité paysagère et donc bocagère du territoire
 - 1 219 km au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en faveur de l'environnement et entraînant des aménités positives importantes puisqu'elles permettent :
 - ❖ De conserver un support à la Trame Verte et Bleue sur le territoire
 - ❖ De limiter les ruissellements sur le territoire
 - ❖ De permettre le passage de la petite faune sur le territoire
- Il convient de préciser que le bocage fait l'objet d'une OAP thématique portant l'intitulé suivant : *Préservation des milieux et paysages sensibles* et que cette question bocagère a fait l'objet d'une étude spécifique dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Par conséquent, la présente partie ne développera pas la réglementation autour des haies déjà développée dans la partie précédente.
- Les mares et les plans d'eau font aussi l'objet d'une protection avec l'identification au règlement graphique de 296 plans d'eau et mares qui ont aussi bien une plus-value paysagère qu'écologique pour le territoire. Comme précédemment la protection des mares fait l'objet d'une OAP thématique portant l'intitulé suivant : *Préservation des milieux et paysages sensibles*.
- Les vergers font aussi l'objet d'une protection au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme permettant de préserver environ 8,59 ha de verger qui font partie de l'identité paysagère et naturelle du territoire. Il convient de préciser que ces espaces font l'objet de règles spécifiques présentées ci-dessous :
 - Les coupes et les travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un verger identifié au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'entretien, d'exploitation ou encore de renouvellement
 - Un verger arrivé à maturité peut être arraché. Cet arrachage peut être compensé par la replantation d'un verger sur un autre terrain.

Ainsi, la réglementation permet de valoriser et de préserver les vergers sans pour autant les mettre sous cloche permettant ainsi de laisser évoluer cette activité agricole.

- La préservation des zones humides au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme provient de la localisation réalisée par la DREAL. Les ZH représentent 775,71 ha soit environ 3,87 % du territoire du PLUi et leur protection répond aux règles mises en exergue par les dispositions des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement.
- L'identification et la préservation au titre du paysage de 13 arbres remarquables sur l'ensemble du territoire (cf. partie paysage)



Le PLUi ainsi que le règlement attachent donc une attention particulière aux petits éléments du patrimoine naturel permettant ainsi d'assurer une continuité écologique multifonctionnelle sur le territoire.

En plus des éléments présents dans les OAP thématiques, on peut constater une réelle volonté d'intégrer la nature en ville via plusieurs prescriptions :

- La mise en place de quotas visant à limiter les surfaces imperméabilisées et permettant de favoriser les espaces de pleine-terre en milieu urbain
- Le maintien ou la recréation des continuités écologiques en accompagnement des espaces autour des constructions
- La demande d'utilisation d'espèces locales dans l'aménagement des surfaces végétales
- L'intégration des bâtiments à leur environnement

L'ensemble de ces mesures ne sont pas décrites dans la présente partie puisqu'elles font déjà l'objet d'une étude détaillée dans la partie traitant des OAP thématiques.

Remarques et points de vigilance :

- Le règlement du PLUi précise qu'il met en place des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs et stipule que :
 - Dans les nouveaux groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Pour l'aménagement de cet espace, on doit respecter les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique.

Toutefois, même dans l'OAP thématique les obligations en matière de plantations ne sont pas déclinées et pas chiffrées. Afin de favoriser l'intégration du végétal, il peut être judicieux de mettre en place des obligations de plantations chiffrées.

- Le règlement du PLUi n'encadre pas les emprises au sol des bâtiments, ne permettant pas de gérer les trop grosses structures sur le territoire.

Synthèse :

Le PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert prend bien en compte les questions environnementales et les éléments du patrimoine écologique présents sur son territoire au travers de son zonage et de son règlement. En effet, le PLUi permet :

- Par son zonage, de protéger :
 - Une grande partie des espaces naturels du territoire puisque les zones « N » et « A » s'étendent sur plus de 98 % du territoire
 - Les espaces remarquables du territoire : les ZNIEFF de type I et II, le site Natura 2000 ainsi que les périmètres de SCAP sont en quasi-totalité en zone « N »
 - Le réseau hydrographique présent sur le territoire est préservé de la pression foncière et des pollutions extérieures par son zonage N
 - Les espaces boisés ont un règlement adapté afin de permettre à la fois une préservation des lieux et à la fois un développement d'activités via le zonage Nf
- Par ses prescriptions linéaires, ponctuelles et surfaciques, de protéger et de mettre en place des règles compensatoires au titre de l'article L151-23 et 151-19 sur :
 - Les mares et plans d'eau
 - Le maillage bocager
 - Les arbres remarquables
 - Les zones humides
 - Les vergers
- Par son règlement :
 - De protéger les espaces naturels limitrophes et les éléments de nature présents sur les sites des projets urbains
 - D'intégrer au maximum de la nature en ville
 - De limiter l'imperméabilisation des sols
 - De préserver les espaces naturels de la pression anthropique et foncière

5.1.2. Paysage et patrimoine

Incidences potentielles

- Perte de la qualité et de la diversité des paysages « naturels » et agricoles :
 - Réduction de la coupure d'urbanisation entre les différentes entités paysagères du territoire
 - Problème de mitage de l'espace agricole
 - Dégradation des milieux en fond de vallée
 - Disparition de maillage bocager
- Perte de l'identité paysagère, architecturale et patrimoniale de certaines entités urbaines avec des opérations d'aménagement « hors-sol » dont la conception et l'architecture contribuent à banaliser le paysage :
 - Développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers
 - Non prise en compte des vues proches et lointaines sur les bourgs
 - Dégradation ou non-protection du patrimoine remarquable et du petit patrimoine (murs, bâti...)
- Choix architecturaux (implantation, volume, aspect extérieur...) déconnectés de ce qui fait le caractère des bourgs et des hameaux

Réponses apportées par le PLUi

Il convient de préciser qu'au sein de la partie 4, une évaluation des OAP thématique a été menée. Sachant que 3 des 5 OAP thématiques concernent le paysage, cette partie s'attachera à décrire les compléments apportés par le règlement et le zonage, mais ne reviendra pas sur les mesures mises en exergue par les OAP thématiques.

Le paysage de l'ex Communauté de Communes du Pays du camembert est marqué par un relief vallonné, creusé par les vallées de la Vie, de la Touques et de leurs affluents, le territoire communautaire étant à cheval sur les bassins versants de la Dives et de la Touques. Ainsi, afin de préserver les cônes de vues qui caractérisent le territoire, le PLUi met en place plusieurs règles et prescriptions :

- La préservation de 4 couloirs de vues identifiés au règlement graphique au titre l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les couloirs de vues sont situés au niveau de :
 - La vallée de la Vie et ses plateaux
 - La vallée de la Touques et du Bourgel

- La vallée de l'Orbiquet
- La vallée de la Monne et ses plateaux
- Le règlement stipule que « *tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble d'un terrain de façon substantielle est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins* »
- De nombreuses règles viennent normer les hauteurs des bâtiments afin de ne pas venir obstruer les couloirs de vue identifiés. D'ailleurs, un sous-secteur UAcv est mis en place correspondant au centre-ville de Vimoutiers et de la commune déléguée du Sap où les hauteurs des constructions peuvent être plus élevées puisque les deux bourgs représentent les deux pôles importants du territoire

Au-delà des paysages de vallées, le territoire de l'ex Communauté de communes du Pays du camembert se caractérise par un patrimoine historique particulièrement riche et un bâti typique du Pays d'Auge. C'est pourquoi le PLUi préserve au titre de l'article L151-19 du code l'urbanisme :

- 84 bâtiments remarquables (églises, châteaux, manoirs...) entraînant les règles suivantes :
 - Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une autorisation préalable de démolir (obtention d'un permis de démolir)
 - La réhabilitation ou l'extension des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation(OAP) thématique B2c : Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti remarquable
- 77 éléments du petit patrimoine (calvaires, lavoirs) entraînant les mêmes règles que celles stipulées pour le patrimoine remarquable

Ainsi, la préservation de l'ensemble de ces bâtiments permet de conserver l'identité du patrimoine bâti du Pays d'Auge. Il convient de préciser que le territoire se caractérise aussi grâce à des éléments de nature qui viennent apporter une plus-value paysagère. Ainsi, le PLUi permet d'identifier au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme les éléments suivants :

- 224 km de haies qui participent à l'identité bocagère du territoire et qui répondent aux règles développées dans l'OAP thématique « Préservation des milieux et paysages sensibles »
- 13 arbres dits remarquables, l'identification de ces entités entraînent le règlement suivant :
 - Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur. En cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), il doit être remplacé par un arbre à potentiel de développement équivalent.
 - Les coupes d'élagage sont dispensées de déclaration préalable
- 5,94 ha de vergers auxquels les règles suivantes s'appliquent :
 - Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un verger identifié au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'entretien, d'exploitation ou de renouvellement.

- Les vergers identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un espace de stationnement perméable, extension d'une construction, aménagement d'installations légères et démontables.
- Un verger arrivé à maturité peut être arraché. Cet arrachage peut être compensé par la replantation d'un verger sur un autre terrain.
- 9,95 ha de vergers identifiés dans le secteur de l'AVAP faisant l'objet d'un règlement spécifique. En tout, 15,89 hectares de vergers sont protégés sur le territoire.

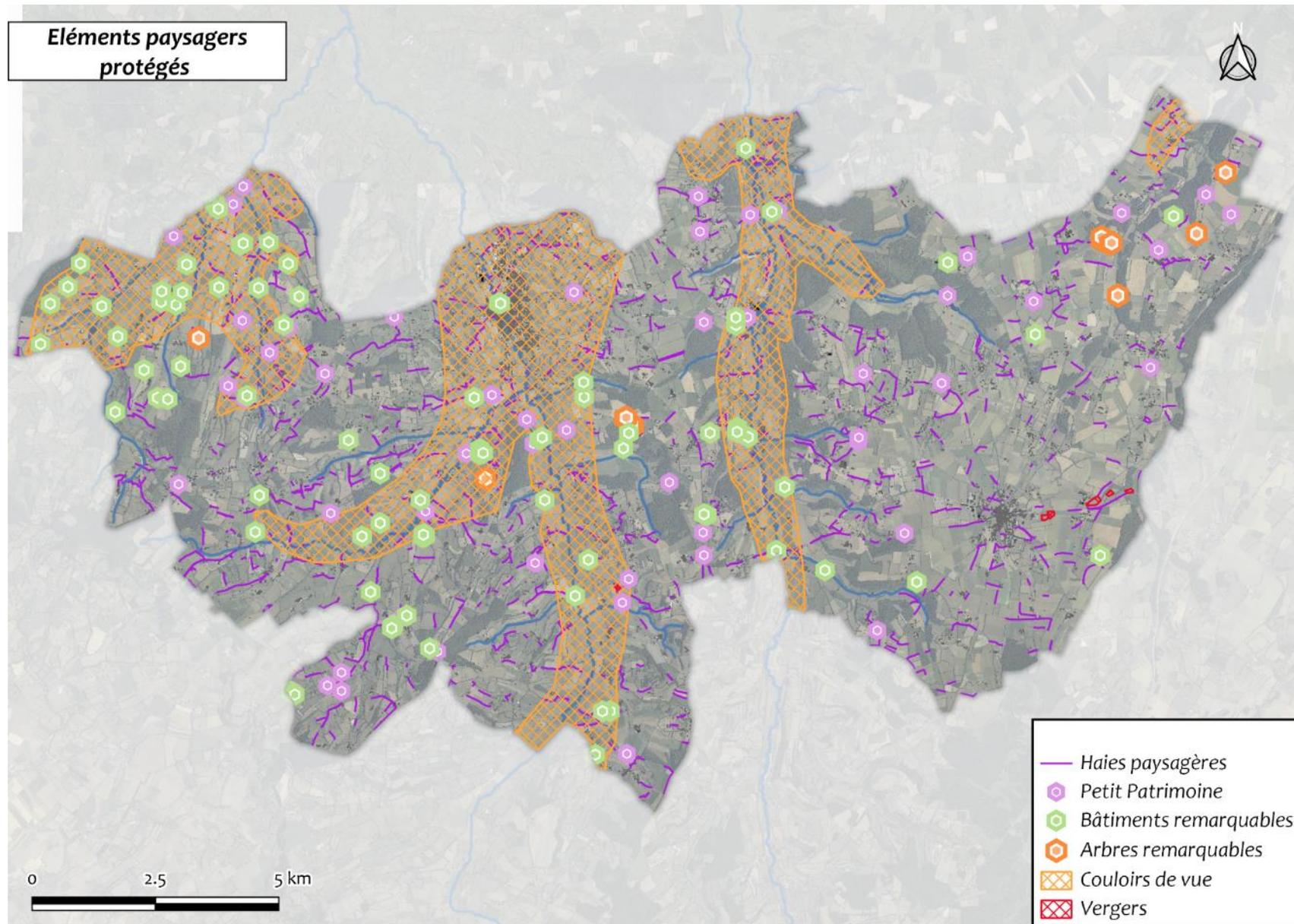
L'ensemble des règles de protection mises en application permettent de préserver la totalité des éléments paysagers caractéristiques de l'ex Communauté de communes du Pays du camembert soit :

- Les cônes de vues issus des vallées
- Le patrimoine historique
- Le patrimoine naturel

Ainsi, le PLUi préserve d'une part les atouts paysagers existants et d'autre part, il encadre via de nombreuses règles l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Premièrement, de manière générale le PLUi stipule que « *Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale* ». De plus, le PLUi vient normer :

- La hauteur maximum des constructions
- Les façades
- Les toitures
- Les clôtures, murs et portails

L'ensemble des règles sont explicitées dans la partie OAP thématique et visent à harmoniser l'ensemble du bâti futur sur le territoire.



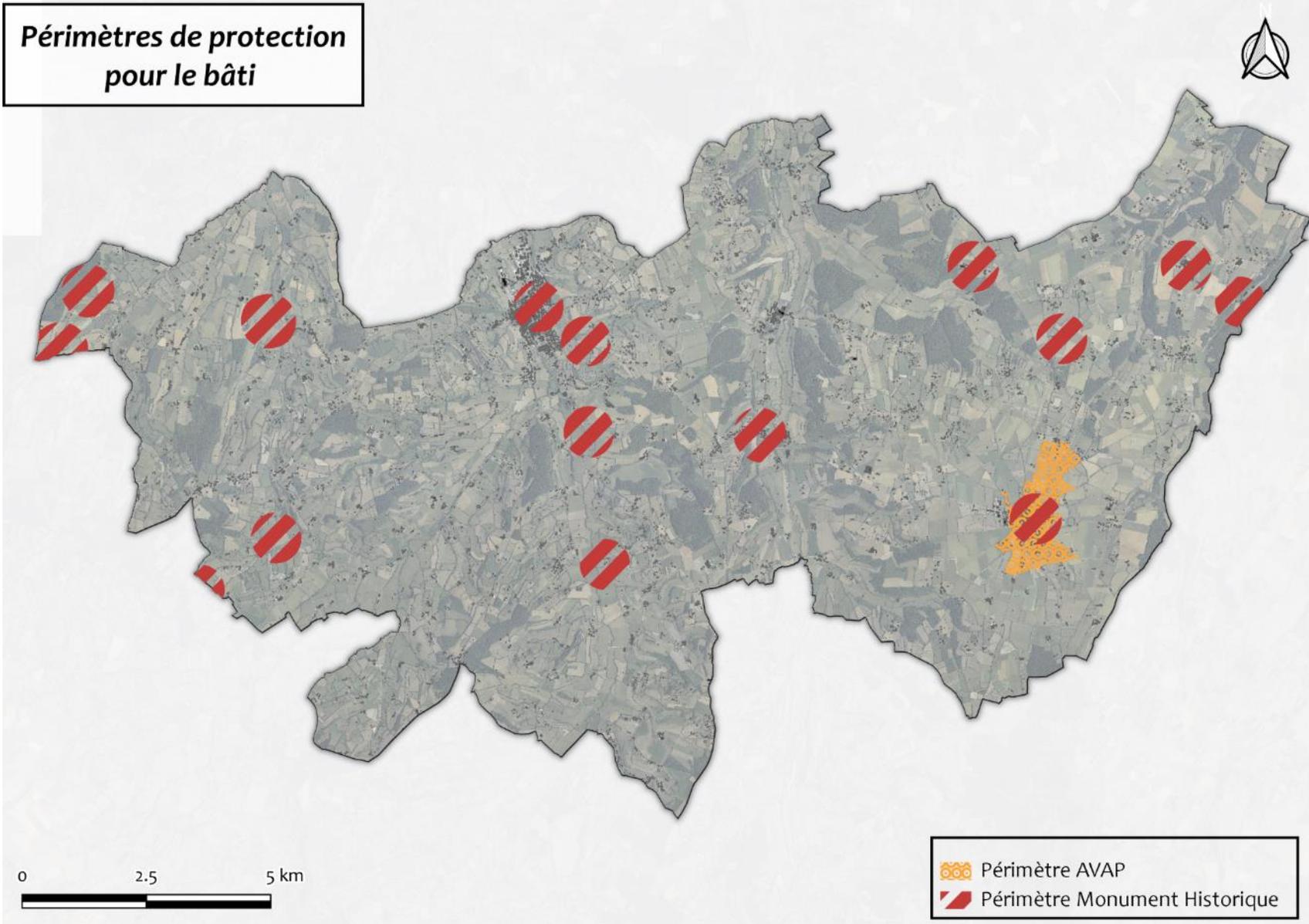
Au-delà des prescriptions mises en place et décrites ci-dessus, le PLUi met en place un zonage permettant de prendre en compte au mieux les caractéristiques paysagères du territoire via la mise en place :

- **Du sous-secteur UAcv** qui s'étend sur 38,52 ha et qui correspond au centre-ville de Vimoutiers et de la commune déléguée du Sap, où les hauteurs des constructions peuvent être plus élevées.
- **Du secteur UF** qui s'étend sur 19,28 ha et qui correspond aux faubourgs de la commune déléguée du Sap. Ces quartiers anciens se sont développés autour du centre-bourg suivant des implantations denses et à l'alignement des voies, mais avec des hauteurs plus faibles.
- **La couverture à 98 % du territoire par des zones « N » et « A »**, ce qui permet de conserver l'aspect agricole et bucolique qui représente et qui façonne l'identité paysagère du Pays d'Auge

Ainsi, le zonage du PLUi permet donc de prendre en compte les spécificités architecturales en fonction des différentes caractéristiques des centres-bourgs. De plus, cela permet d'encadrer et d'homogénéiser le développement urbain sur ces secteurs.

Enfin, il convient de préciser que le territoire fait l'objet de plusieurs périmètres venant règlementer les constructions sur le territoire avec :

- Sur la commune déléguée du Sap, un périmètre AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) au sein duquel s'appliquent les règles du SPR (Site Patrimonial Remarquable)
- La présence de 15 périmètres de « Monuments Historiques » sur le territoire et qui permet la protection au titre des abords s'applique aux immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui contribuent à sa conservation ou à sa mise en valeur. La protection au titre des abords est une servitude d'utilité publique dont le but est la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine culturel. Réaliser des travaux aux abords des monuments historiques nécessite par conséquent le dépôt d'une autorisation préalable.



Synthèse

Le PLUi de l'ex Communauté de communes du Pays du camembert permet de répondre aux différentes problématiques paysagères ayant attiré à son territoire via :

- L'identification des zones « A » et « N » représentant la majeure partie du territoire et les paysages les plus emblématiques du territoire
- La mise en avant d'une zone patrimoniale (Up, Ap) sur une partie du territoire, valorisant ainsi les aspects patrimoniaux et architecturaux de ce secteur
- La préservation des petits éléments du patrimoine naturel présent sur le territoire :
 - Le bocage
 - Les mares
- La préservation des éléments du patrimoine architectural avec :
 - Le bâti remarquable (églises, châteaux...)
 - Le petit patrimoine (calvaires, lavoirs...)
- La préservation des cônes de vues sur les vallées emblématiques du territoire
- Une réglementation prenant en compte l'ensemble des éléments composant l'aspect extérieur d'une construction afin de préserver une certaine harmonie paysagère sur le territoire

5.1.3. Eau et assainissement

Incidences potentielles

- Disparition d'éléments « naturels » (haies, zones humides...) jouant un rôle dans la régulation des écoulements et/ou l'épuration des eaux de ruissellement, notamment une augmentation du risque de pollution diffuse des eaux superficielles
- Augmentation de la demande en eau potable et augmentation des rejets d'eaux usées par l'accueil d'habitants ou d'activités supplémentaires
- Augmentation du ruissellement par imperméabilisation d'une partie des nouvelles zones urbanisées avec des répercussions potentielles sur :
 - Le risque d'inondations en aval
 - Le risque de pollution diffuse par transfert de polluants vers les eaux de surface via les eaux de ruissellement
- Risque de pollution ponctuelle de la ressource en eau (superficielle, souterraine) par une localisation inappropriée d'occupation / utilisation du sol (activités, stockages...) potentiellement polluant (proximité avec les cours d'eau, non prise en compte des périmètres de captage...)

Réponses apportées par le PLUi

Il convient de préciser que la thématique "eau" est traitée de manière transversale dans le présent document. C'est pourquoi, nous rappellerons rapidement ici la manière dont le règlement et le zonage du PLUi répondent aux différentes problématiques du territoire et nous établirons des renvois afin de limiter les répétitions. Ainsi, la ressource en eau se voit protégée sur le territoire via :

- L'identification au zonage de 296 mares et plans d'eau à préserver au titre de l'article L151-23 (cf. partie 5.1.1 « Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue »)
- La protection de la totalité du réseau hydrographique par le zonage « N » (cf. partie 5.1.1 « Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue »)
- La prise en compte des zones humides dans le zonage et dans la définition des secteurs de développement au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. partie 5.1.1 « Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue »)
- Etude « zones humides » spécifique sur plusieurs secteurs potentiellement concernés (« Document n°8 Etude zones humides »)
- La protection importante du bocage sur le territoire au titre des articles L151-19 et L151-23 qui permettent :
 - De préserver le patrimoine écologique du territoire pour 1 219 km (cf. partie 5.1.1 « Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue »)
 - D'apporter une plus-value paysagère sur le territoire pour 224 km de haies identifiées (cf. partie 5.1.2 « Paysage et Patrimoine »)
 - De limiter les ruissellements sur le territoire (cf. partie 5.1.4 « Risques et nuisances »)

- La rédaction d'une OAP thématique « A1 – Préservation des milieux et paysages sensibles »
- La gestion des eaux de pluie et l'infiltration des eaux à la parcelle permettant de limiter les effets de ruissellement sur le territoire (cf. partie 5.1.4 « Risques et nuisances » et 6 « Analyse des OAP sectorielles »)
- La limitation de la perméabilisation des sols entraînant :
 - La diminution des ruissellements sur le territoire (cf. partie 5.1.4 « Risques et nuisances »)
 - L'intégration de la nature en ville (cf. partie 5.1.1 « Biodiversité : Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue »)

ZOOM ASSAINISSEMENT :

Corrélation entre le scénario de développement et la capacité épuratoire restante des stations d'épuration :

Le tableau ci-dessous met face à face le nombre potentiel de nouveaux logements raccordables aux systèmes d'assainissement collectif avec les capacités épuratoires restantes des STEP concernées :

| STEP | Nb de log. | Nb d'hab. | Capacité restante (2018) | Capacité théorique restante (2030) |
|--------------------------------|-------------------|------------------|---------------------------------|---|
| Crouttes | 32 | 62 | 44 | 0 |
| Guerquesalles | 2 | 4 | 15 | 11 |
| Sap-en-Auge | 52 | 101 | 558 | 457 |
| Pontchardon | 4 | 8 | 284 | 276 |
| Saint-Aubin-de-Bonneval | 19 | 37 | 73 | 36 |
| Ticheville | 20 | 39 | 77 | 36 |
| Vimoutiers | 84 | 164 | 1 686 | 1 522 |
| Total | 213 | 415 | 2 737 | 2 338 |

Légende :

Nb de log. : Nombre potentiel de logements raccordables à l'assainissement collectif, prévus dans le projet de PLUi. Ce nombre comprend les secteurs déjà inclus dans le zonage d'assainissement collectif et les secteurs potentiellement desservis.

Nb d'hab. : Nombre d'habitants déduit du nombre de logements en utilisant un taux d'occupation des ménages de 1,95 personnes par logement (hypothèse retenue pour le calcul du besoin en logements).

Capacité restante (2018) : Capacité épuratoire restante en 2018 en équivalents habitants (EH), soit la différence entre la capacité nominale de la STEP et la capacité entrante issue des derniers rapports annuels sur le fonctionnement des STEP fournis par le SATESE.

Capacité théorique restante (2030) : Capacité épuratoire des STEP après accueil des habitants prévus au PLUi, soit la capacité restante en 2015 moins le nombre de nouveaux habitants raccordés à l'échéance du PLUi. Notons qu'un habitant équivaut généralement à moins d'un équivalent habitant (qui est une valeur théorique) et donc que la marge restante est potentiellement supérieure. A noter également que certaines constructions ne seront peut-être pas raccordées au réseau collectif (constructions dans les hameaux).

Au regard du tableau ci-dessus, il apparaît donc que la capacité épuratoire restante (globale et pour chaque STEP) est largement compatible avec le scénario de développement prévu. En effet, aucune STEP n'est en limite de capacité et ne sera pas non plus en limite de capacité en 2030 si le projet de développement envisagé se concrétise.

Les STEP de Vimoutiers et du Sap sont celles qui accueilleront le plus gros développement et elles sont largement en capacité d'accepter les effluents prévus.

Les autres STEP qui accueilleront un développement beaucoup plus restreint ne présentent aucun problème et sont largement en capacité également de collecter les eaux usées des futures constructions.

ZOOM EAU POTABLE :

Corrélation entre le scénario de développement et la capacité d'alimentation en eau potable :

Ce même travail de vérification de l'adéquation entre le scénario de développement et la capacité d'alimentation en eau potable n'a pas pu être réalisé finement dans le cadre de la présente évaluation environnementale pour les raisons suivantes :

- le nombre important de syndicats d'alimentation en eau potable (cf. tableau ci-dessous) avec :
 - o la difficulté de ramener le projet de développement global (PADD) à l'échelle de chaque unité de distribution ou de chaque secteur desservi par un SIAEP différent
 - o le manque d'information sur le développement attendu des territoires situés en dehors des limites de l'ex CdC du Pays du camembert, car plusieurs SIAEP couvrent des territoires situés en dehors
- la difficulté à récupérer les informations auprès des services compétents et donc à vérifier précisément la capacité ou non pour distribuer les nouvelles habitations
- la difficulté à estimer, même globalement le volume supplémentaire nécessaire à satisfaire le besoin des futures activités

Notons à titre d'information que le PLUi prévoit de porter au maximum à 283 le nombre de nouveaux logements d'ici 2030 sur le territoire de l'ex Communauté de Communes. En prenant comme chiffre de référence 100 m³ de consommation annuelle d'un nouvel abonné, cela correspond à un volume d'eau potable supplémentaire global estimé à 28 300 m³ pour des besoins domestiques.

Le territoire est couvert par 6 syndicats intercommunaux d'alimentation en eau potable (listé dans le tableau de la page suivante).

Le tableau de la page suivante vise à synthétiser le fonctionnement de l'alimentation en eau potable sur le territoire de l'ex CdC du Pays-du-Camembert :

- Structures compétentes
- Communes desservies
- Développement démographique et besoins induits sur les différents secteurs (estimation)

Légende du tableau page suivante :

- Structure : Structure principale en charge de l'AEP sur la commune ou le groupe de communes concerné
- Nombre de logements supplémentaires : Nombre de logements supplémentaires prévus à 2030 dans le projet de PLUi, par commune ou par groupe de communes alimenté par les différentes structures AEP. Il s'agit d'une estimation haute basée sur un potentiel d'accueil qui n'intègre pas de rétention foncière.
- Volume d'eau sup. annuel : Volume supplémentaire annuel induit par le développement démographique d'ici à 2030 sur la base d'une consommation moyenne par abonnement domestique de 100 m³/an (chiffre utilisé à l'échelle nationale pour définir la consommation annuelle d'une famille).

| <i>Structure</i> | <i>Communes</i> | <i>Nombre de logements supplémentaires (estimation)</i> | | <i>Volume d'eau sup. / an en m3</i> | <i>Volume d'eau sup. / an par rapport aux prélèvements actuels</i> | <i>Volume d'eau sup. / an par rapport aux pertes du réseau</i> | <i>Volume d'eau sup. / an par rapport aux exportations</i> |
|-------------------------|------------------------------|---|-----|-------------------------------------|--|--|--|
| SIAEP de l'Ortier | <i>Camembert</i> | 6 | 52 | 5 200 | 2,77% | 7,32% | 12,23% |
| | <i>Les Champeaux</i> | 3 | | | | | |
| | <i>Crouttes</i> | 32 | | | | | |
| | <i>Le Renouard</i> | 11 | | | | | |
| Commune de Vimoutiers | <i>Vimoutiers</i> | 84 | 84 | 8 400 | 1,91% | 9,22% | 10,92% |
| SIAEP de Champosoult | <i>Fresnay-le-Samson</i> | 6 | 17 | 1 700 | 1,84% | 8,67% | Très peu d'exportations |
| | <i>Guerquesalles</i> | 2 | | | | | |
| | <i>Champosoult</i> | 9 | | | | | |
| SIAEP de Gacé | <i>Roiville</i> | 4 | 9 | 900 | 0,12% | 0,71% | 0,52% |
| | <i>Aubry-le-Panthou</i> | 5 | | | | | |
| Commune de Canapville | <i>Canapville</i> | 7 | 7 | 700 | | Pas de données précises sur les volumes mais rendement à 69,9% | |
| SIAEP de la Roulandière | <i>Le Sap-en-Auge</i> | 55 | 113 | 11 300 | 6,07% | 19,21% | Très peu d'exportations |
| | <i>Saint-Aubin-Bonneval</i> | 19 | | | | | |
| | <i>Pontchardon</i> | 4 | | | | | |
| | <i>Ticheville</i> | 20 | | | | | |
| | <i>Le Bosc-Renoult</i> | 8 | | | | | |
| | <i>Avernes-St-Gourgon</i> | 1 | | | | | |
| | <i>Saint-Germain-d'Aunay</i> | 6 | | | | | |
| | <i>Total</i> | | 283 | 28 300 | | | |

Comme le montre le tableau ci-dessus et malgré l'absence de données précises qui n'ont pu être transmises par les services compétents, on peut estimer que le développement de l'habitat sur le territoire n'aura pas d'incidence négative sur la production et la distribution de l'eau potable. En effet, le volume nécessaire **si toutes les constructions se font** serait assez négligeable, surtout si on le rapporte aux prélèvements actuels. Sur Vimoutiers par exemple, les besoins supplémentaires représentent 1,91% de l'eau prélevée aujourd'hui.

Si on le croise avec les pertes en réseau, on s'aperçoit que là encore, les besoins supplémentaires sont assez négligeables et que l'amélioration continue des réseaux viendra compenser cette consommation supplémentaire. Toujours en prenant l'exemple de Vimoutiers, les besoins supplémentaires en eau potable pour les nouveaux habitants représenteraient 9,22% de l'eau qui est perdue sur le réseau aujourd'hui.

Dernier point également à mettre en avant concerne les exportations car toujours sur Vimoutiers, la consommation d'eau supplémentaire liée au développement de l'habitat représenterait 10,92% de l'eau qui est exportée.

Rappelons néanmoins que des dispositions ont été prises dans le projet de PLUi pour optimiser / sécuriser l'alimentation en eau potable :

- une vérification par la maîtrise d'ouvrage, en lien avec les bureaux d'études, de la disponibilité de réseaux AEP sur chaque secteur urbanisable
- une armature territoriale et une répartition des logements qui contribuent à polariser l'urbanisation (sans oublier le caractère traditionnellement dispersé du bâti dans le Pays d'Auge). La production de logements est ainsi orientée en priorité sur les secteurs les mieux desservis dans une logique d'optimisation des réseaux favorable à la limitation des fuites.

Synthèse

Au regard de l'analyse faite précédemment, le projet de PLUi répond bien aux enjeux de protection de la ressource en eau par :

- La protection des éléments de paysage jouant un rôle dans la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement (mares, zones humides, haies...)
- La protection des secteurs sensibles aux pollutions diffuses ou ponctuelles (cours d'eau...) par un zonage adapté
- Un niveau d'équipements à priori suffisant et un raccordement des secteurs de développement aux réseaux d'eaux usées pour une meilleure prise en charge des rejets domestiques et d'activités
- Une incitation à une gestion en amont des eaux pluviales, visant à une meilleure maîtrise de la quantité et de la qualité des rejets
- Une disponibilité de la ressource et des infrastructures, à priori en capacité de faire face aux nouveaux besoins pour l'alimentation en eau potable des nouveaux habitants

5.1.4. Risques et nuisances

Au regard de l'EIE et des différents diagnostics dont a fait l'objet le territoire de l'ex Communauté de Communes du Pays du camembert, le territoire est soumis à plusieurs risques importants :

- Inondations (débordement, remontée de nappes...)
- Mouvements de terrain (aléa retrait gonflement des argiles (ARGA), chute de blocs de pierre, glissement de terrain, marnières, séisme ...)
- Technologique (5 ICPE, 72 BASIAS, Transport de Matières Dangereuses...)
- Nuisances (sonores, périmètre de réciprocité agricole...)

Ainsi, le règlement du PLUi vise au maximum à réduire la vulnérabilité des habitants et du bâti via plusieurs dispositions. Afin de faciliter la lecture de cette analyse thématique, nous étudierons les mesures mises en œuvre en fonction des risques ou des nuisances concernés dans l'ordre suivant :

- Les inondations par débordement et par remontée de nappe
- Les mouvements de terrain
- Les nuisances sonores
- La prise en compte des périmètres de réciprocité agricole
- Les pollutions des sols et de l'environnement

Incidences potentielles :

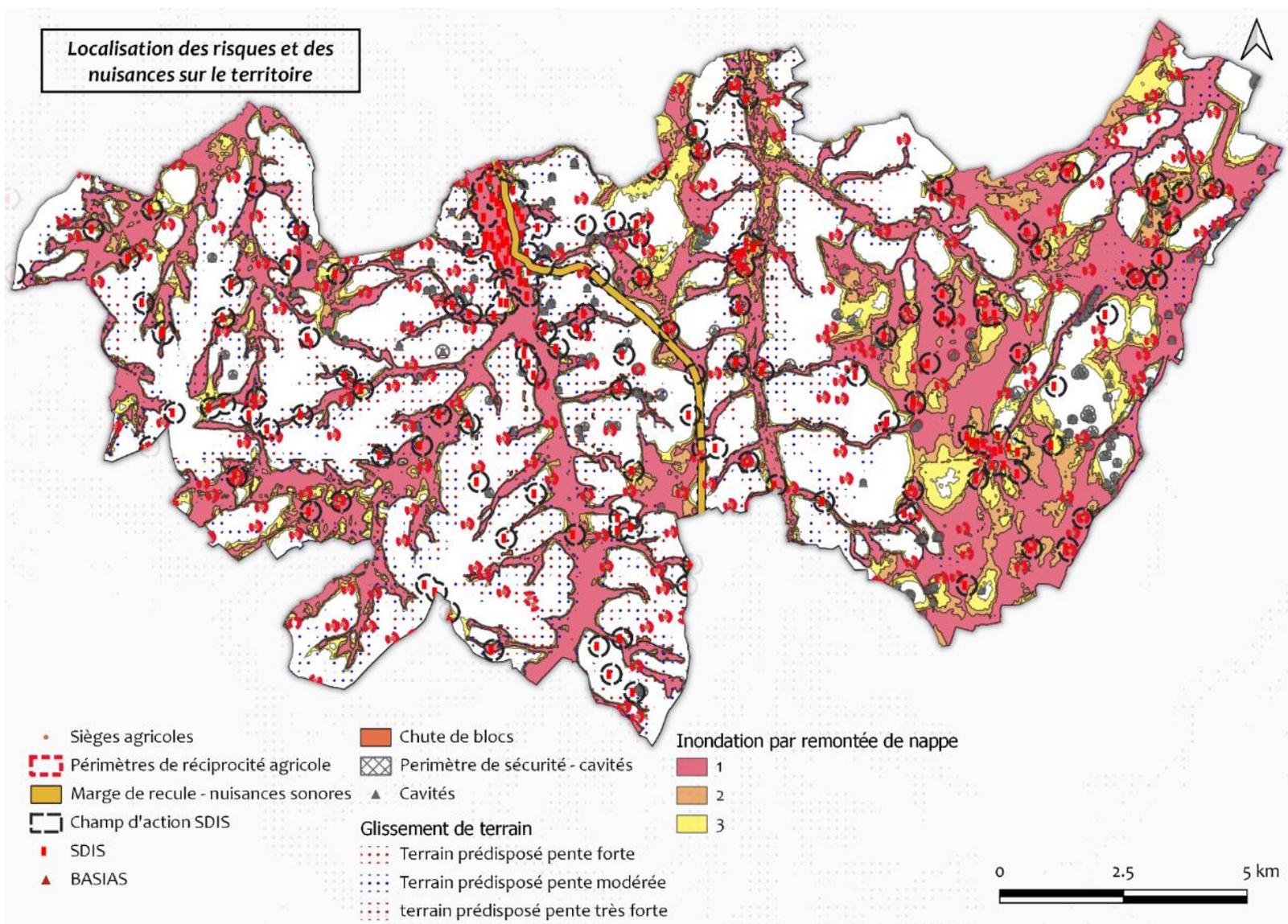
- Exposition accrue des personnes et des biens aux risques d'inondations par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe
- Augmentation des nuisances et des conflits d'usage en lien avec :
 - La non-prise en compte des périmètres de réciprocité agricole
 - La mauvaise cohabitation entre activité et habitat
 - Une exposition accrue des espaces bâtis ou urbanisables aux nuisances liées au trafic routier aux abords des principaux axes

Réponses apportées par le PLUi :

De manière générale, le règlement fait apparaître sur un plan annexe les secteurs soumis à des risques et à des nuisances pour lesquels des dispositions peuvent être prises avec :

- Les zones soumises à un risque d'inondations par débordement de cours d'eau,
- Les zones soumises à un risque d'inondations par remontée de nappe,
- Les zones soumises à un risque de chutes de blocs rocheux,
- Les cavités identifiées de façon non exhaustive et les périmètres de risques autour des cavités identifiées,
- Les zones soumises à des glissements de terrain.

Cette disposition permet de localiser le risque sur la commune et permet de mieux informer le pétitionnaire, mieux sensibiliser les habitants et participe à l'amélioration de la culture du risque. La carte ci-dessous présente les différents risques identifiés par la PLUi :



➤ **Inondation**

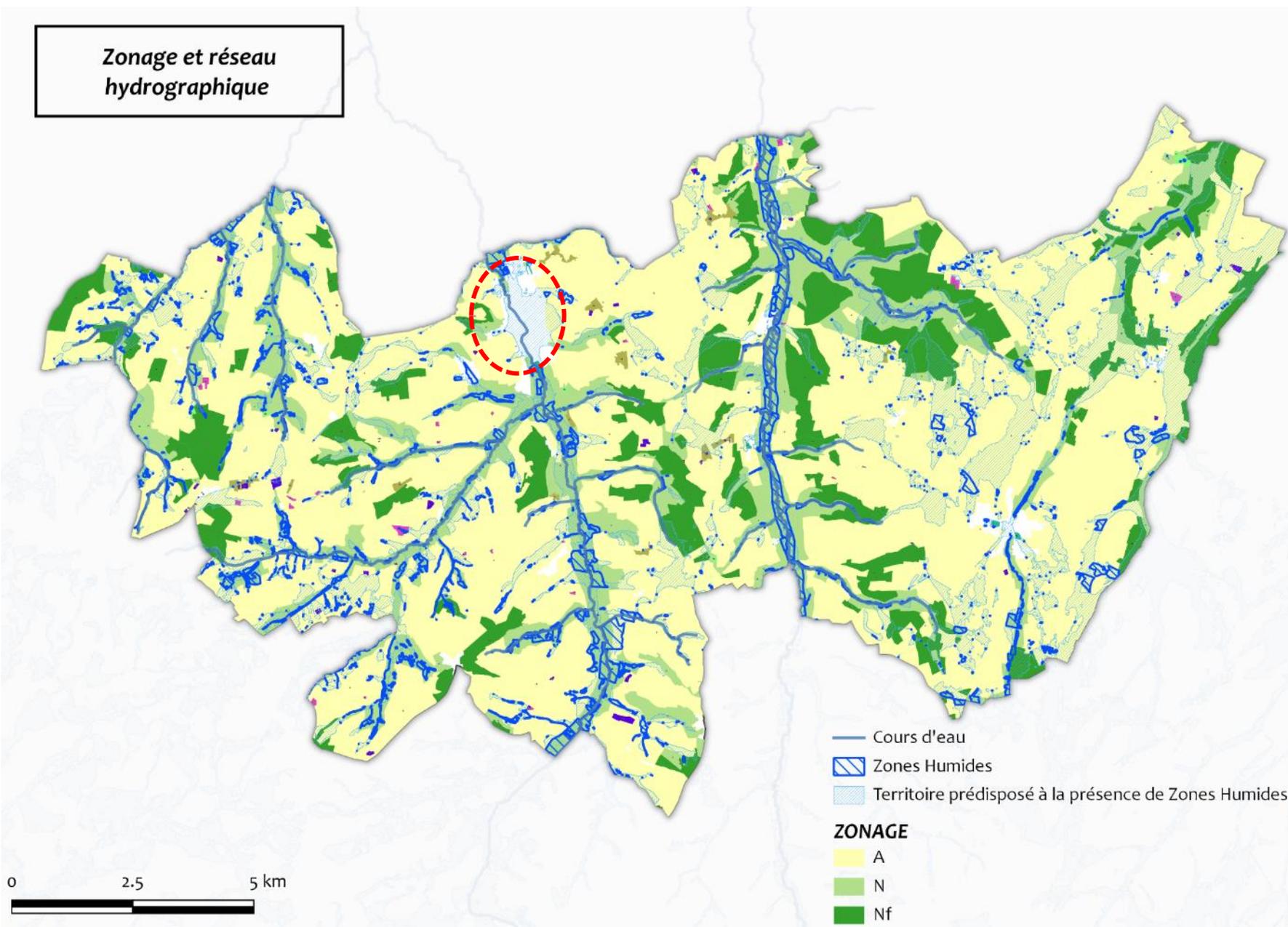
Dans un premier temps, nous nous attacherons à mettre en lumière la façon dont le règlement du PLUi tente de limiter la vulnérabilité de ses habitants face au risque d'inondations lié aux remontées de nappes et aux débordements de cours d'eau avec :

- À l'intérieur des zones soumises à un risque **d'inondation par débordement** de cours d'eau :
 - Dans les zones « A » et « N », toutes nouvelles constructions et exhaussement de terrain sont interdits
 - Dans les zones « U » et « AU », les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Respecter une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau,
 - Respecter un niveau de plancher bas situé :
 - 1 m minimum au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE)
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus de 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel (TN)
 - Les clôtures ne doivent pas faire entrave aux écoulements
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits
 - Les exhaussements qui ne sont pas liés aux bâtiments autorisés, y compris dans le respect de la réglementation sur l'eau, sont interdits
 - Le PLUi protège de nombreux éléments du patrimoine naturel permettant ainsi de réduire le risque d'inondations en créant des barrières naturelles (haies hydrauliques) et des zones tampons (zones humides). L'analyse détaillée de cette protection est développée dans la partie 5.1.1 liée à la biodiversité et à la Trame Verte et Bleue et dans les OAP thématiques
- Pour **les inondations par remontée de nappe**, dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre :
 - Les constructions doivent prévoir des dispositifs constructifs et techniques adaptés aux remontées d'eaux souterraines susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité ou de dégradation d'un bâtiment,
 - Les sous-sols enterrés non adaptés à l'aléa sont interdits (caves),
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 mètre et 2,5 mètres :
 - Les sous-sols enterrés non adaptés à l'aléa sont interdits.

Dans l'ensemble, les règles mises en exergue par le règlement permettent de limiter la vulnérabilité des habitants face au risque inondations sur le territoire. De plus, la carte de la page suivante montre que l'ensemble du réseau hydrographique se retrouve en zone « N » et en zone « A » qui sont les zones qui restreignent le plus les constructions. Ainsi, les espaces concernés par un risque se voient protégés à la fois par le règlement et par le zonage du PLUi.

Toutefois, on note que le réseau hydrographique sur la commune de Vimoutiers ne fait pas l'objet d'un zonage restrictif et par conséquent la commune se retrouve plus vulnérable au risque d'inondations. Il convient de préciser que la commune de Vimoutiers est un espace déjà bâti et ainsi, il est impossible pour le PLUi de venir règlementer des espaces déjà bâtis.

Zonage et réseau hydrographique



➤ **Les mouvements de terrain**

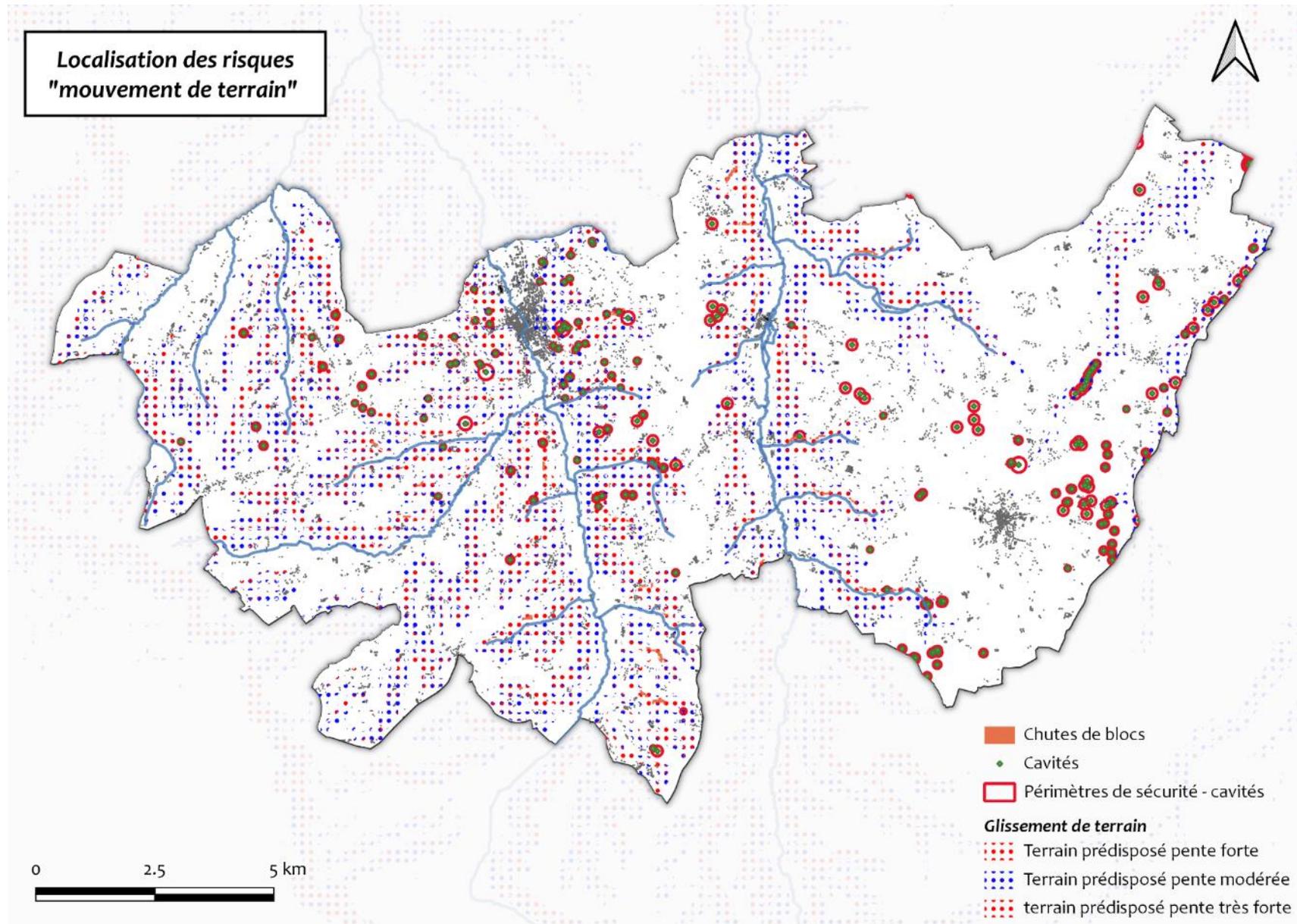
Les risques de mouvements de terrain sont nombreux à être identifiés sur le territoire. Ainsi, le règlement tente de mettre en place des préconisations afin d'informer les pétitionnaires et donc de limiter la vulnérabilité des habitants via les mesures suivantes :

- Pour le risque **ARGA**, par précaution il est recommandé qu'une étude géotechnique soit engagée selon la norme NF P94 500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître précisément la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets.
- Pour **les glissements de terrain**, les précautions à prendre doivent être graduées en fonction de la nature, de l'importance du projet et du niveau d'exposition des personnes aux risques (différent entre une habitation permanente et un bâtiment de stockage). L'assainissement non-collectif des eaux usées et l'assainissement des eaux pluviales devront être réalisés en prenant en compte ce risque.
- Pour le **risque sismique**, le demandeur devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes). L'arrêté du 22 octobre 2010 détermine les règles applicables en matière de construction parasismique.
- Dans les secteurs soumis au **risque de chutes de blocs**, il est recommandé qu'une étude géotechnique soit engagée par le demandeur
- Pour la présence **de cavités et de marnières**, il est fortement recommandé au demandeur de réaliser les études géotechniques nécessaires, préalablement à tout projet, pour s'assurer de la nature et de l'importance du risque et d'adapter le projet en conséquence

Ainsi, on comprend que le PLUi tente de mettre en œuvre des mesures préventives autour des constructions et des secteurs à risques. Par conséquent, ces mesures participent à la sensibilisation du pétitionnaire aux risques présents sur le territoire et aux différentes démarches possibles afin de limiter ce risque. De plus, cela favorise la culture du risque au sein du territoire.

Toutefois, il conviendrait de mettre en place des règles plus restrictives qui viendraient normer et interdire certaines constructions en fonction du degré de l'aléa présent sur le territoire.

La carte ci-dessous vient localiser les différents risques de mouvements de terrain sur le territoire.



➤ **Les risques industriels**

Sur le territoire, on peut distinguer plusieurs risques dits « industriels » avec la présence notamment de sites BASIAS, d'ICPE et de canalisations dangereuses. Afin de limiter les problématiques engendrées par ces infrastructures, le règlement prescrit les règles suivantes :

- Sur **les sites BASIAS**, susceptibles d'avoir été pollués, il est fortement recommandé au demandeur de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la présence d'une éventuelle pollution et des moyens de la prendre en compte dans le projet.
- Pour la **canalisation dangereuse de gaz**, tout projet d'aménagement et de construction situé au voisinage d'une canalisation de gaz doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz. Les aménagements et les constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques » doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant, sont à définir avec le service gestionnaire du réseau : GRT Gaz.
- Pour **les ICPE**, un recul imposé est à respecter, il appartient au demandeur de vérifier la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou installations agricoles non classées, susceptibles d'affecter son projet au regard des dispositions du code de l'environnement ou des dispositions du règlement sanitaire départemental.

Ces différentes règles permettent de venir réduire les risques de pollution des sols et des contaminations des populations. De plus, ces dernières permettent aussi d'informer le pétitionnaire quant aux risques possibles induits par des anciennes activités ou par des activités encore en cours sur le territoire.

➤ **Les nuisances**

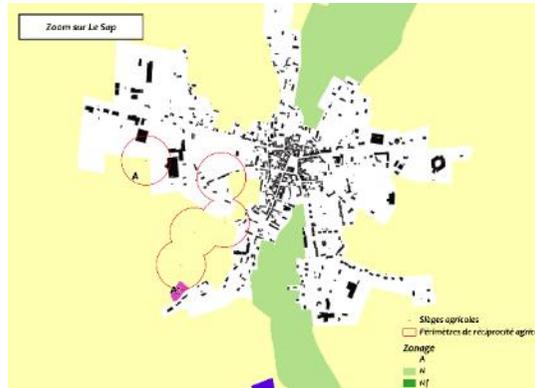
Le territoire peut subir certaines nuisances, par exemple les nuisances sonores issues de la D 979. Il convient de préciser que le règlement du PLUi vient limiter voire atténuer ce genre de nuisances. En effet, le territoire étant particulièrement agricole, il est nécessaire de veiller à limiter les nuisances des exploitations (olfactive, visuelles, sonores ...) pour réduire les conflits d'usages sur le territoire. Ainsi le PLUi stipule que :

- Pour les **périmètres de réciprocité agricole** :
 - À titre informatif le règlement graphique vient mettre en lumière les exploitations agricoles et les périmètres de vigilance qui y sont associés afin de limiter les conflits d'intérêts sur le territoire et de stipuler la présence de possibles nuisances
 - Le règlement graphique fait apparaître des périmètres de vigilance autour des bâtiments agricoles, issus du recensement agricole de 2013 complété en 2018. Ce relevé n'est pas totalement exhaustif et ne renseigne pas sur la présence ou non d'animaux dans ces bâtiments. Ces périmètres ont vocation à alerter les demandeurs d'autorisation d'urbanisme sur la présence de bâtiments agricoles susceptibles de générer des reculs à respecter pour les nouvelles constructions et pour les aménagements.

Sur le territoire de Camembert, on observe de nombreux périmètres de réciprocité agricole. Toutefois, comme le montre la carte ci-dessous, la majeure partie de ces périmètres se retrouvent en zone « N » et « A », limitant ainsi les conflits d'usage ainsi que les nuisances sonores et visuelles liées aux exploitations agricoles.

Il convient de préciser que certains périmètres se retrouvent dans le centre-bourg du Sap. Les périmètres de réciprocité agricole interviennent sur des espaces déjà bâtis. Par conséquent, le PLUi et son zonage ne peuvent avoir d'actions sur ces derniers.

En revanche, toutes les zones AU se retrouvent exclues des périmètres de réciprocité agricole, limitant ainsi les conflits d'usage et les nuisances sur les sites ouverts à l'urbanisation.

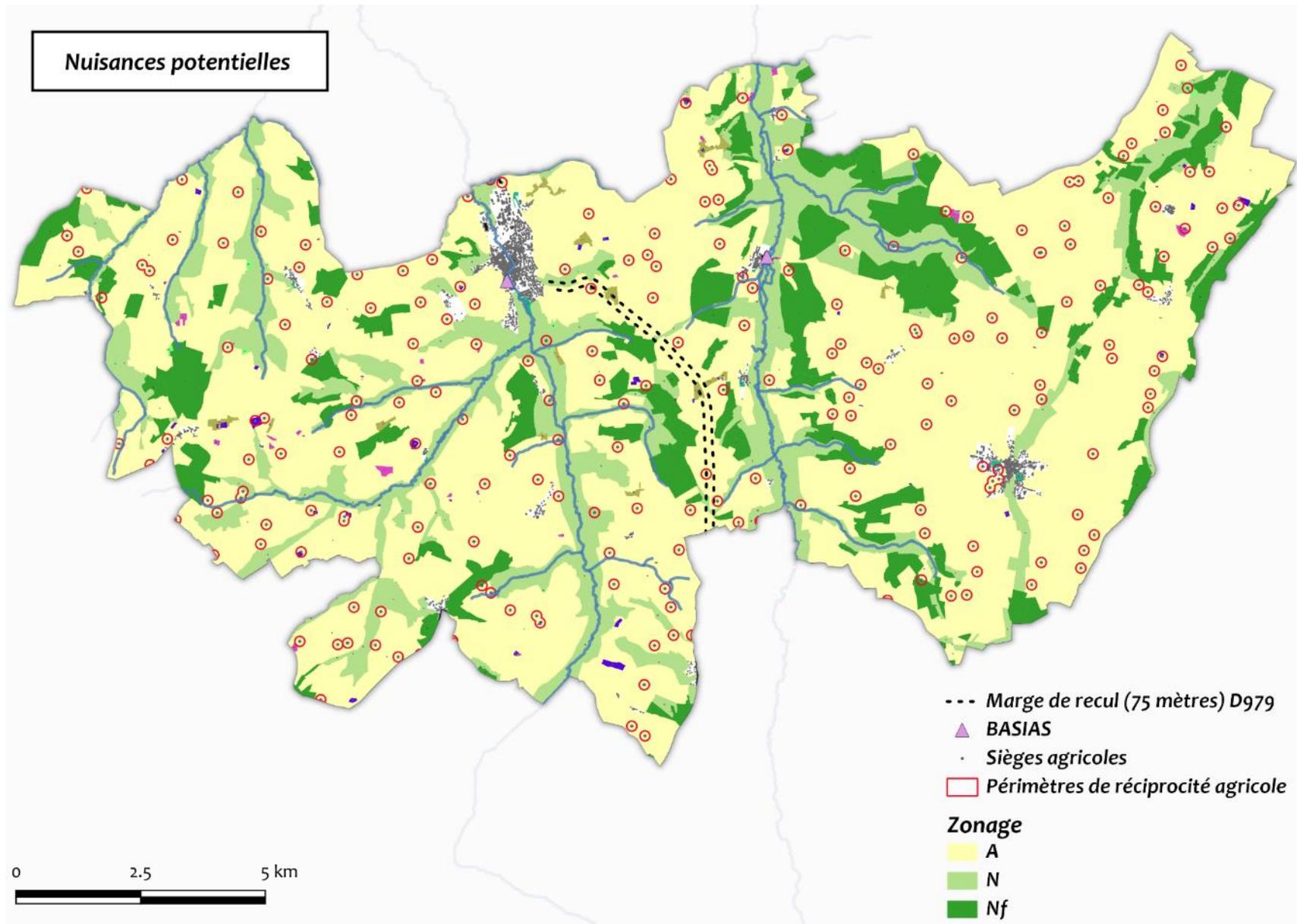


Pour **les nuisances sonores** issues des voies de circulation, le règlement graphique met en place des reculs à respecter par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation (RD 979) afin de limiter les nuisances engendrées par de telles voies, mais aussi d'assurer la sécurité autour de ces dernières. De plus, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales,
- 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Ces retraits permettent de sécuriser les abords de la voie et limitent les effets de nuisances sonores engendrées par l'activité automobile.

La carte ci-dessous permet de localiser les potentielles nuisances du territoire (BASIAS, périmètre de réciprocité agricole ...) qui font l'objet d'une réglementation particulière au sein du règlement du PLUi.



Points de vigilance et remarques :

Le règlement ainsi que le zonage ne prennent pas en compte de manière directe les effets potentiels du ruissellement sur le territoire. Or, le territoire a pour caractéristiques :

- D'être fortement agricole
- D'avoir des pentes importantes
- D'avoir des espaces de type « cuvette » comme la commune de Vimoutiers

Ces différentes caractéristiques permettent d'affirmer que les ruissellements peuvent avoir des effets importants sur le territoire. Pour exemple, en 2018, lors de très fortes pluies, la Vie est sortie de son lit et la commune de Vimoutiers a été très fortement inondée. Cette inondation a été accentuée par la situation en cuvette de la commune et les ruissellements urbains qui découlaient des intempéries.



Toutefois, le PLUi met en place des mesures permettant de réduire les ruissellements sur le territoire, notamment via les mesures en faveur de l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle (cf. : partie5.1.3 sur la gestion de la ressource en eau)

Synthèses :

Globalement, le PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert prend bien en compte l'ensemble des risques présents sur le territoire dans son zonage et dans son règlement. En effet, au regard de ces deux éléments, on peut dire que le PLUi :

- Réduit la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque d'inondation avec un zonage qui restreint l'urbanisation à proximité des cours d'eau et qui protège les zones humides. De plus, le règlement vient compléter le zonage en imposant des interdictions de construction ou des conditions de constructions sur certains zonages.
- Maîtrise les nuisances sonores en imposant des marges de recul pour les infrastructures bruyantes
- Permet d'informer et de sensibiliser les habitants sur les démarches à suivre dans les secteurs concernés par des mouvements de terrain (chutes de blocs, glissements de terrain...)
- Prend en compte les pollutions des sols et les risques associés
- Protège les périmètres de réciprocité agricole, particulièrement dans la sélection des secteurs d'ouverture à l'urbanisation afin de limiter les conflits d'usage

Il convient de préciser que le PLUi possède un rôle important de sensibilisation auprès des pétitionnaires puisque le PLUi met en place en annexe « un plan des risques, des nuisances et des sensibilités écologiques » afin d'informer le pétitionnaire et lui permettre d'adapter les projets/constructions en fonction des contraintes et des caractéristiques du territoire.

Le PLUi permet d'engendrer une culture du risque permettant de limiter la vulnérabilité des pétitionnaires.

5.1.5. Mobilité / Déplacements

Incidences potentielles

- Augmentation de la dépendance à la voiture du fait :
 - D'un éloignement entre les espaces résidentiels par rapport aux emplois, aux commerces, aux équipements...
 - D'un manque d'alternatives (liaisons douces, transports en commun)
- Problèmes d'insécurité routière en lien avec :
 - L'augmentation du trafic sur une voie non-dimensionnée ou en raison d'un nouvel accès mal positionné
 - Le manque de lisibilité ou d'articulation des espaces dédiés à différents modes de transport

Réponses apportées par le PLUi

Le PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert traite la thématique mobilité de manière directe et indirecte. Dans un premier temps, il est clair que le choix des zones de développement ont un impact indirect sur les futures mobilités du territoire puisque les zones de développement identifiées par le PLUi se trouvent en continuité des différents espaces bâtis présents sur le territoire (dans une logique de rapprochement des lieux) avec une volonté de mettre à l'honneur les déplacements doux sur le territoire (voie partagée, piste cyclable...).

La volonté de favoriser les modes de déplacements doux se traduit par plusieurs projets et règlementations :

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire piéton, cycle ou équestre relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers
- Une grande partie des OAP sectorielles du territoire tente de raccorder les sites de développement au centre-bourg afin de faciliter les déplacements de proximité via les modes de déplacement doux
- La mise en place d'un projet de raccordement de l'OAP n°16 sur la commune de Vimoutiers à la voie verte aménagée sur plus de 3 km dans la continuité de celle du Calvados, la voie verte offre un beau parcours aux amateurs de randonnée

Au regard des différentes affirmations ci-dessus, on peut dire que le PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert tente au maximum de mettre en valeur les modes de mobilité douce pour les déplacements quotidiens et de loisirs.

Le PLUi veut s'inscrire dans une démarche de mixité de fonction afin de réduire les déplacements des habitants. Pour ce faire, le règlement et le zonage mettent en place la zone UA qui "est marquée par la présence dominante de bâti ancien, à l'identité architecturale forte. Elle se caractérise par une organisation dense du bâti et des espaces publics. De plus, la zone UA présente une mixité des fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations". Elle a vocation à accueillir un renouvellement urbain et à poursuivre l'accueil de constructions, dans le respect de ses caractéristiques traditionnelles.

Cette zone se concentre sur l'ensemble des centres-bourgs et représente 23 ha soit 0,11 % du territoire. Ainsi, malgré une faible représentation sur le territoire la mixité des fonctions engendrées sur ces zones permet :

- De limiter les déplacements une fois entré dans la partie centre-bourg puisque l'ensemble des activités nécessaires sont présentes sur le même lieu. Par voie de conséquence, cela entraîne :
 - Une diminution de l'utilisation de la voiture
 - Une réduction des émissions de CO2
 - Une réduction des congestions sur la voie

Toutefois, au regard de l'étendue du territoire et de l'éloignement des centres-bourgs, la mixité des fonctions n'est possible qu'à l'intérieur des centres-bourgs et non pas sur l'ensemble du territoire. Malgré des efforts croissants, l'activité sur le territoire reste polarisée sur Vimoutiers et sur la commune délégué du Sap qui concentrent le plus grand nombre d'activités et équipements et qui nécessitent d'être motorisés pour s'y rendre.

Le PLUi mis en place sur le territoire veille aussi à limiter la consommation du foncier en faveur de la voiture. Ainsi :

- L'OAP thématique « Vers un urbanisme durable, économe et bioclimatique » met en place des prescriptions visant à réduire la consommation foncière en faveur de l'automobile en :
 - Adaptant la largeur des voies en fonctions des flux et de son utilité
 - Favorisant la mise en place de bouclage sur les lotissements et sur les OAP sectorielles pour éviter les aires de retournement très consommatrices d'espaces

Le stationnement ayant attrait aux constructions ou installations doivent se faire en dehors de l'espace public pour limiter la consommation d'espace en faveur de l'automobile sur l'emprise publique. Pour ce faire, le règlement met en place un nombre de places exigées et appréciées en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Au-delà des aspects purement urbains, le PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert tente au maximum de réduire l'insécurité aux abords des voies pour les automobilistes et les piétons :

- L'OAP thématique « Préservation des milieux et paysages sensibles » stipule bien que même si une haie est identifiée au règlement graphique, elle peut faire l'objet d'un arrachage pour des questions de sécurité routière (visibilité, accès...)
- Les marges de recul imposées par la loi Barnier (75 mètres) autour de la D979 permettent d'une part de réduire les nuisances sonores, mais permettent aussi de sécuriser les abords de la voie en question
- L'ensemble des voies publiques ou privées doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie permettant de sécuriser les différentes maisons face aux risques d'incendies
- Avant toute construction donnant accès à une voie publique, le gestionnaire de la voirie devra donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation avant d'autoriser le permis de construire
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie afin de permettre de limiter :

- Les intersections à risques
- Les effets de congestion
- Les raccordements anarchiques aux voies publiques

Enfin, le règlement s'attache à rendre plus paysager les infrastructures liées aux déplacements automobiles grâce à l'OAP thématique « Vers un urbanisme durable, économe et bioclimatique » qui demande des revêtements perméables ou en partie perméables sur les espaces de stationnement et de cheminements piéton permettant :

- De réintégrer la nature en ville
- De limiter les ruissellements
- De favoriser les infiltrations des eaux de pluie à la parcelle
- De mettre en place des espaces de stationnement avec une plus grande qualité paysagère

Points de vigilances et remarques complémentaires

- Le PLUi dit vouloir limiter les espaces de stationnement sur les emprises publiques et que le nombre de places dépend de l'activité et de sa taille, or le PLUi ne présente pas d'obligations chiffrées en termes de stationnement.
- Le volet stationnement fait l'objet de précisions pour les deux roues, mais pas pour les vélos. Il est nécessaire de mettre en place une obligation de parking à vélos en fonction des activités.

Synthèse

Le zonage et le règlement doivent permettre de favoriser les déplacements « courte distance » à l'intérieur des centres-bourgs. L'idée est de privilégier les modes alternatifs à la voiture pour certains déplacements du quotidien. Dans cette logique :

- Les OAP cherchent à connecter les secteurs de développement aux itinéraires doux existants
- Le zonage cherche à mettre en place une réelle mixité des fonctions dans les différents centres-bourgs, notamment dans les zones UA

Parallèlement, le PLUi œuvre pour limiter la consommation d'espace public en faveur des équipements liés à la voiture (stationnement, aire de retournement...) et de les intégrer à leur environnement.

Enfin, le PLUi tente de réduire au maximum l'insécurité présente sur les différentes voies identifiées sur le territoire via des règles de raccordement et des marges de recul imposées.

5.1.6. Climat - Énergie

Incidences potentielles

- Augmentation non-maîtrisée de la demande énergétique en lien avec l'accueil de nouveaux habitants (chauffage, éclairage, etc.)
- Réduction de la capacité d'absorption des Gaz à Effet de Serre (GES) par le défrichement ou par une gestion non-durable du patrimoine arboré jouant un rôle de « puits de carbone »
- Impact carbone des opérations d'aménagement en lien avec :
 - Le déstockage du carbone contenu dans les sols
 - La non-prise en compte du contexte bioclimatique et du potentiel de développement des énergies renouvelables à l'échelle de l'opération
- Impact visuel ou autres nuisances (réelles ou ressenties) en lien avec le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables

Réponses apportées par le PLUi

Le PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert permet une prise en compte indirecte du climat en limitant les îlots de chaleur en favorisant la végétation et les espaces de pleine-terre. Les mesures sont les suivantes :

- La mise en place d'un zonage « Nf » qui permet de préserver environ 2 521 ha de forêts et boisements, soit 12,6 % du territoire
- L'identification des vergers au titre de l'article L151-23 qui protège environ 5,94 ha
- 9,95 ha de vergers protégés par l'AVAP de la commune déléguée du Sap
- La préservation de 1 443 km de linéaire de haies
- La préservation de 13 arbres remarquables
- La limitation de l'imperméabilisation des sols via la règle suivante : « Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux. »
- Des obligations de pleine-terre sont mises en place sur les différentes propriétés

Ainsi, le maintien des espaces de pleine-terre ainsi que les espaces végétalisés permettent une meilleure absorption du CO², réduisant d'une part la pollution atmosphérique et permettant d'autre part de réguler les températures et donc de limiter les effets d'îlots de chaleur urbain.

D'autre part, les méthodes de construction imposées et/ou recommandées par le PLUi doivent respecter des conditions bioclimatiques qui permettent de réduire les consommations d'énergie et parallèlement la facture énergétique des habitants puisque :

- Les projets doivent se justifier par une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la projection d'ombres portées de constructions voisines
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies,...
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au Sud soient le moins possible masquées
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur

L'ensemble de ces démarches permet d'optimiser au maximum les énergies renouvelables accessibles en améliorant les performances énergétiques des bâtiments tout en réduisant la facture énergétique de ces derniers.

Le règlement du PLUi prend en compte le développement d'autres systèmes énergétiques sur le territoire en mettant en place des règles plus permissives dans le choix des matériaux de construction :

- Les toitures peuvent revêtir des panneaux solaires à condition qu'ils s'intègrent dans leur environnement paysager
- La possibilité de mettre en place une isolation thermique extérieure (à l'exception des façades en pierre de taille) permettant de meilleures performances énergétiques

Enfin, le territoire tente de mettre en place des OAP favorisant les bâtiments répondant à des objectifs de bioclimatisme afin de réduire les factures énergétiques et d'utiliser l'ensemble des énergies naturelles. En particulier, le projet sur la commune du Renouard à l'Hôtellerie Faroult qui se veut être un quartier exemplaire en faveur des énergies renouvelables.

Propositions complémentaires

- Hors démarche PLUi, pousser les réflexions sur la performance énergétique des nouveaux aménagements, notamment sur leurs portées bioclimatiques en phase opérationnelle
- Sensibiliser les habitants aux possibles aides et bénéfices

Synthèses

Le PLUi mobilise des leviers favorables à la lutte contre le changement climatique par :

- Une place accrue laissée au végétal et à des espaces non-imperméabilisés au sein des bourgs
- La préservation des pièges à carbone (espaces boisés, vergers...)
- Des prises en compte bioclimatique dans les volontés de construction
- La mise en place d'une OAP thématique qui vient conforter la nécessité d'être plus performant énergétiquement
- L'intégration paysagère des futurs systèmes d'énergies renouvelables afin de limiter les conflits d'usages

5.1.7. Consommation d'espace et agriculture

Incidences potentielles

- Consommation non-maîtrisée de terres agricoles avec des impacts multiples, notamment sur l'activité agricole et la durabilité des exploitations concernées
- Conflits d'usage entre la profession agricole et les autres habitants du territoire
- Impacts sur le grand paysage (prairie, bocage, etc.) en lien avec le recul de l'agriculture, traditionnellement tournée vers l'élevage localement
- Freins règlementaires à la nécessité d'évolution de l'activité agricole (évolution des sièges d'exploitation, des types de production en fonction des nouvelles demandes...)

Cohérence du scénario de développement retenu

Pour établir son projet de développement, trois scénarios avaient été proposés aux élus en atelier :

- Scénario 1 : Basé sur la période 1999-2012 avec la reproduction d'une forte baisse de la population, soit 6 053 habitants en 2030 (-959 habitants)
- Scénario 2 : Basé sur la période récente avec une baisse plus modérée de la population qui conduit à une baisse de 718 habitants d'ici 2030
- Scénario 3 : Basé sur les projections établies par l'INSEE pour le département de l'Orne et qui prévoit la stabilité de la population d'ici 2030.

C'est ce dernier scénario qui a été retenu car il s'agit de la meilleure configuration car elle nécessite d'enrayer les causes d'une diminution constante de la population depuis plus de 40 ans.

Ce scénario est ainsi cohérent avec le projet de territoire et avec le PLU de Vimoutiers.

De plus, le scénario retenu est celui qui correspond le mieux au SCOT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (P2AO) qui prévoit un développement du Pays de l'ordre de 0,23% par an.

Il s'agit donc d'un objectif totalement réaliste, justifié de plus par la volonté de la collectivité de :

- Compenser les phénomènes démographiques tels que le vieillissement de la population ou le desserrement des ménages et adapter la production de logements vers de plus petits logements pour des personnes âgées ou seules ou des jeunes couples
- S'appuyer sur ce que permet le SCOT, comme évoqué ci-dessus

Cohérence avec le scénario démographique défini dans le PADD

En rapport avec le scénario de développement retenu, le PADD prévoit bien l'accueil de 300 logements sur la période 2015-2033, soit 17 logements par an, l'objectif étant de maintenir le niveau actuel de la population.

Ce calcul se décline de la manière suivante :

- Estimation du desserrement des ménages : desserrement qui augmente légèrement (taille des ménages qui passe de 2,16 en 2012 à 1,95 en 2030) = **344 logements supplémentaires**
- Estimation du renouvellement naturel du parc : taux de renouvellement annuel moyen basé sur les marchés locaux de l'habitat à l'échelle régionale (+ 0,1%/an) = **80 logements supplémentaires**
- 168 logements vacants ont été identifiés sur le territoire. La collectivité retient une forte volonté d'intervention sur la vacance avec un objectif de **54 logements en moins**
- Estimation de l'évolution naturelle des résidences secondaires : la collectivité envisage un doublement du phénomène de transformation de résidences secondaires en résidences principales, soit **32 logements en moins**
- Estimation de l'évolution démographique : nulle

Le besoin en logements sur le territoire de l'ex CdC du Pays du camembert a donc été défini à hauteur de **300 logements** entre 2015 et 2030. Le PLUi n'étant finalisé qu'en 2019, si l'on déduit les logements réalisés entre 2015 et 2019, à savoir 33 logements, le besoin réel en logements sur la période 2019 – 2030 est donc de **267 logements supplémentaires**.

Le besoin en logements défini coïncide donc de manière très proche avec le scénario démographique du PADD. Le besoin réel entre 2019 et 2030 de **283 logements supplémentaires** et l'objectif du PADD sur la même période était de **267 logements supplémentaires**.

La cohérence de la traduction du zonage

| Type de production | Nombre de logements offert par le zonage | Répartition en % | Nombre de logements envisagés au SCOT | Répartition en % du SCOT | Différence |
|---|--|------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------|
| Renouvellement urbain (Densification, Réhabilitation, mutabilité...) | 161 | 55,3% | 109 | 38,0% | +52 |
| Extension | 130 (117+13) | 40,2% | 178 | 62,0% | -48 |
| Changement de destination | | 4,5% | | | |
| Total | 291 | 100% | 287 | 100% | +4 |

| Entité géographique | Proportion affichée au SCOT | Nombre de logements au SCOT | Capacité maximale | Proportion réelle | Nombre de logements réels | Différence | Capacité offerte au zonage | Différence | Densité attendue au PADD | Densité réelle |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|------------|----------------------------|------------|---|---|
| Pôle principal : Agglomération de Vimoutiers (Vimoutiers, Crouttes, Ticheville, Pontchardon, Camembert, Guerquesalles, Canapville et Fresnay-le- Samson) | 55% | 76 | 5,5 ha | 37,8 % | 61 | -15 | 4,9 ha | -0,6 ha | 15 log/ha sur Vimoutiers 12 log/ha sur Crouttes, Pontchardon, Ticheville 8 log/ha sur Camembert, Guerquesalles, Canapville et Fresnay-le- Samson | 15.3 log/ha sur Vimoutiers 10,2 log/ha sur Crouttes et sur Ticheville 6,2 log/ha sur les autres communes |
| Pôle secondaire : Sap-en-Auge | 65% | 33 | 2,4 ha | 46,3% | 25 | -8 | 2,2 ha | -0,2 ha | 12 log/ha sur Le Sap 8 log/ha sur Orville | 11,2 log/ha sur le Sap 6,2 sur Orville |
| Reste du territoire (Le Renouard, Les Champeaux, Chamosoult, Aubry-le- Panthou, Roiville, Le Bosc- Renoult, Aavernes-Saint- Gourgon, Saint-Aubin-de- Bonneval et Saint-Germain d'Aunay) | 69% | 69 | 7 ha | 29,7% | 31 | -38 | 4,0 ha | -3,0 ha | 12 log/ha sur Saint-Aubin-de- Bonneval 8 log/ha sur toutes les autres communes | 12,1 log/ha sur Saint- Aubin-de- Bonneval 6,2 log/ha sur les autres communes |
| TOTAL | | 178 | 14,9 ha | | 117 | -61 | 11,1 ha | -3,8 ha | | |

Par rapport aux seuils fixés dans le PADD et surtout fixés par le SCOT pour le développement de la collectivité, il en ressort que le zonage respecte grandement les objectifs annoncés.

Le premier point très important à mettre en avant concerne la répartition entre les secteurs densifiables et les secteurs en extension. Il ressort de cette analyse que les zones en extension et donc la consommation de foncier seront nettement moins importantes que prévues initialement. En effet, ce ne sont pas 178 logements qui sont prévus au zonage en extension mais bien 117, soit 61 logements en moins, soit 57,9% en densification au lieu des 38% attendus au SCOT.

La répartition affichée dans le SCOT n’est donc pas respectée mais cela va plutôt dans le bon sens dans une logique de modération de la consommation de l’espace.

Pour obtenir ces résultats, un travail fin a été réalisé avec les élus afin d’avoir une vue exhaustive des dents creuses et des parcelles mutables. Ce travail précis permet tout de même de limiter fortement la consommation de foncier en extension car on passe d’un besoin maximal affiché dans le SCOT à hauteur de 14,9 ha à un besoin réel évalué à 11,1 ha.

Le travail en entonnoir mené avec les élus a donc permis de réduire fortement les extensions. L’idée a été de regarder les parcelles densifiables et mutables, les réhabilitations, de leur appliquer un coefficient de rétention et ensuite de compléter en dernier recours par des zones AU en extension pour atteindre l’objectif annoncé.

Afin d’être le plus précis possible, des coefficients de rétention foncière ont été appliqués, de l’ordre de 30% pour les dents creuses et 70% pour les parcelles mutables (divisions parcellaires).

Le deuxième point important à prendre en compte concerne l’armature territoriale définie au PADD et les répartitions envisagées entre les catégories avec la répartition réelle dans le zonage.

Tout d’abord, il est important de dire que l’armature territoriale définie dans le PADD a bien été respectée. La répartition des logements l’atteste à l’échelle du territoire.

Ainsi, en termes de surface, même si les proportions ne sont pas respectées au chiffre près, elles sont tout très proches des objectifs annoncés dans le PADD :

- Le pôle de Vimoutiers qui devait accueillir entre 50 et 60% des logements en accueillera finalement 57,2%
- Le pôle du Sap-en-Aude devait de son côté accueillir entre 15 et 20% de la production de logements et au final le pôle en accueillera 19,4%
- Les autres bourgs qui devaient concentrer entre 20 et 30% des logements en concentreront finalement 23,3 %

Au final, les enveloppes définies pour chaque catégorie sont bien respectées.

Enfin, hormis pour Vimoutiers et Saint-Aubin-de-Bonneval, les densités projetées qui correspondent à celles du SCoT, sont légèrement en dessous des projections, à savoir :

- 15,3 log/ha sur le bourg de Vimoutiers au lieu des 15 attendus
- 11,2 log/ha sur le bourg du Sap au lieu des 12 attendus
- 10,2 log/ha sur le bourg de Ticheville au lieu des 12 attendus
- 12,1 log/ha sur le bourg de Saint-Aubin-de-Bonneval au lieu des 12 attendus
- 10,2 log/ha sur le bourg de Crouttes au lieu des 12 attendus

- 6,2 log/ha au lieu des 8 attendus sur les autres bourgs

Sur le bourg du Sap, le décalage est assez faible (moins de 1 log/ha) et s'explique par le fait qu'une opération déjà engagée propose une densité beaucoup plus faible que les objectifs définis, ce qui complique fortement l'atteinte des 12 logements/ha affichés au PADD.

Sur les autres communes, le décalage est souvent plus proche des 2 logements/ha.

Cette difficulté à atteindre les densités affichées au SCOT vient notamment du fait que la physionomie des sites et les risques très présents viennent souvent contraindre l'aménagement des secteurs de développement. Des questions liées à la topographie, aux éléments naturels, à la gestion des eaux ou encore aux risques de cavités ont empêché certains secteurs de développement de respecter les densités affichées.

Au final, même si les densités ne sont pas toutes totalement en harmonie avec le SCOT, la répartition des logements, ainsi que la répartition spatiale montre une forte volonté d'économie de l'espace du territoire, particulièrement avec des secteurs en densification estimés à 57,9% au lieu des 38% attendus au SCOT.

Au niveau des activités économiques, il est important de noter que la collectivité a décidé de ne pas multiplier de nouvelles zones d'activités. Ainsi, il y a relativement peu de zone AUz, uniquement 1,15 ha en 1AUz et 2,64 ha en 2AUz. L'objectif sera donc de densifier les zones existantes qui proposent encore quelques disponibilités.

Consommation des espaces agricoles et naturels

Par rapport à la période précédente, le PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert se veut vertueux et ce pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, le projet de PLUi propose une utilisation optimale des disponibilités foncières (dents creuses, parcelles mutables...) car 56,6% des logements se fera dans le tissu bâti existant.

De plus, en termes de consommation globale, il est important de noter que le PLUi pourrait consommer au maximum 39,05 ha sur les 11 prochaines années (2019-2030), soit 3,55 ha par an alors que sur les 10 dernières années (2003-2013), le territoire a consommé 67,3 ha, soit 6,73 ha par an.

Cela correspond donc à une diminution de la consommation d'espace de l'ordre de 53%.

Appréhension des impacts du PLUi sur l'activité agricole

Comme cela a été déjà évoqué, la logique d'économie d'espace et donc la faible consommation de foncier envisagée sur les 11 prochaines années feront en sorte que l'activité agricole soit bien préservée.

En effet, seulement 10,1 ha de foncier agricole pourront être consommés sur la période 2019-2030, pour une superficie totale de 13 445,89 ha de la zone agricole.

Les réflexions menées pour limiter au maximum l'impact du développement sur l'activité agricole se sont appuyées sur :

- Un travail mené en entonnoir avec une identification en premier lieu des dents creuses, des parcelles mutables et des réhabilitations et en dernier lieu, une réflexion sur les extensions
- Une volonté forte de densifier les centres-bourgs afin de limiter au maximum la consommation de terres agricoles : au final 10,1 ha de terres agricoles ont été identifiés pour accueillir des zones de développement au lieu des 14,9 ha affichés dans le SCOT
- Une armature territoriale qui flèche le développement prioritairement sur des secteurs acceptant une densité plus élevée
- L'intégration de critères agricoles pour la localisation des secteurs de développement avec notamment le respect des périmètres de réciprocité
- Une zone A qui couvre une grande partie du territoire avec les zones N (67,4 % pour la zone A et 30,7 % pour la zone N), soit plus de 98% du territoire. Cette zone est dédiée à l'agriculture, et elle est dotée d'un règlement qui contraint fortement les possibilités de construction à vocation d'habitat (en cohérence avec la vocation de ces zones). Au final, il apparaît que de nombreuses dispositions ont été prises pour réduire au maximum l'impact du développement du territoire sur l'activité agricole qui recouvre un enjeu très fort localement, notamment en matière d'entretien des paysages.

Conclusions – Préconisations

Le PLUi montre une réelle plus-value en termes de consommation foncière, notamment avec :

- Une prise en compte et un respect du SCoT dans la définition de l'armature territoriale et dans le choix du scénario de développement retenu,
- Un respect des volontés affichées dans le PADD en termes de répartition de l'habitat entre les 3 catégories,
- Une consommation foncière nettement inférieure par rapport aux chiffres avancés dans le PADD : 11,1 ha au lieu de 14,9 ha, en grande partie due au travail mené afin de densifier les centres-bourgs,
- Des densités affichées disparate à l'échelle du territoire avec le bourg de Vimoutiers et celui de Sain-Aubin-de-Bonneval qui respectent les densités attendus, celui du Sap qui s'en rapprochent fortement et les autres qui sont encore assez éloignés des objectifs affichés,
- Une consommation d'espaces naturels et agricoles en nette baisse : 67,3 ha entre 2003 et 2013 à 39,05 ha entre 2019 et 2030, soit une modération d'environ 53 %,
- Une consommation de foncier nettement inférieure à la période précédente, de l'ordre de 3,55 ha contre 6,73 ha sur la période précédente,
- Un choix affiché de ne pas consommer trop de terres supplémentaires pour le développement de l'activité économique avec une volonté de densifier les zones existantes sur le territoire,
- Une prise en compte forte de l'activité agricole avec de nombreuses dispositions prises pour réduire l'impact du développement du territoire sur l'activité agricole.

6. Évaluation des OAP sectorielles

6.1. Approche générale

Dans le cadre de l'évaluation des OAP sectorielles, différents critères ont été pris en compte afin d'estimer l'impact de ces OAP sur l'environnement.

Les critères pris en compte sont les suivants :

Ressource en eau :

- Les zones humides,
- Les mares,
- Les captages d'alimentation en eau potable et les périmètres éloignés et rapprochés qui y sont associés.

Milieus naturels / Paysage / Patrimoine :

- **Milieus naturels / Biodiversité :** NATURA 2000, ZNIEFF de type 1 et 2, Inventaire du Patrimoine Géologique National, haie identifiée,
- **Paysage / Patrimoine :** couloir de vue, site archéologique, périmètre AVAP, périmètre de monument historique, patrimoine remarquable (sur ou à proximité immédiate), verger (sur ou à proximité immédiate), haie identifiée (sur ou en limite), arbre remarquable, circuit de randonnée, site classé et inscrit.

Risques et nuisances :

- **Naturels :** cavité (plus tampon), zone inondable, remontée de nappe phréatique, chute de blocs de pierre, aléa retrait-gonflement des argiles,
- **Technologiques :** Bornes incendie à plus de 200 mètres, site BASIAS, ICPE, périmètre de réciprocité agricole (100 mètres)

Infrastructures Développement Durable : Présence de l'AEP

Mobilité : Bande de recul sur la RD, secteur concerné par la Loi Barnier, chemin de randonnée passant sur le secteur ou en limite.

Les OAP sectorielles sont analysées individuellement en deux temps :

- Les OAP qui concernent des secteurs en densification,
- Les OAP qui concernent des secteurs en extension.

Pour chaque secteur, la présente analyse mettra en évidence sous la forme de tableaux (cf. pages suivantes) :

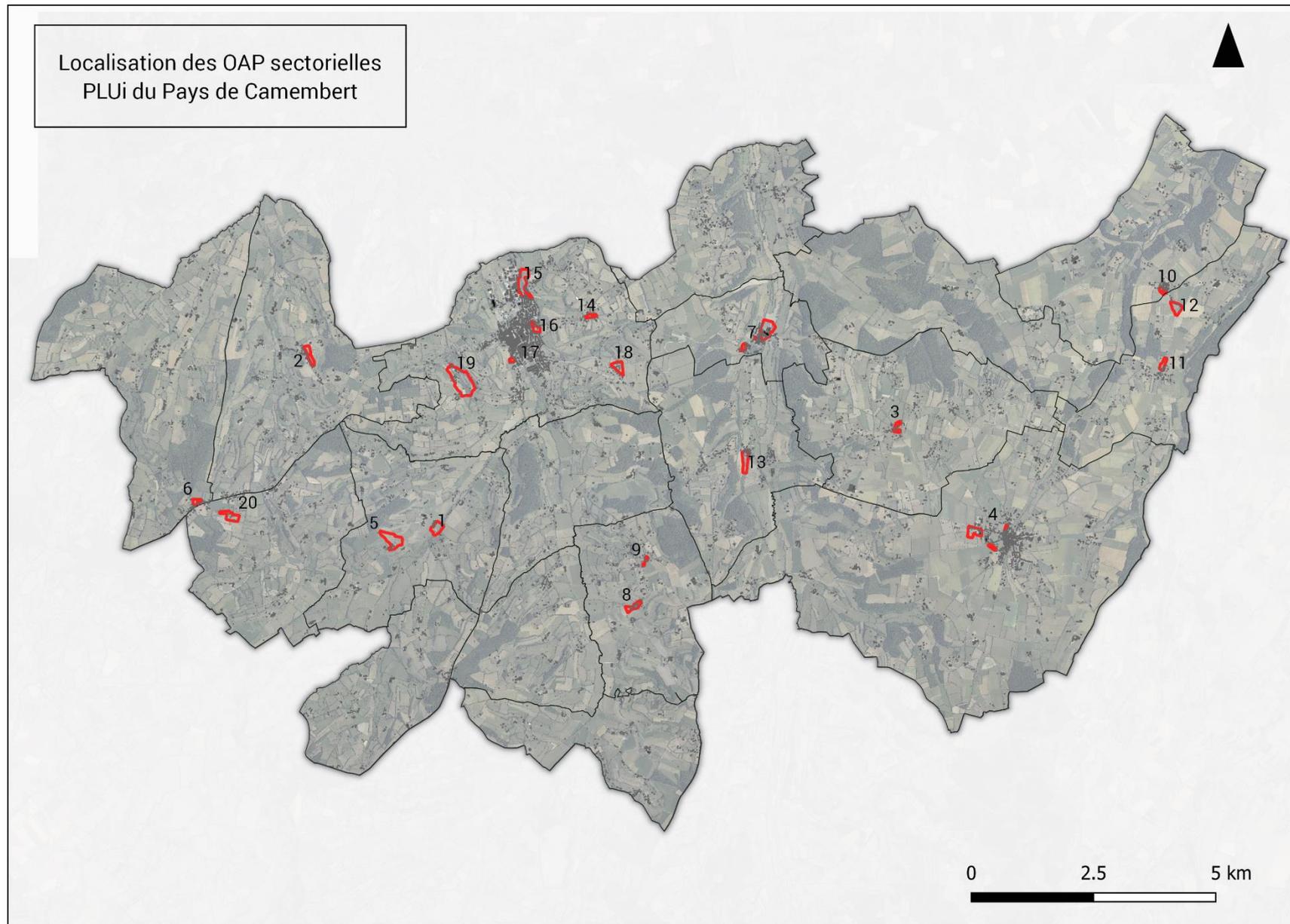
- Les enjeux ou les objectifs en lien avec le projet et les sensibilités présentes sur et aux abords du secteur
- Les réponses apportées dans l'OAP
- Les éventuels impacts résiduels ou les points de vigilance sur lesquels doit être portée une attention particulière

La dernière colonne du tableau (à droite) donne une indication sous forme de code couleur à 3 niveaux pouvant être traduit de la manière suivante :

| | |
|---|---|
|  | : L'OAP répond bien aux enjeux environnementaux spécifiques au secteur, ce qui limite à minima les impacts induits et inhérents à tout projet d'aménagement selon son ampleur |
|  | : L'OAP répond en partie aux enjeux environnementaux spécifiques au secteur. Néanmoins, subsistent certains points de vigilance ou des questionnements quant à la prise en compte de certains impacts potentiels, dont l'ampleur reste limitée. |
|  | : L'OAP n'apporte pas de réponse à certains enjeux environnementaux, induisant des impacts probables et potentiellement forts lors de la mise en œuvre du projet en question. |

Une synthèse cartographique suivra chacun des tableaux d'analyse. Pour plus de lisibilité et au regard des sensibilités du territoire concernant les zones humides et les risques existants de remontée de nappes, deux cartes sont présentées. L'une synthétise les critères cités plus haut et l'autre présente exclusivement les données de profondeur de nappes et les zones humides avérées.

Une synthèse globale viendra ensuite compléter cette analyse spécifique à chaque OAP.



6.2. Analyse des incidences de la mise en œuvre des OAP sectorielles en densification :

| <i>OAP—CAMEMBERT - Le Bourg - N°1</i> | | Synthèse |
|--|---|----------|
| Programme | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 4,38 ha • Vocation dominante : Mixte • Densité recherchée : - • Objectifs de logements : - |  | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et développer les activités de tourisme sur le village de Camembert - Accueillir une fromagerie artisanale sur le site - Le bâtiment de la fromagerie devra présenter des dimensions de maximum 800 à 1000 m². Il devra être implanté en recul par rapport à la voie dans l'objectif de préserver le point de vue sur le village, l'église et l'entrée de bourg - L'architecture du bâtiment devra prendre en compte les caractéristiques de l'architecture locale. Les façades principales visibles depuis la D246 devront comporter des parements en brique, en colombages ou en essentage (bois ou ardoise) faisant illusion avec l'ancien. La toiture doit également présenter des teintes et des matériaux en harmonie avec le caractère du village - Les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3. | | |

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

Le choix de ce secteur est stratégique pour le développement touristique de la commune de Camembert. En effet, l'OAP se situe aux alentours du centre bourg et dans la continuité du musée du Camembert.

Le secteur de l'OAP présente deux enjeux et diverses contraintes:

- Paysager, le secteur est localisé dans un couloir de vue sur le versant de la vallée de la Viette, il est composé de haies à protéger, d'un verger et du passage du circuit de Camembert, ce site est visible depuis le bourg et offre des visibilitées également sur le fond de vallée,
- Risques naturels, le secteur étant concerné par le risque de glissements de terrain, d'une topographie en pente et d'inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappe phréatique,
- Environnementaux, des zones humides, une mare et trois linéaires de haies sont identifiés sur le versant et en fond de vallée.

Dans une logique de mise en valeur du point de vue, un espace est maintenu vierge de toute construction depuis l'emplacement réservé par la commune au fond de vallée. Au niveau de l'intégration paysagère de l'opération, une transition avec le boisement existant est à créer.

Ces deux ilots faciliteront l'intégration paysagère de la fromagerie prévue et préserveront une partie du versant en limitant la place de la voiture et l'imperméabilisation des sols. Il est prévu la préservation d'une partie du verger existant.

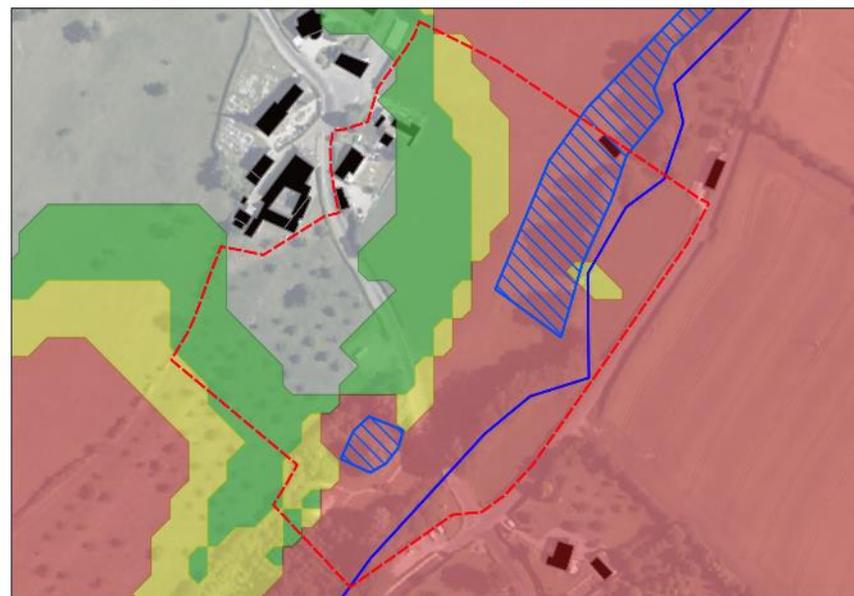
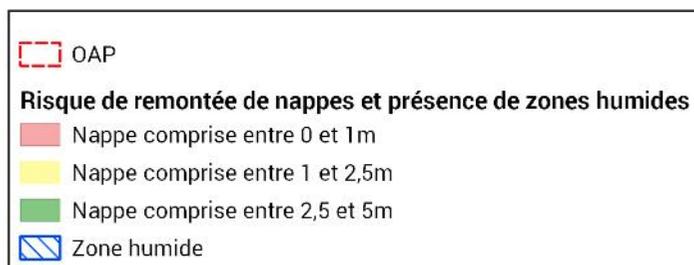
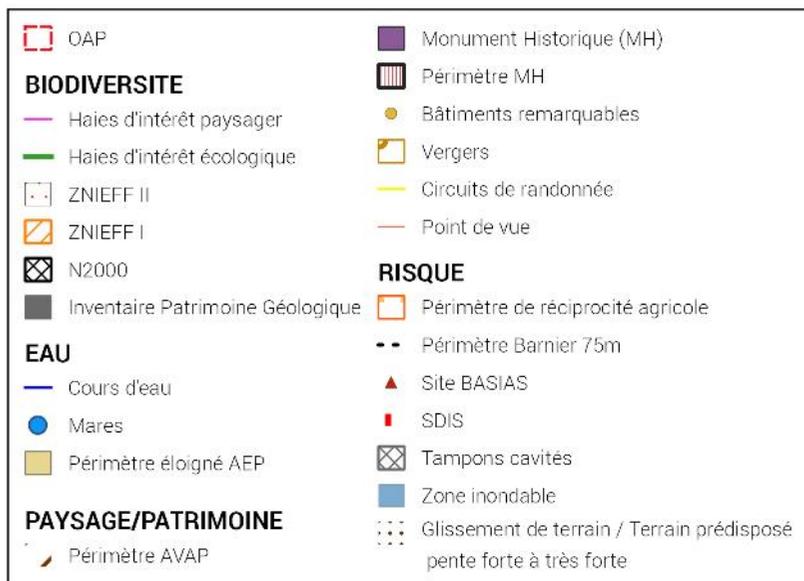
Concernant la prise en compte du risque, la fromagerie ne sera pas située dans une zone soumise à des risques liés aux débordements de nappe.

L'OAP répond aux enjeux identifiés par la prise compte des haies et boisements existants et la préservation d'un espace vierge en zone inondable. **Une haie d'intérêt écologique est située au sud de la fromagerie, celle-ci mériterait d'être indiquée dans l'OAP, notamment pour son rôle d'obstacle à l'écoulement des eaux. Des points de vigilance subsistent, notamment l'aménagement de l'activité de fromagerie en zone de risque de glissement de terrain et l'impact de l'imperméabilisation des sols induit sur l'écoulement des eaux pluviales (sur un site au dénivelé modéré).**

La mare située dans l'ilot de transition paysagère mériterait également d'être illustrée sur l'OAP et prise en compte dans le principe d'aménagement des aires de jeux.

Concernant la desserte du secteur, des créations de voies d'accès sont prévues pour l'accueil des touristes. Un bouclage viaire en sens unique est envisagé pour l'accès au parking nord des bus, permettant de réduire l'imperméabilisation des sols et l'intensification du passage des véhicules motorisés individuels.

Un cheminement doux sera construit dans la continuité du chemin de randonnée existant, celui-ci permettra de renforcer la connexion entre le bourg et les aires d'accueil. L'aire d'accueil au sud est localisée en zone soumise au risque d'inondation ainsi qu'en zone humide. Les seuls aménagements envisagés sur cet ilot sont caractérisés de « légers » ou d'aires de jeux.



| OAP—CAMEMBERT – La Maréchalerie – N°5 | | Synthèse |
|---|---|----------|
| Programme | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 1,66 ha • Vocation dominante : Tourisme • Objectifs : Tourisme |  | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et développer les activités de tourisme sur le village de Camembert, - Accueillir le public dans un espace aménagé de façon à valoriser le cadre paysager, le patrimoine bâti et l'identité normande, - Aménager un espace de camping valorisant le cadre paysager et notamment les haies bocagères, les vergers, les zones humides et les vues sur le grand paysage - Permettre l'aménagement d'une zone de loisirs et piste de quad en partie nord du terrain. Les éléments végétaux existants (arbres, haies) sont à renforcer pour éviter la dégradation des vues. La piste devra rester non visible depuis les espaces environnants. On veillera à limiter au maximum les mouvements de terre, - Utiliser des matériaux traditionnels, notamment le bois, de façon à intégrer au mieux le projet dans son environnement, - Les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1 et B3. | | |

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

Les enjeux environnementaux de cette OAP sont la présence d'une zone humide avérée et d'une nappe peu profonde sur la limite Est. Le site est également marqué par une topographie en pente sur le versant de la Viette sujette aux glissements de terrain.

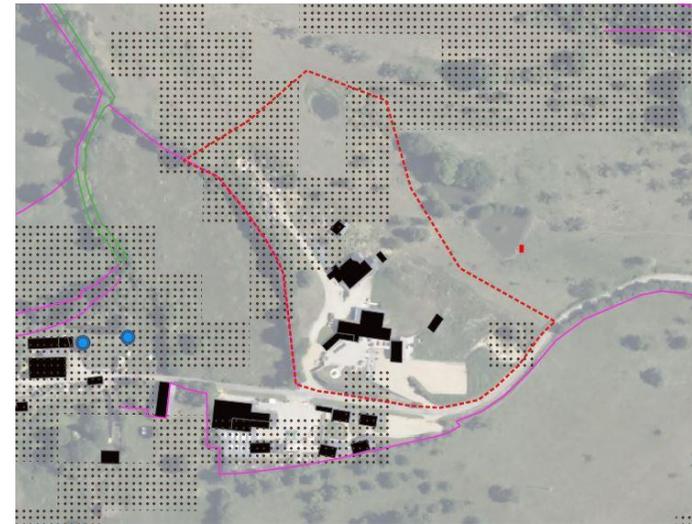
Il est prévu de prendre en compte la présence de la zone humide par la préservation entre le bâti et le futur projet de développement du principe de transition paysagère existant, à savoir la haie.

L'OAP se situant dans le couloir de vue de la vallée de la Viette, visible depuis le versant opposé et le fond de vallée, des transitions paysagères sont prévues dans les principes d'aménagement. La haie d'intérêt écologique et paysagère située sur la limite ouest est préservée ainsi que les boisements existants, en effet un principe de transition paysagère est indiqué sur toute cette limite ouest. Celui-ci va permettre notamment d'atténuer les visibilitées depuis la route et l'entrée du bâtiment de la Maréchalerie (au caractère remarquable).

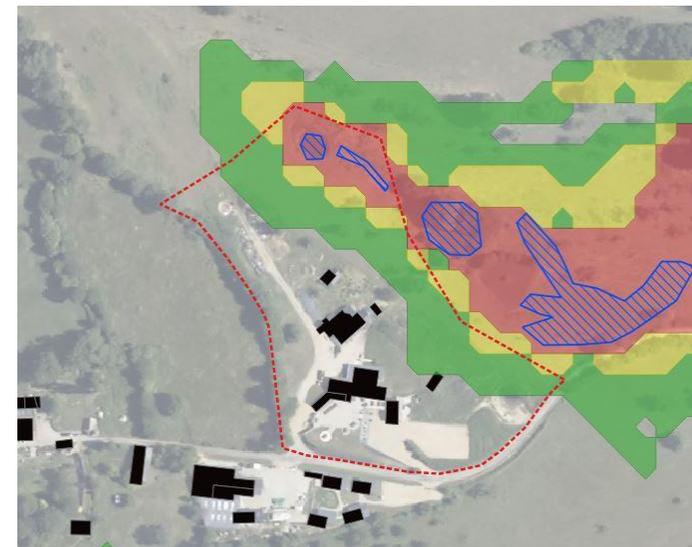
Concernant la desserte, les trois accès existants seront utilisés afin d'éviter la création des aménagements dédiés et la consommation d'espace.

Cette OAP prend en compte la présence de zones humides et du risque de remontée de nappe, elle s'appuie également sur le potentiel touristique du site et répond aux enjeux paysagers (intégration paysagère par rapport au bâtiment remarquable de la Maréchalerie).

| | |
|------------------------------------|--|
| OAP | |
| BIODIVERSITE | |
| — Haies d'intérêt paysager | ■ Monument Historique (MH) |
| — Haies d'intérêt écologique | ■ Périmètre MH |
| □ ZNIEFF II | ● Bâtiments remarquables |
| □ ZNIEFF I | □ Vergers |
| □ N2000 | — Circuits de randonnée |
| ■ Inventaire Patrimoine Géologique | — Point de vue |
| EAU | |
| — Cours d'eau | RISQUE |
| ● Mares | □ Périmètre de réciprocité agricole |
| ■ Périmètre éloigné AEP | - - Périmètre Barrière 75m |
| PAYSAGE/PATRIMOINE | |
| ■ Périmètre AVAP | ▲ Site BASIAS |
| | ■ SDIS |
| | □ Tampons cavités |
| | ■ Zone inondable |
| | ⋯ Glissement de terrain / Terrain prédisposé |
| | ■ pente forte à très forte |



| | |
|--|--|
| OAP | |
| Risque de remontée de nappes et présence de zones humides | |
| ■ Nappe comprise entre 0 et 1m | |
| ■ Nappe comprise entre 1 et 2,5m | |
| ■ Nappe comprise entre 2,5 et 5m | |
| ■ Zone humide | |



| <i>OAP—PONTCHARDON -Le bourg - N°7</i> | | Synthèse |
|--|---|----------|
| Programme | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 8 265 m² (secteur A : 7 014 m² / secteur B : 1 251 m²) • Vocation dominante: Habitat et renouvellement économique • Densité recherchée : 12 logements /ha • Objectifs de logements : 8 (7+1) |  | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir un nouveau type d'activités ou d'équipement sur l'ancien site de la fonderie, - Accueillir de nouveaux logements au sein du bourg, - Prendre en compte les sensibilités paysagères du site : travailler sur l'insertion paysagère de la zone, adopter des aménagements paysagers permettant de mettre en scène les bâtiments sans masquer complètement leur visibilité au sein de la zone, - Travailler sur la dimension historique du site de l'ancienne fonderie, - Au sein de l'îlot de l'ancienne fonderie : les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1 et B3, - Sur l'îlot A, les habitations devront respecter un recul minimum de 100m par rapport aux bâtiments agricoles situés au sud de la RD 248. | | |

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

L'OAP est constitué de 3 secteurs distincts, deux secteurs d'extension dédiés à l'habitat (secteur A et B) et un secteur d'extension dédié au renouvellement de l'activité de l'ancienne fonderie (secteur C). Cette OAP constitue une opération stratégique pour la commune en vue de valoriser le patrimoine historique industriel de la commune et développer l'activité économique. Les trois secteurs sont situés dans le couloir de vue de la vallée de la Touques et seront chacun porteur d'enjeux paysagers et environnementaux.

Secteur A

Les enjeux du secteur sont :

- Environnementaux, situé en ZNIEFF 2, longé par une haie d'intérêt écologique au nord et traversé au sud par une haie de type paysagère,
- Agricoles, situé au sud d'un périmètre de réciprocité agricole,
- Paysagers, localisé dans un couloir de vue et deux bâtiments remarquables sont situés à proximité du secteur,
- Risques, une petite zone en risque de glissement de terrain.

Une exploitation agricole est localisée à proximité du site, le périmètre de protection au bâtiment est respecté dans le schéma d'aménagement.

Les haies identifiées dans l'étude bocagère mériteraient d'être intégrées aux principes d'aménagement, notamment dans le cadre de la transition paysagère.

En termes de mobilités, un accès déjà existant sera réutilisé et un accès principal sera créé.

Secteur B :

Constituant une dent creuse en pied de versant, ce site est visible depuis la route du hameau de la Fonderie.

Ce secteur est situé en ZNIEFF II de la vallée de la Touques et présente d'un linéaire de haies d'intérêt écologique en limite d'OAP. **Les haies identifiées dans l'étude bocagère mériteraient d'être intégrées aux principes d'aménagement, notamment dans le cadre de la transition paysagère.**

Secteur C :

Cette OAP de taille relativement importante est stratégique pour la commune, elle permettra de valoriser et conserver l'ancienne fonderie de la commune. Ce site est aujourd'hui répertorié dans la base de données des anciens sites industriels (BASIAS). Le schéma des principes d'aménagement identifie les cinq bâtiments aujourd'hui désaffectés et propose de prendre en compte l'architecture du site en vue du renouvellement de l'activité. Cet ilot est traité dans sa totalité afin de créer un site cohérent dans son ensemble.

L'intégration paysagère du site est un point primordial de cette OAP. Situé dans la vallée de la Touques, cet espace constitue une entité historique mais aussi fortement visible sur la commune, que ce soit depuis l'entrée nord ou est du bourg. Les vues à valoriser depuis les routes et la Touques sont largement prises en compte dans le schéma. Les transitions paysagères sur le pourtour du site sont proposées jusqu'à la Touques.

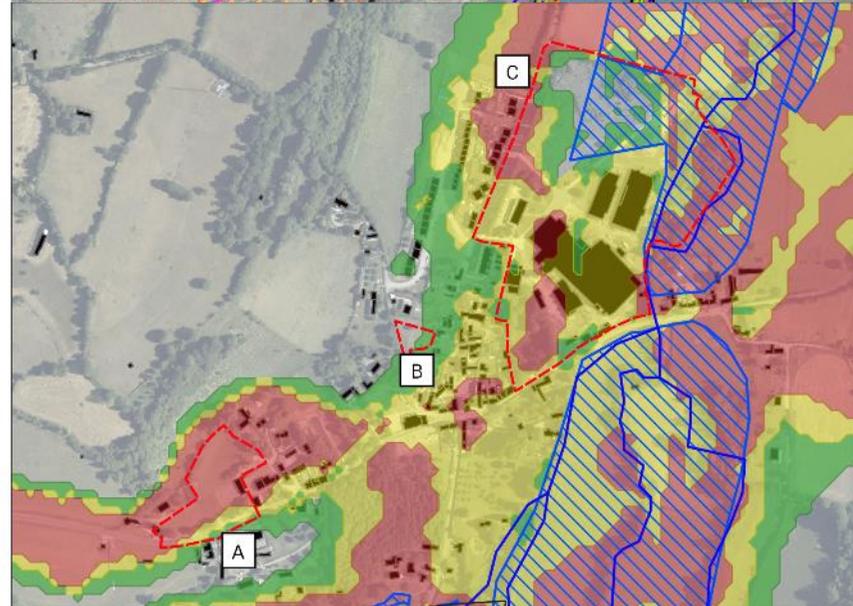
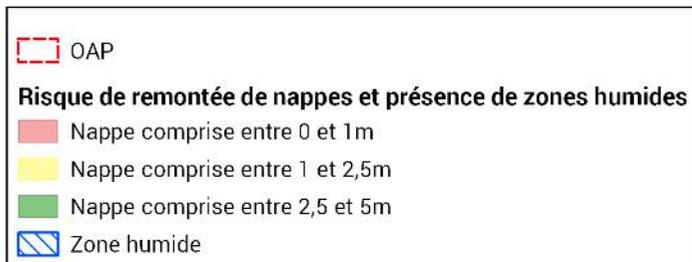
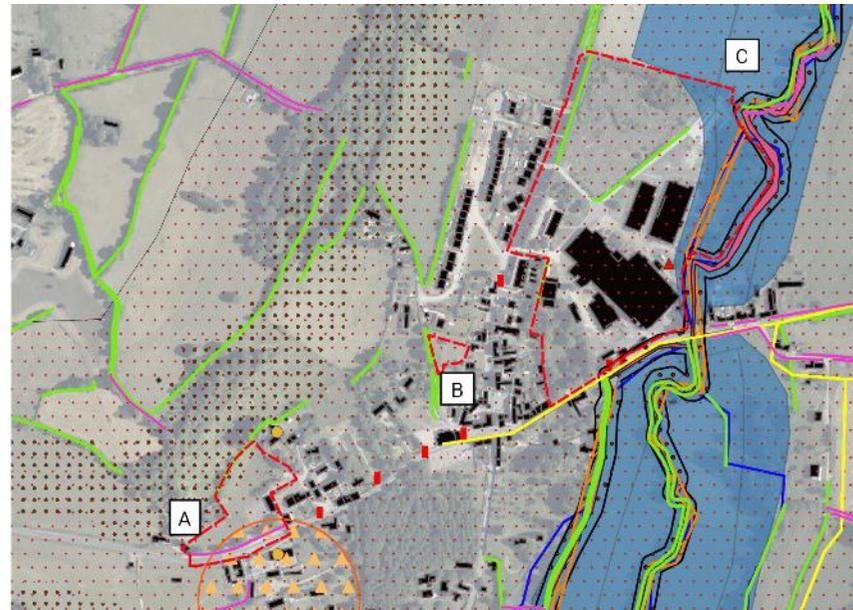
Un point de vigilance est porté sur une haie d'intérêt écologique en milieu de site n'apparaissant pas dans l'OAP.

La partie est du secteur est particulièrement sensible, notamment par la présence de la Touques (inventoriée ZNIEFF 1 et APB) et de zones humides sur la quasi-totalité de la zone du crassier. Au regard de ces sensibilités, un espace de conservation des éléments paysagers est prévu, celui-ci permettra de conserver le fond de vallée végétalisé pouvant freiner l'écoulement des eaux mais aussi limiter les risques liés à un débordement du cours d'eau.

La ripisylve de la Touques est prise en compte par le principe de transition paysagère longeant le cours d'eau.

Cette zone est également identifiée comme zone inondable et fait apparaître clairement la zone d'expansion de crues de la Touques. **Un point de vigilance est à noter, la zone inondable concerne la STEP ainsi que la zone tampon immédiate des bâtiments de l'ancienne fonderie. Une partie de l'îlot dédié au renouvellement de l'activité est située en ZH.**

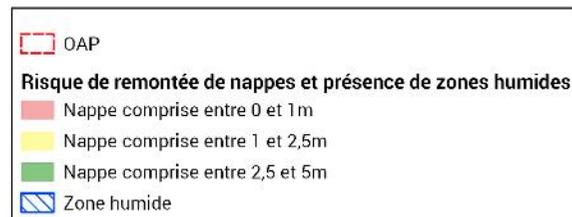
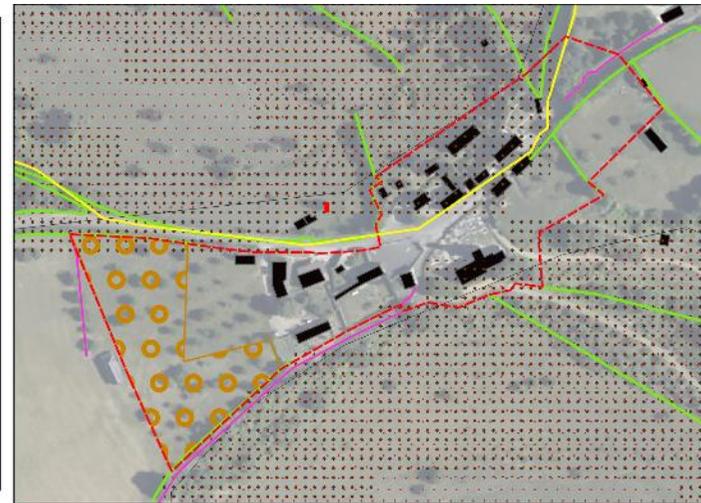
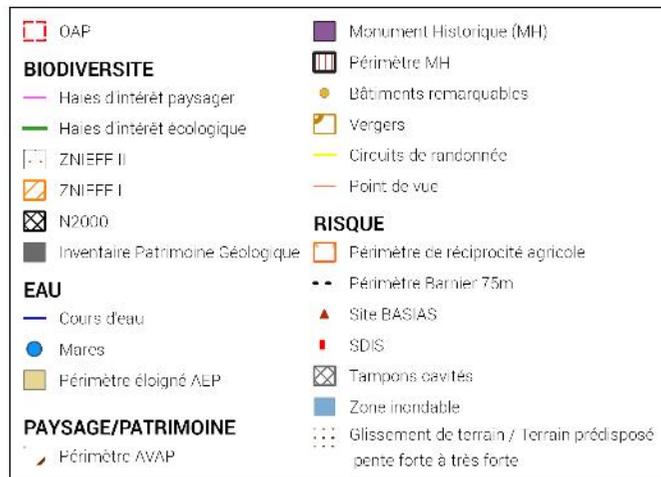
Concernant les mobilités, la taille du secteur étant relativement importante, cinq accès existants seront utilisés et un principe d'accès à mutualiser est envisagé depuis la D428. Un cheminement doux est également prévu au sein du site, en vue de relier les deux accès existants au sud.



| <i>OAP—ROIVILLE - Le bourg - N°8</i> | Synthèse |
|---|----------|
| <p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 2 894 m² • Vocation dominante : Mixte • Densité recherchée : 8 logements / ha • Objectifs de logements : 3  | |
| <p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Travailler sur la requalification et la sécurisation de l'entrée de commune de Roiville, - Requalifier l'espace public autour de la Mairie et de l'Église, améliorer la qualité paysagère de la zone de stationnement existante, - Accueillir de nouveaux logements au sein du bourg, - Les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B2 et B3. | |
| <p>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</p> | |
| <p>En tête de versant de la Vie et dans la continuité du centre bourg de la commune de Roiville, cette OAP constitue une opération importante pour sécuriser l'entrée de la commune et repenser l'espace public. Le périmètre englobe la totalité du bourg, en vue de traiter l'ensemble du site dans un souci de cohérence et d'adaptation du projet avec les composantes actuelles.</p> <p>Ce secteur situé sur un point relativement haut offre une visibilité depuis et sur la vallée de la Vie. L'OAP prend en compte l'enjeu de covisibilité par l'identification de points de vue sur le grand paysage et éléments de patrimoine à préserver et mettre en valeur. La préservation d'une partie du verger à l'est de la commune va permettre de conserver une entrée de bourg de qualité.</p> | |

Un point de vigilance doit être porté sur les haies d'intérêt paysager et écologique situées en limite et au sein de l'OAP.

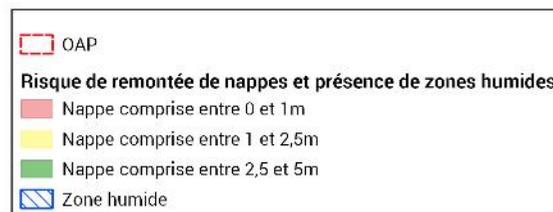
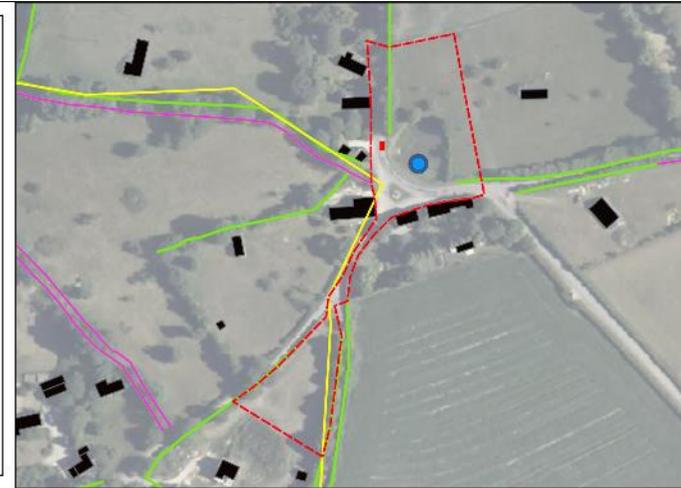
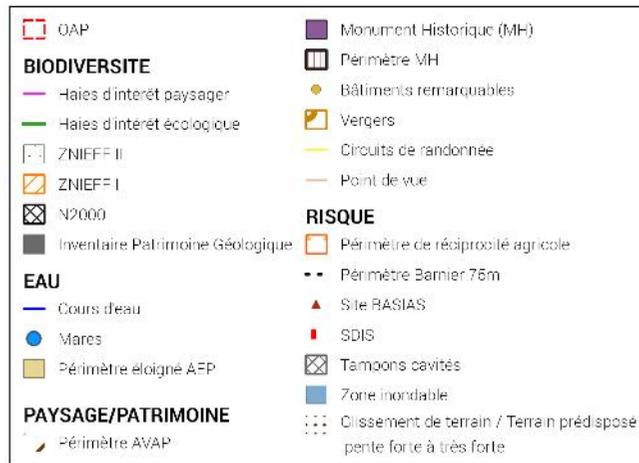
Concernant les mobilités, l'itinéraire de randonnée existant est intégré dans l'opération avec la création d'un cheminement doux depuis la placette publique. Une sécurisation de l'entrée de bourg est prévue à l'est par une première zone de ralentissement ainsi qu'un espace partagé dans la continuité de cette entrée. Un espace public à traiter est recensé avec un traitement plutôt végétalisé de l'aménagement, favorisant l'intégration paysagère. Au regard de la surface de taille réduite de l'ilot dédié à l'habitat, un seul accès est prévu.



| <u>OAP—ROIVILLE - La Mare - N°9</u> | | Synthèse | |
|--|---|----------|--|
| Programme | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 2 760 m² (1 771 m² pour le secteur A et 989 m² pour le secteur B) • Vocation dominante : Habitat • Densité recherchée : 8 logements / ha • Objectifs de logements : 2 (1+1) |  | | |
| Objectifs | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir de nouveaux logements, - Prendre en compte la présence d'une mare sur le secteur A, à préserver et mettre en valeur, - Prendre en compte la présence d'une ligne électrique sur le secteur B, - Les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites aux OAP thématiques A2, B1 et B3. | | | |
| Évaluation des incidences – Propositions complémentaires | | | |
| <p>Cette opération est stratégique pour la commune en vue de renouveler l'offre résidentielle. Marquée par un contexte d'habitat dispersé entre les vallons et versants de la vallée de la Vie, l'objectif de l'opération est de valoriser un élément environnemental caractéristique de la commune tout en proposant un axe de développement résidentiel.</p> | | | |

La mare constitue l'élément central de l'OAP, elle est indiquée comme élément à préserver ainsi que les 10mètres de zone tampon. **Un point de vigilance est à noter concernant les haies d'intérêt écologique présentes sur le secteur (limites nord et sud), celles-ci mériteraient un traitement dans l'OAP, notamment dans leur potentiel rôle de milieux supports pour le déplacement de la faune depuis la mare.**

Les zones dédiées à l'implantation des habitations ne sont pas situées dans les zones d'affleurement de nappes à moins de 1 m du sol.



| <i>OAP—SAINT GERMAIN D'AUNAY- Le bourg - N°11</i> | Synthèse |
|---|----------|
| <p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 3 874 m² • Vocation dominante : Habitat • Densité recherchée : 8 logements / ha • Objectifs de logements : 2  | |
| <p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir de nouveaux logements en extension de bourg, - Prendre en compte les sensibilités paysagères et patrimoniales du site, - Mettre en valeur l'espace public autour de la salle polyvalente, - Les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites aux OAP thématiques A2, B1, B2 et B3. | |
| <p>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</p> <p>Cette opération est une opportunité pour la commune d'accueillir de nouveaux logements mais aussi de valoriser l'espace public situé à côté de la salle polyvalente communale.</p> <p>Les enjeux sur ce site sont principalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paysagers et patrimoniaux, le site présentant une vue dégagée sur l'église et sur la rue principale du bourg. Des haies d'intérêt paysager sont également recensées sur le secteur de l'OAP, - Environnementaux, des haies d'intérêt écologique sont recensés sur le site ainsi qu'une zone de nappe souterraine affleurante à moins d'1 mètre de profondeur. | |

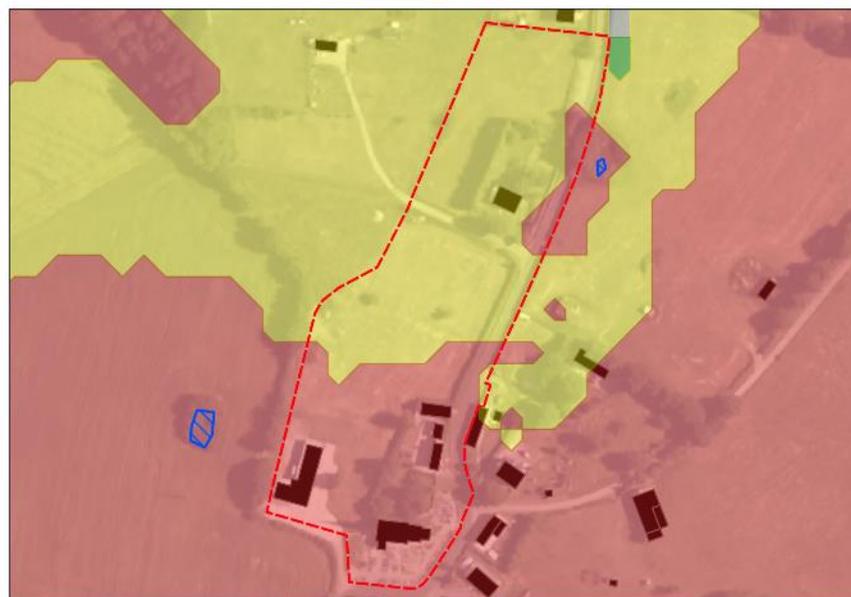
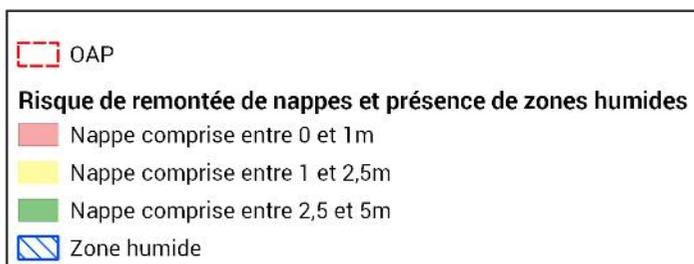
Pour répondre aux enjeux en termes de visibilité sur l'église, il est prévu :

- De conserver une vue qualitative sur l'église depuis le croisement de la Couture,
- De mettre en valeur l'espace public autour de la salle polyvalente. Particulièrement important en termes de taille, ce terrain pourra constituer un lieu qualitatif de partage au sein de l'espace public communal et à proximité d'un lieu de rassemblement.

Le circuit de randonnée mériterait une identification et d'être relié à l'espace public.

Concernant les enjeux liés aux risques, la zone concernée par la nappe affleurante n'est pas dédiée à la construction de logements. **Une zone humide et une nappe affleurante sont localisées à proximité de l'ilot d'habitation prévu.**

Des questionnements restent en suspens concernant les haies d'intérêt écologique présentes sur le site, celles-ci mériteraient une illustration et un principe de préservation dans la continuité de l'espace public.



| <u>OAP—VIMOUTIERS - N°14</u> | | Synthèse |
|---|---|----------|
| Programme | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 12 419 m² • Vocation dominante : Habitat • Densité recherchée : 8 logements/ha • Objectifs de logements : 9 |  | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir de nouveaux logements proches du pôle urbain de Vimoutiers très contraint dans son développement, - Accueillir de nouveaux logements en densification au sein de hameaux existants, - Prendre en compte la sécurité routière sur le site et interdire les accès depuis la route départementale 16, - Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site, - Au sein de l'ilot les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e. | | |

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

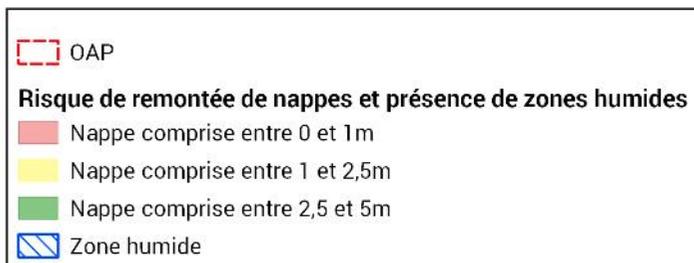
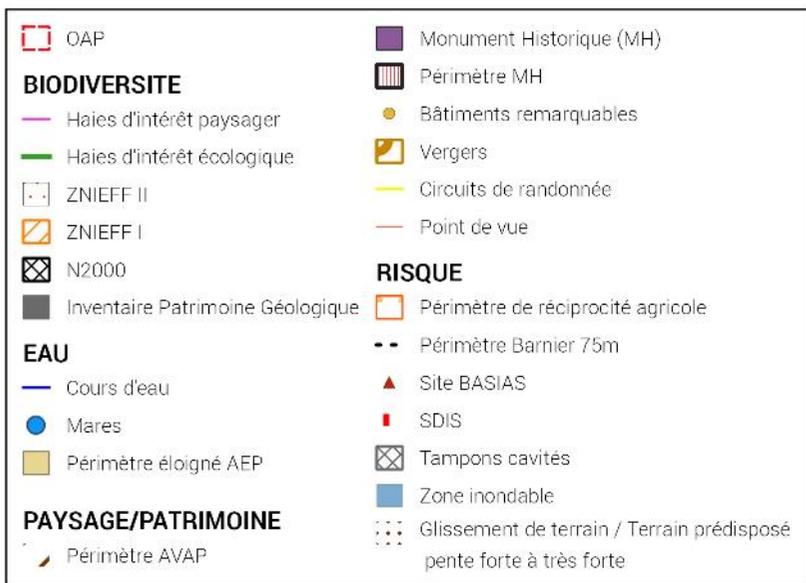
La situation de cette OAP est stratégique pour la commune, localisée en dent creuse, hors du fond de vallée et du centre de Vimoutiers particulièrement marqué par le risque inondation et contraint en termes d'urbanisation.

Elle présente des enjeux en termes de paysage, elle est en effet située dans le couloir de vue de la vallée de la Vie, en tête de versant, sur un point relativement haut. Également située le long de la RD 16, particulièrement fréquentée.

L'intégration paysagère de l'opération est traitée en partie avec l'illustration d'un principe de transition paysagère par rapport à la rue du Calvaire, il est en effet prévu de créer un espace paysager atténuant l'impact des futures constructions depuis la route du hameau. **La haie paysagère présente en milieu de parcelle sera protégée au titre de l'article L151-19, celle-ci pourrait être intégrée à l'opération.**

Le projet interdit la réalisation d'entrées/sorties sur la RD16 (du fait de la dangerosité de la route). Du fait de cette contrainte et de la forme étirée de l'OAP, les accès des futurs logements ont été définis comme individualisés et alignés sur la rue du Calvaire. Ces accès posent la question de l'impact en termes d'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales. Cette problématique est traitée dans l'un des objectifs de l'OAP, à savoir que la gestion des eaux sera adoptée sur site et donc potentiellement à la parcelle.

Concernant les enjeux environnementaux, seule une haie d'intérêt écologique est identifiée par l'étude bocagère en limite est du site. L'opération pourrait prendre en compte cette haie pour le passage de la petite faune mais aussi pour son intérêt paysager.



| <u>OAP—VIMOUTIERS - N°16</u> | | Synthèse |
|---|---|----------|
| Programme | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 18 503 m² (secteur A : 3 992m² secteur B : 14 511 m²) • Vocation dominante : Habitat • Densité recherchée : 15 logements /ha • Objectifs de logements : 21 (6+15) |  | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir de nouveaux logements sur le pôle urbain de Vimoutiers, - Accueillir de nouveaux logements en densification de la ville, - Prendre en compte la topographie accidentée des sites, - Préserver les points-de-vue sur le centre-ville, - Préserver quelques arbres du verger en place ou en replanter sur un espace stratégique (espace commun à l'opération), - Réaliser un accès vers la voie verte située à l'arrière du terrain, - Sur l'ilot A, privilégier un mode d'habitat dense de maisons individuelles en bande, - Privilégier la réalisation d'un bouclage viaire sur l'ilot B entre les rues Pierre Annic et la rue du Pressoir, | | |

- Au sein de l'ilot les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

Ces deux secteurs constituent une dent creuse importante pour le pôle urbain de Vimoutiers, particulièrement contraint en termes d'urbanisation.

Les secteurs A et B présentent des enjeux similaires :

- Patrimoniaux et paysagers,
- Les nuisances, notamment le passage de la RD 979 à proximité,
- Les risques naturels, la présence d'une nappe peu profonde sur une partie de l'OAP.

Les deux secteurs sont situés dans le couloir de vue de la Vie, sur le versant en entrée de ville et dans le périmètre de protection de monument historique. Les enjeux concernant le paysage et les visibilitées depuis et vers le site sont particulièrement forts sur ce site

Secteur A :

La totalité de ce secteur est située en zone soumise au risque de remontée de nappe où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre. Il n'est pas prévu d'orientations spécifiques concernant le risque, en revanche le règlement prend en compte ces secteurs par l'interdiction des sous-sols enterrés et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (cf. Évaluation du règlement).

L'OAP n'indique pas le périmètre de sécurité issu de la Loi Barnier imposant un recul par rapport à la RD 979.

Il est également à noter qu'un réservoir d'eau est situé en limite du secteur, il constitue un point de vigilance.

Concernant l'intégration paysagère, un principe de préservation et mise en valeur d'une transition paysagère est prévu à l'ouest et à l'est du secteur. Ces deux principes sont limitrophes à des bâtiments existants et permettront d'atténuer l'impact visuel de nouvelles constructions sur ce secteur.

Concernant la mobilité, la taille de la zone et sa localisation par rapport aux routes existantes ne permettent pas un bouclage. Un seul accès aux maisons individuelles est donc prévu.

Secteur B :

Une partie de la zone est concernée par le risque de remontée de nappe, dont une zone où la profondeur de la nappe est de moins de 1 m. Il convient de se reporter à l'évaluation du règlement qui complète les OAP sectorielles.

La haie d'intérêt écologique est prise en compte par la préservation d'une transition paysagère en entrée d'ilot, il est envisagé de conserver les arbres et haies existantes sur cette partie. Un espace commun végétalisé est également envisagé.

Les visibilitées existantes par rapport à la topographie de ce secteur sont prises en compte. En effet, le point de vue sur le centre-ville de Vimoutiers depuis la parcelle est identifié et préservé, celui-ci sera intégré dans le principe de transition paysagère. L'enjeu paysager et des visibilitées est traité depuis l'OAP mais aussi vers l'OAP avec pour objectif d'atténuer l'impact visuel des futures constructions.

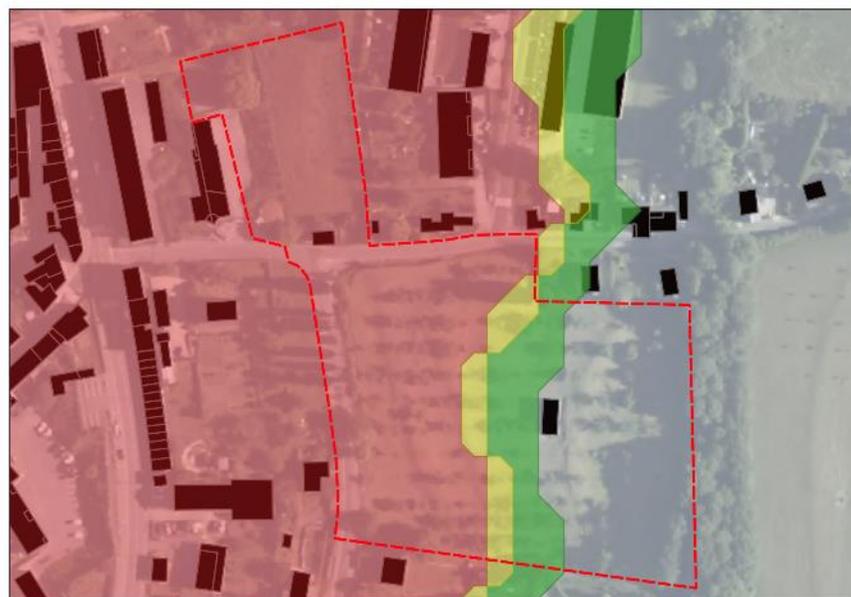
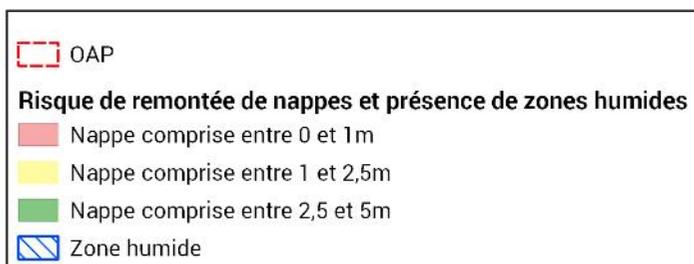
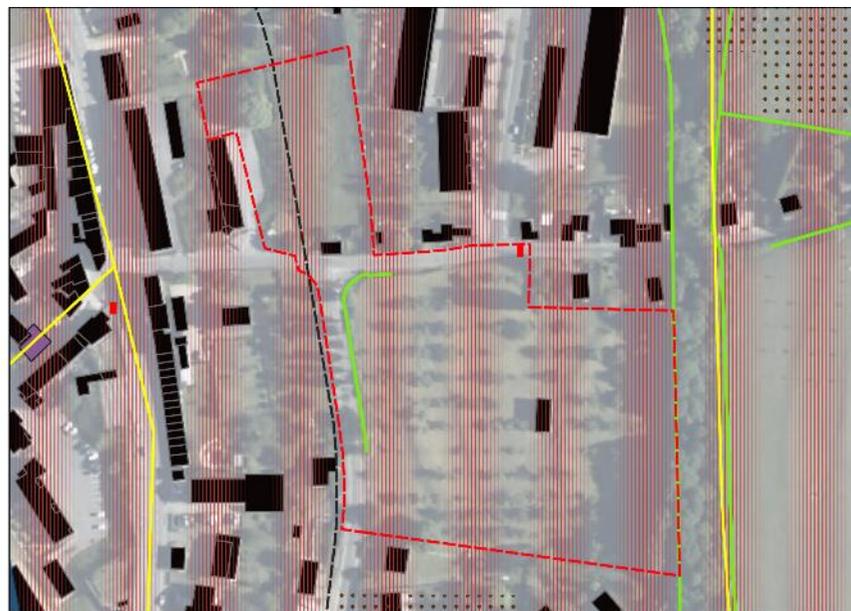
Il est envisagé de préserver une petite partie du verger en place ou de replanter en vue d'une compensation.

Concernant les dessertes, il est prévu que la partie de la rue P. Annic concernée par le périmètre de l'OAP constitue un emplacement réservé.

Deux accès sont prévus ainsi qu'un bouclage viaire sur l'ilot, limitant la consommation foncière et le passage des véhicules motorisés.

Les liaisons douces sont également traitées en lien avec le réseau existant. En effet, un cheminement doux est prévu en vue de réaliser un accès à la voie verte (ancienne voie ferrée réaménagée) et également vers le quartier de la Bergerie. La réalisation de cet accès participera notamment à la connexion du quartier projeté ainsi que le quartier de la Bergerie à la Voie verte et au centre bourg.

Au final, cette OAP s'insère dans une dynamique de connexion aux cheminements doux et au centre bourg de la commune et n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement.



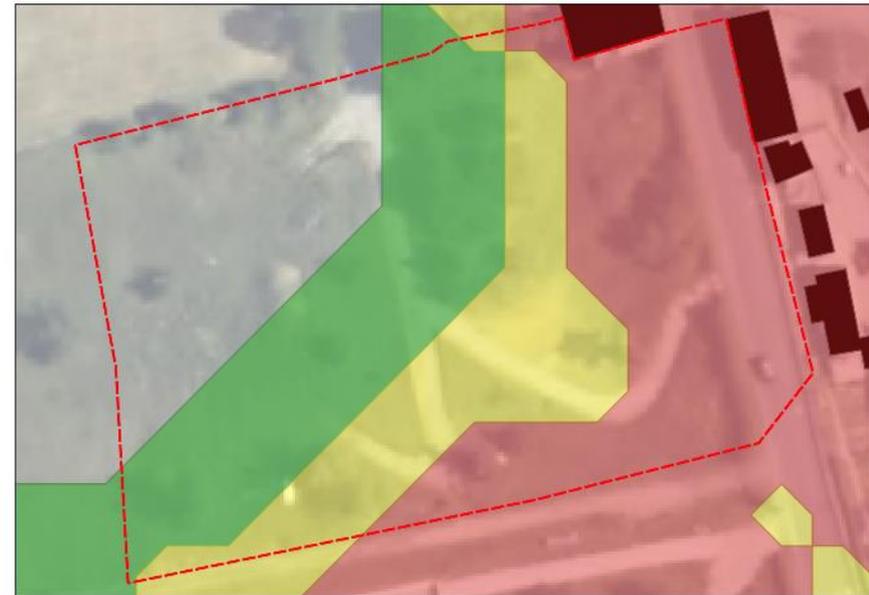
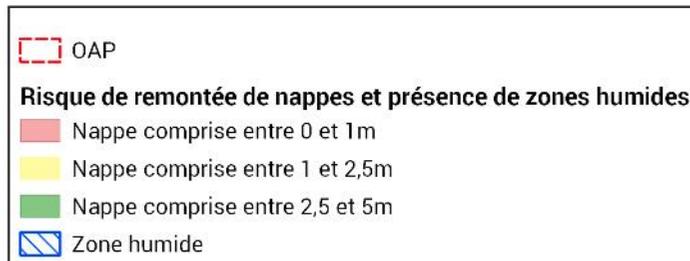
| <u>OAP—VIMOUTIERS - N°17</u> | | Synthèse |
|---|---|----------|
| Programme | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 7 212 m² • Vocation dominante : Habitat • Densité recherchée : 15 logements/ha • Objectifs de logements : 6 |  | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir de nouveaux logements sur le pôle urbain de Vimoutiers, - Accueillir de nouveaux logements en densification de la ville, - Prendre en compte la sécurité routière sur les sites et limiter les accès depuis la route départementale 916, - Prendre en compte la topographie accidentée des sites, - Privilégier la mise en place d'un bouclage en sens unique et maintenir ou redéfinir des accès pour les habitations existantes, - Au sein de l'ilot, les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3b, B3c, B3e. | | |
| Évaluation des incidences – Propositions complémentaires | | |
| <p>Cette OAP est située sur le versant ouest de la Vie dont la topographie se caractérise par une pente relativement forte. Les objectifs prennent en compte cette topographie accidentée, en revanche certains points mériteraient d'être traités :</p> | | |

- **Concernant les enjeux environnementaux, la haie bocagère d'intérêt écologique située à l'est de la parcelle de projet constitue un point de vigilance. La préservation de la haie aurait un rôle autant hydraulique (diminuant les écoulements sur le versant) que paysager (formant un masque végétal entre les constructions et la route),**
- **Des éléments relatifs à la gestion des eaux pluviales pourraient être ajoutés, notamment en prévoyant l'impact de l'imperméabilisation des sols sur le versant et les potentiels écoulements d'eau induits.**

La partie ouest de la zone est concernée par le risque de remontée de nappe d'une profondeur de moins d'un mètre.

Un espace de transition paysagère est à créer entre le projet et les parcelles agricoles situées en tête de versant. Cette espace de transition pourra s'appuyer sur les arbres existants en fond de parcelle. Ce principe permettra d'atténuer l'impact visuel entre l'espace agricole et urbain, le site pouvant être visible depuis la route départementale et le versant opposé de la vallée de la Vie.

Concernant les mobilités, il est envisagé un bouclage viaire en sens unique, permettant de diminuer le passage de véhicules motorisés au sein du nouveau quartier et de diminuer l'imperméabilisation des sols. Ce sens unique aura aussi un impact positif en termes de sécurisation routière, en évitant une double sortie de véhicules en sortie de ville.



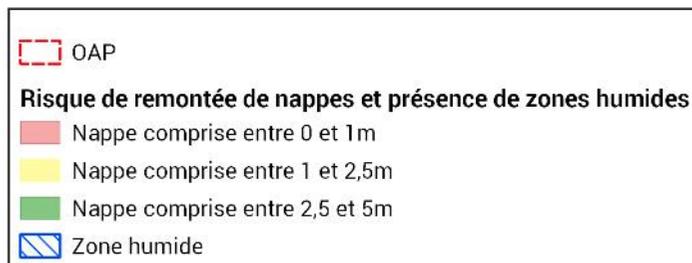
| OAP—VIMOUTIERS - N°18 | Synthèse |
|--|----------|
| <p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 16 336m² (4726 m² - 2469 m² - 9141 m²) • Vocation dominante : Habitat • Densité recherchée : 8 logements / ha • Objectifs de logements : 11 (3+2+6)  | |
| <p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir de nouveaux logements sur le pôle urbain de Vimoutiers très contraint dans son développement, - Accueillir de nouveaux logements en densification au sein de hameaux existants proches du pôle urbain, - Prendre en compte la sécurité routière sur les sites et interdire les accès depuis la route départementale 979, - Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site sur l'ensemble des secteurs, - Au sein de l'ilot, les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e. | |
| <p>Évaluation des incidences – Propositions complémentaires</p> | |
| <p>Aucune contrainte liée aux risques n'est identifiée sur le secteur de l'OAP</p> <p>Située en limite du couloir de vue de la vallée de la Vie, cette opération a pour enjeu principal l'intégration paysagère. Des visibilitées depuis et vers l'OAP pourront être renforcées, en effet, le site est situé à proximité de la RD 979 particulièrement fréquentée et surtout en entrée du pôle urbain de Vimoutiers.</p> | |

Dans le cadre des enjeux paysagers, il est prévu une transition paysagère par rapport à la rue des Maris pour le secteur donnant directement sur la rue. Les deux autres secteurs étant relativement étroits et peu impactant par rapport à la visibilité depuis et sur la route, des transitions paysagères ne sont pas prévus.

Deux haies paysagères ont été recensées dans le cadre de l'étude bocagère, celles-ci sont localisées en limite est du secteur B et en limite ouest du secteur C, celle-ci mériterait d'être illustrées et valorisées dans le cadre de l'intégration paysagère.

Au regard de la taille des secteurs, seul un accès par programme est envisagé. Pour éviter l'augmentation des écoulements des eaux pluviales dus à l'imperméabilisation des sols (construction ou voirie), la gestion des eaux pluviales sera prévue sur chacun des secteurs de l'OAP.

Cependant il n'est pas prévu d'accès pour le secteur A.



| <u>OAP—LE VITOU - VIMOUTIERS - N°19</u> | | Synthèse | |
|--|---|----------|--|
| Programme | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 187 914 m² • Vocation dominante : Tourisme |  | | |
| Objectifs | | | |
| <p>Préserver la qualité paysagère du site</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer les espaces de stationnement par des accompagnements paysagers, choisir des revêtements de surface poreux et présentant un aspect naturel (stabilisé, mélange terre-pierre) - Préserver les haies et espaces boisés existants sur le site, - Aménager / préserver les chemins de randonnée existants autour du site, - Ne pas construire sur les pentes enserrant le plan d'eau, - Autour du plan d'eau : prévoir uniquement des constructions légères en lien avec les activités de loisirs et de nature, - Conserver uniquement des voies légères autour du plan d'eau (chemin carrossable / accès véhicule motorisé exceptionnel) mais ne pas y engager de circulation automobile. | | | |

Permettre le développement d'activités ouvertes au public et valorisant le site, son identité bocagère et normande

- Autoriser le développement d'activités de tourisme / loisirs / nature, ouvertes au public, valorisant le paysage bocager, mettant en valeur l'identité normande et support de biodiversité,
- Positionner les espaces bâtis principaux et d'accueil en partie nord du site, en préservant l'environnement boisé autour des constructions,
- Intégrer le bâti à la pente en décomposant les volumes et en recherchant une discrétion des constructions dans le paysage. Favoriser l'usage du bois et développer une architecture respectueuse du site.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

Cette OAP constitue le cœur de projet de développement touristique de la commune. Lieu particulièrement qualitatif en termes de paysage et de biodiversité, niché dans l'un des vallons affluents de la Vie, le Vitou est aujourd'hui un espace de loisirs finalement peu fréquenté et mis en valeur. Sa situation, à proximité du pôle urbain mais au cœur d'un espace bocager vallonné, en fait une OAP stratégique pour l'attractivité de la commune et à plus grande échelle de la communauté de communes.

Les enjeux principaux qui composent cette opération et les impacts potentiels sont les suivants :

- Paysagers, la topographie du site renforçant les covisibilités (deux versants et des vues depuis les hauteurs et sur les hauteurs), les composantes boisées et bocagères existantes ainsi que le plan d'eau comme élément central du site,
- Risques, le site étant concerné par des risques potentiels de glissement de terrain et d'inondation ainsi que par un périmètre de cavité souterraine,
- Environnementaux, des haies d'intérêt écologique et des zones humides étant présentes sur le site, on note également un site inventorié au patrimoine géologique national à l'extérieur de la limite sud-est de l'OAP.

Concernant les enjeux paysagers, l'OAP propose un objectif entièrement dédié à la qualité paysagère en proposant l'accompagnement paysager des aménagements (stationnement aux revêtements poreux et végétalisés). Il est notamment prévu de mettre en valeur des vues au sein même du site, entre les 2 versants, dans le prolongement du thalweg et vers l'extérieur du site, à savoir les hauteurs de versant dominées par des haies bocagères.

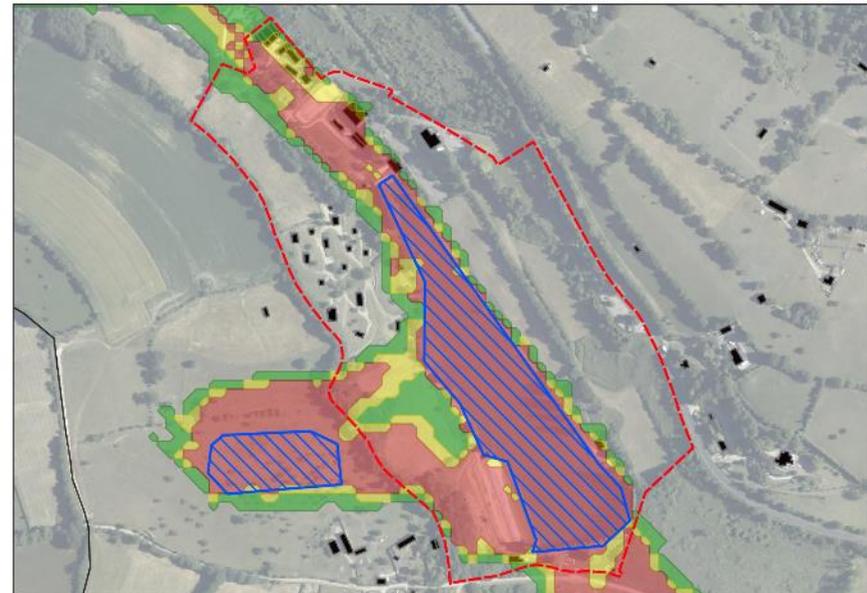
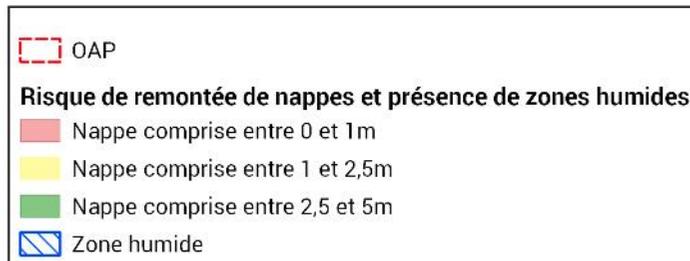
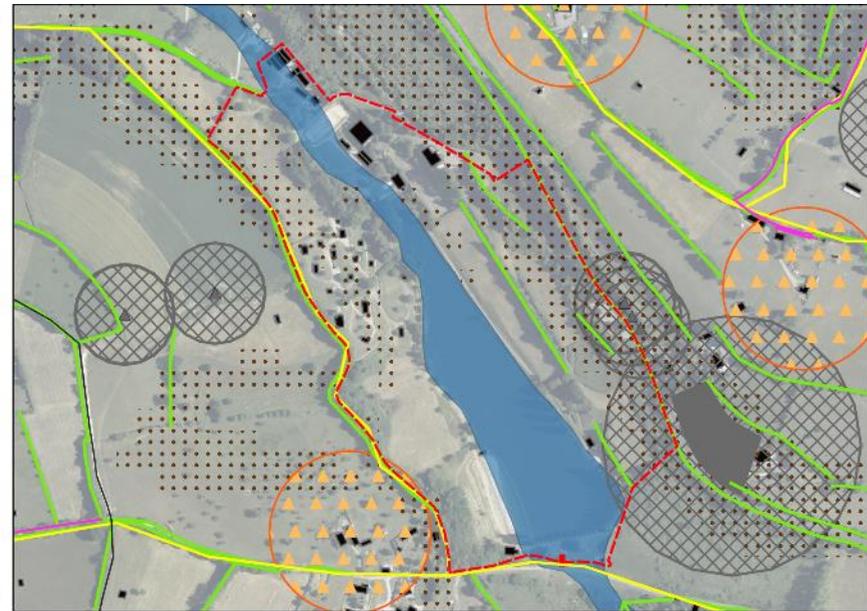
Pour traiter le risque de glissements de terrain, il est envisagé de ne pas construire sur les pentes enserrant le plan d'eau et de favoriser les constructions légères. L'ilot des espaces bâtis, d'accueil de stationnements est en revanche situé sur un secteur soumis au risque de glissement de terrain par des pentes fortes. Une petite partie de l'ilot se trouve également dans la zone de débordement du cours d'eau. Les périmètres de cavités empiètent sur le secteur de l'OAP mais se situe dans l'ilot non bâti à préserver, ils sont donc pris en compte dans l'opération.

Il est donc à noter les points de vigilance concernant le risque de zone inondable en remontée de nappe et débordement de cours d'eau au nord de l'opération.

Les deux versants boisés et bocagers enserrant le plan d'eau sont identifiés et préservés. Ces versants sont constitués de plusieurs linéaires de haies d'intérêt écologiques qui auront également une valeur hydraulique, en évitant les écoulements d'eau et potentiellement les effets de glissements de terrain.

La question des accès a été traitée, il est prévu une voie d'accès commune déjà existante, évitant de créer un linéaire de voirie sur les pentes végétalisées enserrant le plan d'eau mais aussi évitant le passage de véhicules motorisés. Les cheminements piétonniers sont bien pris en compte dans le projet, il est prévu des espaces de promenade autour du plan d'eau avec des constructions légères associées. Il est prévu de relier ces cheminements aux chemins de randonnée existants. **Il aurait pu être intéressant d'associer aux cheminements le circuit de randonnée déjà existant à l'ouest du projet.**

Cette OAP prend bien en compte les éléments existants et répond aux enjeux paysagers et environnementaux du site.



6.3. Évaluation des OAP en densification ne faisant pas l'objet d'un schéma :

| Numéro OAP | Enjeux / Impacts de la zone |
|---|---|
| 2 - Aubry-le-Panthou (0,571 ha / 3 logts) | SDIS à plus de 400 mètres |
| 5- Camembert (1,34 ha / 6 logts) | Linéaire de haie d'intérêt écologique au sud de la zone |
| 6 - Canapville (0,127 ha / 1 logt) | ZNIEFF de type II sur la totalité de l'emprise SDIS à plus de 400 mètres Haies à enjeux écologiques recensées sur la frange Ouest et à enjeux paysagers la moitié Nord-Est Aléa de remontée de nappe fort et moyen sur toute la zone (50/50) |
| 7 - Canapville (0,08 ha / 1 logt) | ZNIEFF II sur toute la zone Haie d'intérêt écologique sur la frange est de la zone |
| 8- Canapville (0,216 ha / 2 logt) | RAS |

| Numéro OAP | Enjeux / Impacts de la zone |
|--|---|
| 9 - Canapville (0,311 ha / 2 logts) | RAS |
| 10 - Canapville (0,131 ha / 1 logt) | ZNIEFF de type II sur la totalité de l'emprise SDIS à plus de 400 mètres Haies à enjeux écologiques recensées sur la frange Ouest et à enjeux paysagers la moitié Nord-Est Aléa de remontée de nappe fort et moyen sur toute la zone (50/50) |
| 11 - Canapville (0,041 ha / 2 logts) | ZNIEFF de type II sur la totalité de l'emprise Remontée de nappe forte (0 - 1 m) sur toute la zone SDIS à plus de 400 mètres |
| 12 - Canapville (0,112 ha / 1 logt) | ZNIEFF de type II sur la totalité de l'emprise Remontée de nappe faible (2,5 - 5 m) sur toute la zone SDIS à plus de 400 mètres |
| 13 - Les Champeaux (0,189 ha / 1 logt) | Haie à enjeux écologiques recensée sur la frange Est SDIS à plus de 400 mètres |
| 14 - Les Champeaux (0,34 ha / 1 logt) | Haie à enjeux écologiques recensée sur la moitié Nord-Ouest |

| Numéro OAP | Enjeux / Impacts de la zone |
|---|--|
| 15 – Les Champeaux (0,197 ha / 2 logts) | Chemin de randonnée identifié sur toute la limite Est |
| 16 – Champosoult (0,128 ha / 1 logt) | Dans le périmètre AEP éloigné à 100 % |
| 17 – Champosoult (0,228 ha / 1 logt) | Dans le périmètre AEP éloigné à 100 % |
| 18 – Champosoult (0,189 ha / 1 logt) | RAS |
| 19 - Champosoult (0,239 ha / 2 logt) | Dans le périmètre éloigné de captage |
| 20 – Champosoult (0,153 ha / 1 logt) | Circuit de randonnée sur toute la limite sud |
| 24 – Crouttes (0,214 ha / 1 logt) | Risque de remontée de nappe fort sur toute la zone Haie à enjeux écologiques sur la limite Nord Chemin de randonnée traversant le secteur au Nord SDIS à plus de 400 mètres |
| 25 – Crouttes (0,170 ha / 2 logts) | RAS |
| 27 – Crouttes (0,235 ha / 1 logt) | RAS |

| Numéro OAP | Enjeux / Impacts de la zone |
|--|--|
| 28 – Crouttes (0,291 ha / 2 logts) | Chemin de randonnée en limite Nord-Ouest Risque de remontée de nappe fort sur la majeure partie de la zone ZH sur une très légère zone (3,5 %) |
| 29 – Crouttes (0,331 ha / 2 logts) | Exploitation agricole en extrême limite Sud-Ouest |
| 30 – Crouttes (0,271 ha / 2 logts) | Risque de remontée de nappe fort sur la majeure partie de la zone |
| 31– Crouttes (0,128 ha / 1 logt) | Haie à enjeux paysagers en limite Nord Chemin de randonnée qui traverse le secteur du Nord-Ouest au Sud-Est SDIS à plus de 400 mètres |
| 32 – Fresnay-le-Samson (0,280 ha / 1 logt) | ZNIEFF de type II sur la totalité de l'emprise Haie à enjeux écologiques recensée sur la frange Nord-Ouest et à enjeux paysagers sur la limite Est SDIS à plus de 400 mètres |
| 33 – Fresnay-le-Samson (0,266 ha / 1 logt) | ZNIEFF de type II sur la totalité de l'emprise Haie à enjeux écologiques recensée sur la frange Nord-Ouest et à enjeux paysagers sur la limite Sud SDIS à plus de 400 mètres |

| Numéro OAP | Enjeux / Impacts de la zone |
|--|--|
| 34 - Fresnay-le-Samson (0,347 ha / 2 logts) | Haie d'intérêt paysager à la limite ouest |
| 35 - Fresnay-le-Samson (0,369 ha / 1 logt) | RAS |
| 36 - Fresnay-le-Samson (0,102 ha / 1 logt) | RAS |
| 37 - Fresnay-le-Samson (0,641 ha / 4 logts) | ZNIEFF de type II en limite Est |
| 38 - Guerquesalles (0,234 ha / 2 logts) | ZNIEFF de type II sur la totalité de l'emprise Haies à enjeux écologiques sur la frange Ouest |
| 39 - Guerquesalles (0,201 ha / 1 logt) | ZNIEFF de type II sur la totalité de l'emprise Haies à enjeux écologiques en limite Nord-Ouest SDIS à plus de 400 mètres |
| 46 - Saint-Aubin-de-Bonneval (0,049 ha / 1 logt) | Remontée de nappe subaffleurante sur toute la zone Dans le périmètre MH à 100% |
| 47 - Saint-Aubin-de-Bonneval (0,059 ha / 1 logt) | Remontée de nappe subaffleurante sur toute la zone Haie à enjeux écologiques sur la limite Ouest Dans le périmètre MH à 100% |

| Numéro OAP | Enjeux / Impacts de la zone |
|---|--|
| 48 - Saint-Aubin-de-Bonneval (0,542 ha / 4 logts) | Remontée de nappe affleurante sur toute la zone Dans le périmètre MH à 100% |
| 50 - Saint-Germain-d'Aunay (0,08 ha / 1 logt) | Remontée de nappe affleurante sur toute la zone |
| 51 - Saint-Germain-d'Aunay (0,231 ha / 1 logt) | Remontée de nappe affleurante sur toute la zone |
| 52 - Saint-Germain-d'Aunay (0,102 ha / 1 logt) | Remontée de nappe affleurante sur toute la zone |
| 53 - Saint-Germain-d'Aunay (0,491 ha / 3 logts) | Remontée de nappe affleurante sur toute la zone Haie à enjeux écologiques sur la limite Est et à enjeux paysagers en limite Sud |
| 54 - Saint-Germain-d'Aunay (0,185 ha / 1 logt) | Haie d'intérêt écologique en limite est Remontée de nappe affleurante sur toute la zone |
| 58 - Sap-en-Auge (0,158 ha / 1 logt) | Dans un périmètre MH sur toute la zone Haie à enjeux écologiques sur la limite Nord Chemin de randonnée traversant le secteur au Nord Remontée de nappe affleurante sur toute la zone |

| Numéro OAP | Enjeux / Impacts de la zone |
|---------------------------------------|---|
| 60 – Sap-en-Auge (0,110 ha / 7 logts) | RENOUVELLEMENT URBAIN Remontée de nappe affleurante sur toute la zone Dans un périmètre MH sur toute la zone |
| 61 – Sap-en-Auge (0,080 ha / 1 logt) | Remontée de nappe subaffleurante sur toute la zone Haie à enjeux écologiques en limite Sud Dans le périmètre AEP éloigné à 100 % SDIS à plus de 400 mètres En limite sud d'un périmètre de recul de nuisances |
| 64 – Sap-en-Auge (0,079 ha / 1 logt) | Dans un périmètre AVAP sur toute la zone |
| 65 – Sap-en-Auge (0,154 ha / 1 logt) | Dans un périmètre AVAP sur toute la zone |
| 66 – Sap-en-Auge (0,289 ha / 2 logts) | Dans un périmètre MH sur toute la zone Chemin de randonnée en limite Ouest |
| 67 – Sap-en-Auge (0,105 ha / 3 logts) | RAS |
| 68 – Sap-en-Auge (0,238 ha / 2 logts) | ZNIEFF de type II sur toute la zone Haie à enjeux écologiques en limite Est Risque de remontée de nappe subaffleurante sur toute la zone |

| Numéro OAP | Enjeux / Impacts de la zone |
|--------------------------------------|---|
| 69 – Sap-en-Auge (0,142 ha / 1 logt) | En périmètre ZNIEFF II Deux linéaires de haies d'intérêt écologique à l'est et ouest de la zone |
| 70 – Ticheville (0,355 ha / 3 logts) | Haie à enjeux écologiques en limite Ouest Remontée de nappe affleurante sur toute la zone |
| 71 – Ticheville (0,652 ha / 5 logts) | Haie à enjeux écologiques en limite Nord-Ouest Remontée de nappe affleurante sur une petite partie du secteur en limite Nord-Est |
| 72 – Ticheville (0,352 ha / 2 logts) | Haie à enjeux écologiques en limite Sud Remontée de nappe affleurante sur toute la zone |
| 74 – Ticheville (0,203 ha / 1 logt) | Dans un périmètre MH sur toute la zone Haie à enjeux écologiques en limite Ouest et Sud |
| 75 – Vimoutiers (0,114 ha / 1 logt) | Dans un périmètre MH sur toute la zone Remontée de nappe affleurante sur toute la zone |
| 78 – Vimoutiers (0,137 ha / 1 logt) | Dans un périmètre MH sur toute la zone Remontée de nappe affleurante sur la quasi-totalité de la zone |
| 79 – Vimoutiers (0,353 ha / 3 logts) | ZNIEFF de type II sur 1/3 de la zone à l'Est Haies à enjeux écologiques en limite Ouest Remontée de nappe subaffleurante sur 1/3 de la zone à l'Est |

| Numéro OAP | Enjeux / Impacts de la zone |
|--------------------------------------|---|
| 81 – Vimoutiers (0,243 ha / 4 logts) | Nappe affleurante sur quasiment toute la zone Haie d'intérêt paysager au sud de la zone |
| 82 – Vimoutiers (0,103 ha / 2 logts) | En zone inondable par débordement de cours sur toute la moitié nord de la zone Zone humide au nord de la zone Toute la zone est située en zone de nappe affleurante |
| 83 – Vimoutiers (0,394 ha / 6 logts) | Dans un périmètre MH sur 20 % de la zone Remontée de nappe affleurante sur toute la zone |
| 84 – Vimoutiers (0,258 ha / 2 logts) | Dans le périmètre de la loi Barnier à 100% Remontée de nappe affleurante sur toute la zone Dans un périmètre MH sur la moitié de la zone |
| 85 – Vimoutiers (0,075 ha / 1 logt) | RAS |
| 89 – Vimoutiers (0,222 ha / 2 logts) | Haie à enjeux écologiques en limite Ouest |
| 90 – Vimoutiers (0,150 ha / 1 logt) | RAS |

| Numéro OAP | Enjeux / Impacts de la zone |
|--------------------------------------|---|
| 91 – Vimoutiers (0,127 ha / 1 logt) | Haie à enjeux paysagers en limite Nord-Est |
| 92 – Vimoutiers (0,129 ha / 1 logt) | Haies à enjeux paysagers en limite Sud-Est et à enjeux écologiques en limite Nord |
| 96 – Vimoutiers (0,408 ha / 4 logts) | Haie à enjeux écologiques en limite Sud-Ouest |

6.4. Analyse des incidences de la mise en œuvre des OAP sectorielles en extension :

| <i>OAP—CROUTTES - Le Bourg - n°2</i> | Synthèse |
|--|----------|
| <p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 16 700 m² (secteur A) + 1 734 m² (secteur B) • Vocation dominante : mixte • Densité recherchée : 12 logements / ha • Objectifs de logements : 18 (17+1)  | |
| <p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et renforcer les équipements sur le site, - Accueillir de nouveaux logements en extension du bourg, - Prendre en compte les sensibilités paysagères du site : travailler sur l'insertion paysagère de la zone et préserver les points de vue qualitatifs, - Travailler sur la réalisation d'un espace vert commun, - Prendre en compte le positionnement du site à proximité des itinéraires de randonnées et connecter les futurs cheminements doux, - Au sein de l'ilot à vocation d'habitat : les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1 et B3. | |

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

Cette opération constitue un axe stratégique pour la commune de Croutes, elle va permettre de créer de nouveaux logements à proximité directe du centre bourg mais également de conforter les équipements existants (stade de foot) et projeter de nouveaux aménagements de loisirs.

L'OAP présente plusieurs sensibilités (communes aux deux secteurs délimitant l'opération) :

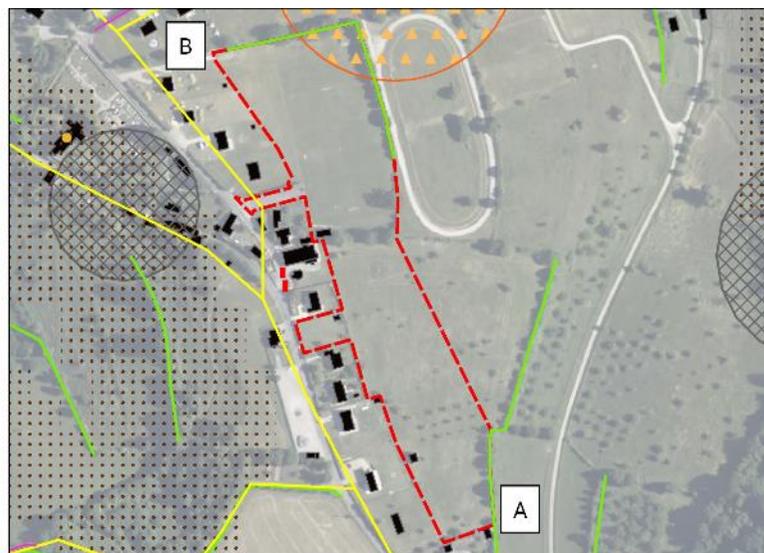
- La présence de haies d'intérêt écologique en limite de secteur,
- Un périmètre de réciprocity chevauche une petite partie nord-est de l'OAP,
- La partie sud de la zone est soumise au risque de remontées de nappes souterraines,
- De par sa localisation en continuité du centre bourg, cette OAP pourra induire des visibilitées depuis les franges bâties existantes.

La zone est marquée par deux linéaires de haies d'intérêt écologique situés aux limites nord et sud. Ces haies ne sont pas indiquées dans le schéma de principe, il aurait été intéressant de les préserver afin de garder les éléments naturels existants du site et valoriser à l'échelle de l'opération la TVB. Celles-ci auraient également joué le rôle d'interface entre le futur espace bâti (qui s'avère étendu) et espace ouvert sur le vallon de la Haute Gallotière à l'est.

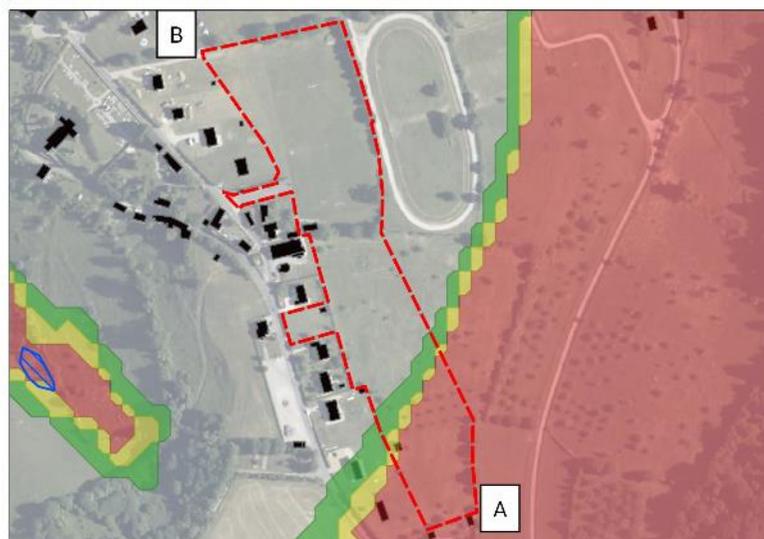
Afin de répondre aux enjeux paysagers, une transition est prévue entre les fonds de jardin des habitations du bourg et le futur quartier résidentiel. Ce principe permettra d'atténuer les impacts en termes de visibilité pour les habitants du bourg et les nouveaux habitants du quartier. Il est également prévu de préserver des points de vue qualitatifs depuis le futur site sur le vallon de la Haute Gallotière. Afin de proposer un quartier agréable, qualitatif en termes de paysage, qui s'intègre dans son environnement, il est également envisagé un espace vert commun séparant la zone d'équipement de loisirs au quartier d'habitat. Cet espace vert va permettre de créer un lieu de « respiration » traversé par une liaison douce qui pourra potentiellement aussi gérer les écoulements des eaux pluviales.

Deux accès seront créés et pourront former un bouclage viaire au sein du secteur, limitant la consommation foncière par la voirie. Des cheminements doux au sein du quartier sont prévus, ils seront reliés à un chemin de randonnée existant et au centre bourg, permettant de s'insérer dans le réseau existant de la commune.

| | |
|----------------------------------|---|
| OAP | Monument Historique (MH) |
| BIODIVERSITE | Périmètre MH |
| Haies d'intérêt paysager | Bâtiments remarquables |
| Haies d'intérêt écologique | Vergers |
| ZNIEFF II | Circuits de randonnée |
| ZNIEFF I | Point de vue |
| N2000 | RISQUE |
| Inventaire Patrimoine Géologique | Périmètre de réciprocity agricole |
| EAU | Périmètre Barrière 75m |
| Cours d'eau | Site BASIAS |
| Mares | SDIS |
| Périmètre éloigné ACP | Tampons cavités |
| PAYSAGE/PATRIMOINE | Zone inondable |
| Périmètre AVAP | Glissement de terrain / Terrain prédisposé pente forte à très forte |



| | |
|--|--------------------------------|
| | OAP |
| Risque de remontée de nappes et présence de zones humides | |
| | Nappe comprise entre 0 et 1m |
| | Nappe comprise entre 1 et 2,5m |
| | Nappe comprise entre 2,5 et 5m |
| | Zone humide |



| <u>OAP—LE BOSC RENOULT - Le Bourg - N°3</u> | | Synthèse |
|--|---|----------|
| Programme | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 0,636 ha (secteur A) + 0,511 ha (secteur B) • Vocation dominante : Habitat • Densité recherchée : 8 logements / ha • Objectifs de logements : 8 (4+4) |  | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir de nouveaux logements en extension du bourg - Reconstruire et réhabiliter des habitations sur deux parcelles derrière le cimetière - Prendre en compte les sensibilités paysagères et patrimoniales du site : Travailler sur l'insertion paysagère des constructions, adopter des aménagements paysagers permettant de mettre en scène les bâtiments sans masquer complètement leur visibilité - Les façades des bâtiments visibles depuis la place de la Mairie et celles donnant sur la D663 devront faire l'objet d'un traitement qualitatif. Elles devront comporter des parements en brique, en colombages ou en essentage (bois ou ardoise) faisant illusion avec l'ancien. La toiture doit également présenter des teintes et des matériaux faisant illusion avec l'ancien. - Les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B2 et B3. | | |

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

Cette OAP est découpée en deux secteurs, un secteur A au nord, qui a vocation à accueillir de nouveaux logements en extension du bourg. Le secteur B au sud sera dédié à du renouvellement urbain.

SECTEUR A :

L'OAP présente des contraintes relativement fortes en termes de risque d'inondation, notamment par la présence à l'ouest et à l'est de zones soumises au risque de remontées de nappes phréatiques (pour les réseaux de 0 à 1 m de profondeur).

L'OAP présente également un enjeu paysager assez fort, puisqu'elle est située quasiment au cœur du bourg de la commune et sera particulièrement visible depuis la place de la Mairie.

Afin de répondre aux enjeux paysagers, l'OAP prévoit l'aménagement d'une transition paysagère s'intégrant avec l'existant ou à créer. Il est également prévu l'intégration du bâti par des façades aux matériaux de type « ancien ».

Au niveau des mobilités, il est prévu de créer un accès principal qui sera mutualisé et relié à un cheminement doux de l'autre côté du secteur de projet.

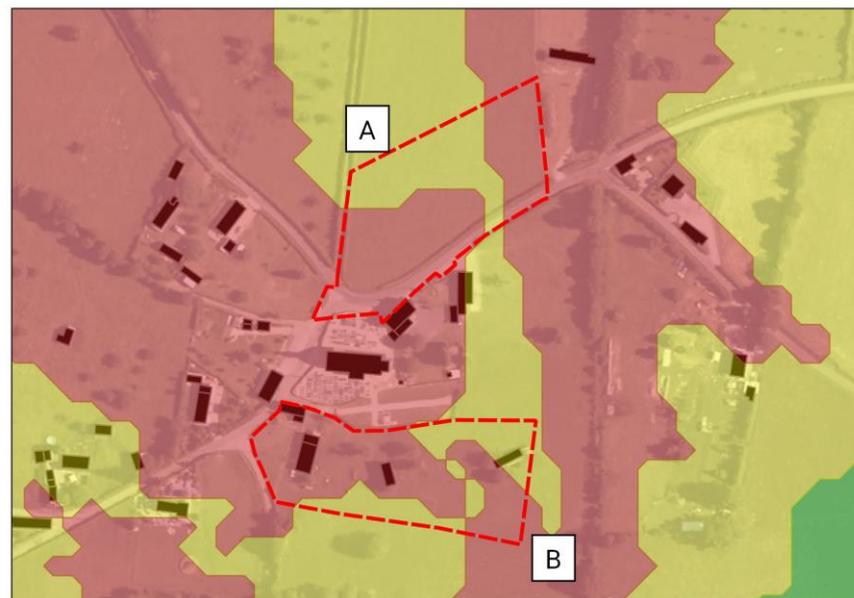
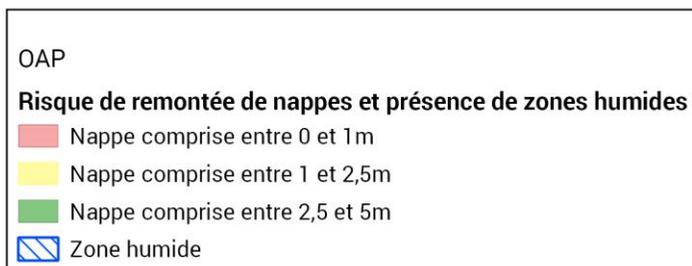
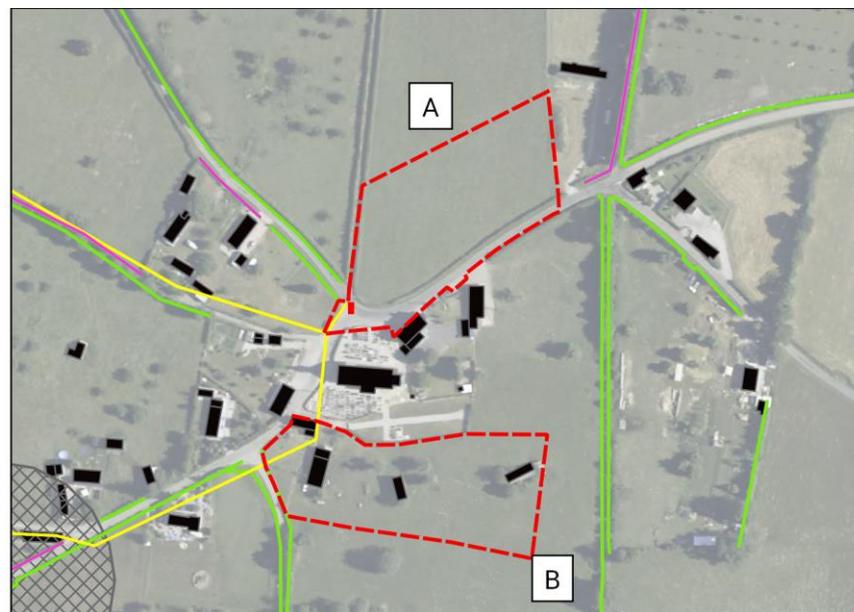
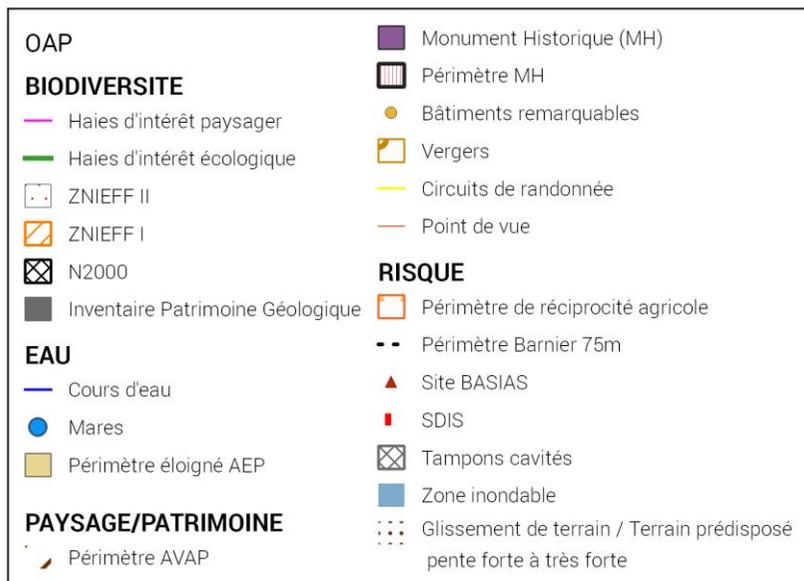
SECTEUR B :

L'OAP présente des contraintes relativement fortes en termes de risque d'inondation, notamment par la présence à l'ouest et à l'est de zones soumises au risque de remontées de nappes phréatiques (pour les réseaux de 0 à 1 m de profondeur).

Concernant la prise en compte des sensibilités paysagères, ce site est entièrement réservé à du renouvellement urbain, l'objectif est de reconstruire une maison aujourd'hui en ruine et de réhabiliter une ancienne maison, le bâti existant est dès lors pris en compte. A cela s'ajoute les objectifs de traitement qualitatif des façades des constructions devant s'intégrer avec l'ancien (OAP thématique +OAP sectorielle).

Il est également prévu de traiter la frange Sud de l'OAP avec une transition paysagère qui permette de former un masque végétal par rapport aux habitations au sud tout en préservant des ouvertures visuelles pour valoriser ces deux futures habitations.

Concernant les mobilités un accès est prévu sur ce secteur, relié à la route existante, cet accès permettra de relier ces habitations au cheminement doux existant et de rejoindre le cœur de bourg.



| <u>OAP—SAP EN AUGE - N°4</u> | | Synthèse |
|---|---|----------|
| Programme | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 10 908 m² (6 703 m² + 3 941 m²) • Vocation dominante : Habitat et activités • Densité recherchée : 12 logements / ha • Objectifs de logements : 12 (6+6) |  | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des activités artisanales de rayonnement local - Accueillir de nouveaux logements sur des sites aménagés - Veiller à réaliser un accès mutualisé depuis la zone artisanale des Terriers pour le site d'activités - Prendre en compte les sensibilités paysagères du futur site à vocation économique et plus particulièrement le pourtour de la zone donnant sur les espaces agricoles : Travailler sur l'insertion paysagère de la zone, adopter des aménagements paysagers permettant de mettre en scène les bâtiments sans masquer leur visibilité au sein de la zone. Planter des haies plus hautes et créer des masques végétaux sur les espaces identifiés en 'transition paysagère à créer' - Adopter une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration sur site sur l'ensemble des secteurs. - Au sein de l'ilot à vocation d'activités : les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1d, B1e, B3e | | |

- Au sein de l'ilot à vocation d'habitat : les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

L'OAP est délimitée en trois secteurs, dont deux à vocation d'habitat (secteur A et B) et un ilot dédié à l'activité (secteur C).

Secteur A

Ce secteur présente plusieurs enjeux :

- Patrimoniaux, il est situé en périmètre AVAP (centre-ville de Sap en Auge) et MH (Église de Saint-Pierre du Sap),
- D'un point de vue paysager, ce secteur se situe en bout d'urbanisation et en limite extérieure du bourg.

Au vue de la position légèrement en hauteur du site par rapport au centre du Sap, des visibilité réciproques par rapport au bourg du Sap peuvent être engendrées. Un traitement paysager végétalisé est prévu à l'ouest de l'opération, il s'inscrira dans la continuité des haies à protéger existantes au nord de l'OAP. Ce traitement permettra également d'atténuer la coupure entre parcelle agricole et nouvelles constructions.

Il est également situé à proximité du GR de Pays d'Auge Ornaïs, passant à la limite est de l'OAP. Un point de vigilance est donc à porter sur l'intégration paysagère et les visibilité produites à l'est du site.

Secteur B

Une partie de ce secteur est située dans le périmètre de l'AVAP et également en extension par rapport au bourg. De la même manière que le secteur A, une intégration paysagère est projetée pour traiter la transition entre espace agricole et extension urbaine à la limite sud-ouest.

Les points de vigilance concernant cette opération sont les périmètres de réciprocité agricole qui empiètent le sud du secteur et le périmètre de captage éloigné qui le concerne entièrement.

Des haies d'intérêt écologique et paysager sont également présentes au nord et au sud du site.

Les mobilités n'ont pas été traitées.

Secteur C

La zone d'activités existante et l'extension projetée présentent plusieurs enjeux :

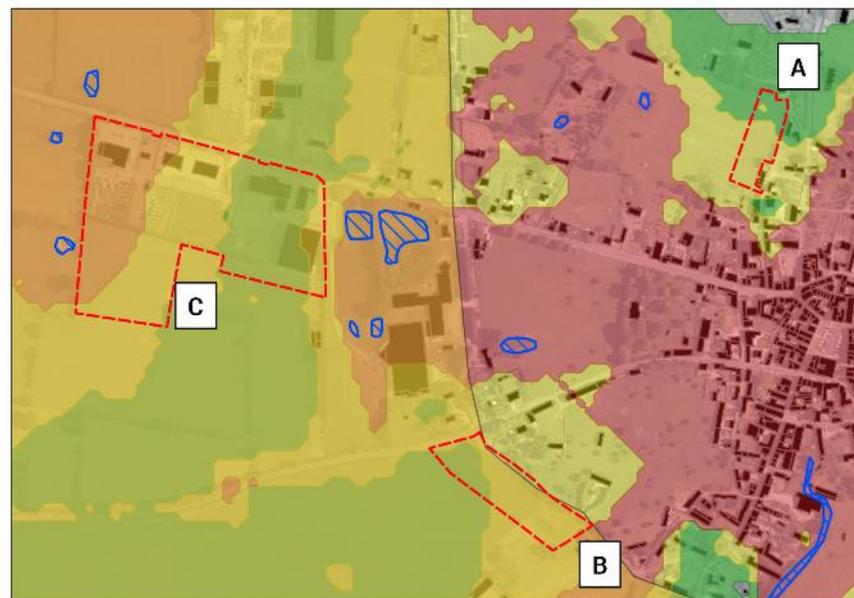
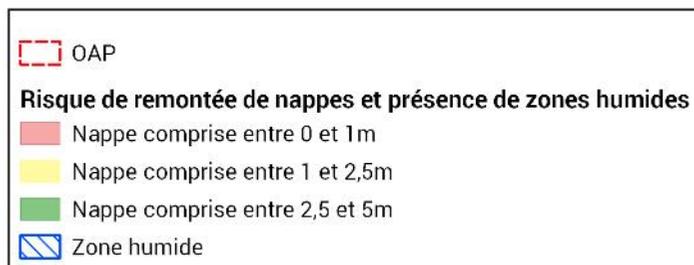
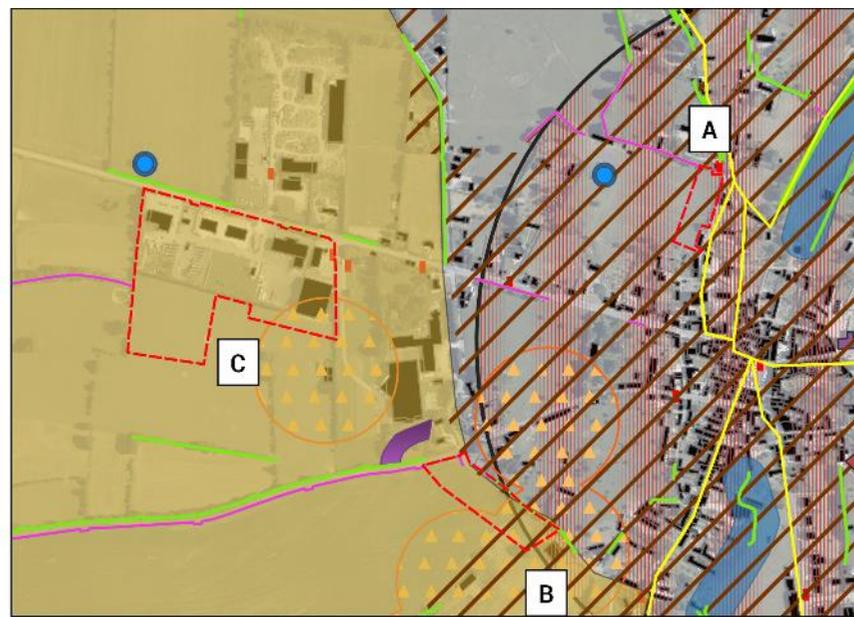
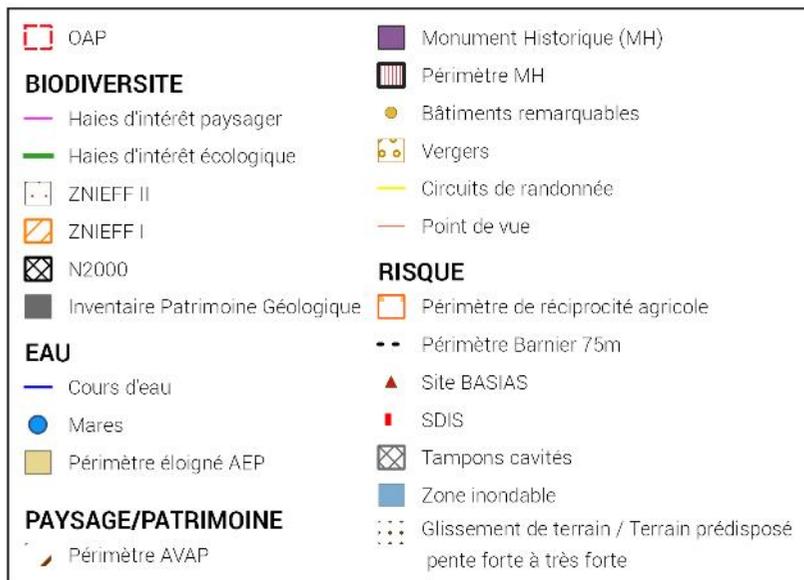
- Une partie de l'OAP est située dans un périmètre de réciprocité agricole (1/5 de la zone au sud-est),
- Une partie de la zone est située en nappe affleurante,

- 100% de la zone se situe dans un périmètre éloigné AEP,
- Des haies à enjeux paysagers en limite nord-ouest et à enjeux écologiques sur la frange nord-est.

Ce secteur, plus étendu, est dédié au développement de l'activité économique de la commune. L'intégration du pourtour de la zone d'extension est particulièrement bien prise en compte dans les enjeux et objectifs de l'OAP. Il est prévu d'aménager la zone de transition avec les espaces agricoles avec des haies plus hautes et des masques végétaux sur le pourtour de la nouvelle zone.

Il est également prévu une infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chacun des secteurs en vue de prendre en compte l'imperméabilisation des sols.

Concernant les mobilités, un accès sera à créer, et un deuxième accès est projeté en vue d'une extension future. Un cheminement doux est envisagé au sein de la zone d'activités.



| <u>OAP—LE RENOUARD - Hôtellerie Faroult - N°6</u> | | Synthèse |
|---|--|----------|
| <p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 15 522 m2 • Vocation dominante : Habitat • Densité recherchée : 8 logements / ha • Objectifs de logements : 10 | | |
|  | | |
| <p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir de nouveaux logements autour d'un site stratégique à proximité de la D916, - Interdire les nouvelles sorties véhicules sur la D916, les entrées/sorties sur la zone devront se faire à partir de la D703. Deux accès mutualisés pour l'ensemble de la zone sont autorisés au maximum, - Prendre en compte les sensibilités paysagères du futur site : travailler sur l'insertion paysagère de la zone et préserver les points de vue qualitatifs. Maintenir un / des points de vue privatisés, - Préserver les haies constitutives d'anciens tracés parcellaires. Des percements limités sont autorisés dans ces haies pour l'aménagement d'accès, de création de voies piétonnes et du découpage parcellaire, - Proposer un projet urbain innovant laissant place à la créativité architecturale, la réalisation d'un quartier exemplaire quant à l'utilisation des énergies renouvelables, au traitement des eaux, à la mixité sociale est recherchée, - Les projets architecturaux pourront s'inspirer de l'architecture locale dans leur forme, leur volumétrie et leurs matériaux, | | |

- Permettre les projets d'habitat partagé et travailler sur l'offre d'espace de « sociotope » (espaces partagés permettant les échanges sociaux et les échanges entre générations). Ces espaces peuvent prendre la forme de laveries communes, de salles communes, de jardins partagés...
- Prendre en compte le positionnement du site à proximité des sites de randonnées et connecter les futurs cheminements doux,
- Au sein de l'ilot à vocation d'habitat : les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2 et B3.

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

Cette opération s'avère stratégique pour la commune, située sur un secteur non disposé au risque d'inondation et à proximité de la RD 916, ce site pourra constituer un projet d'aménagement attractif et qualitatif en termes de cadre de vie, de mobilités.

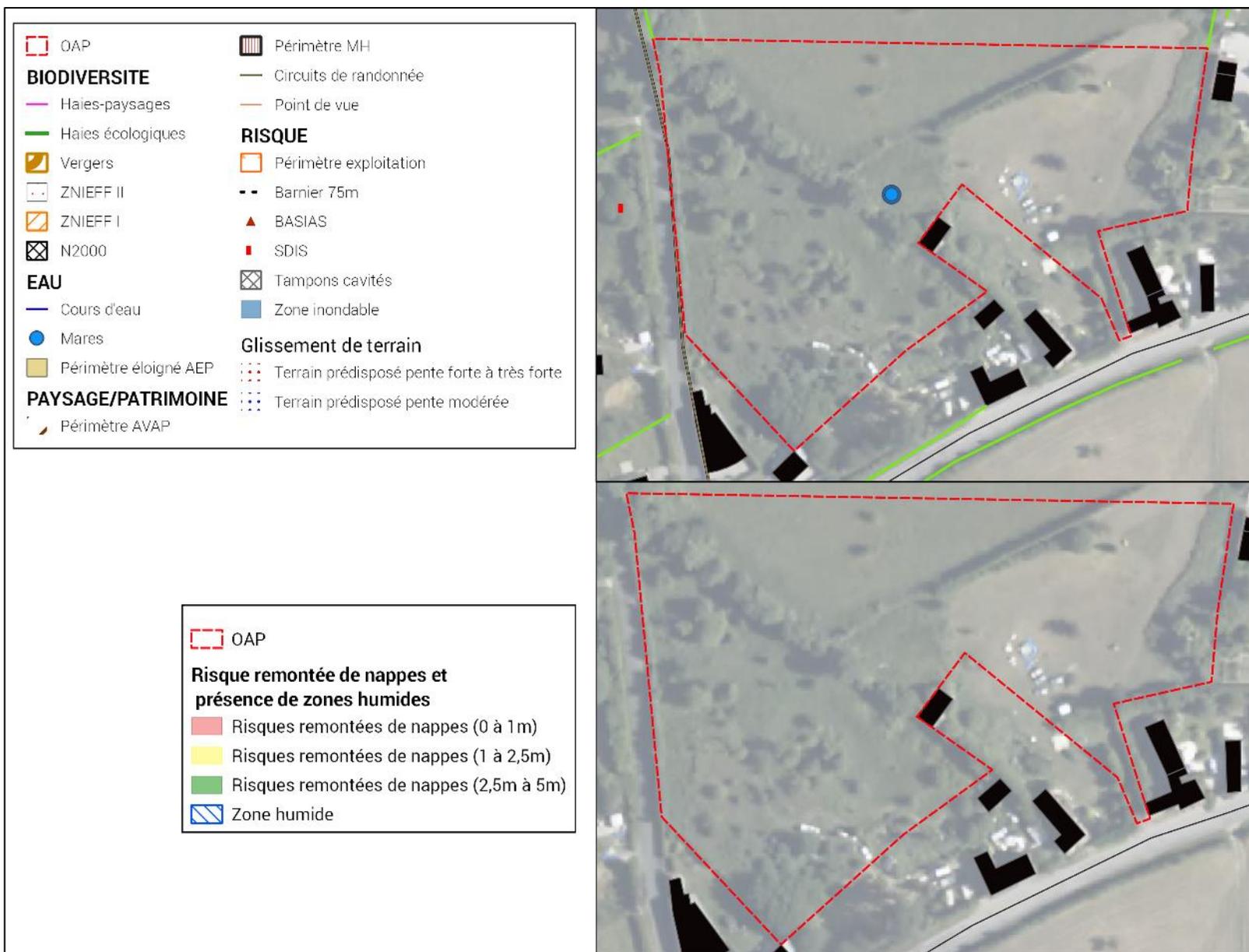
Les différents enjeux du site à prendre en compte sont :

- Environnementaux (présence de haies et d'une mare),
- Paysagers,
- La mobilité.

Ce site répond en effet à des enjeux environnementaux, une mare et des haies en limite de secteur sont recensées. L'opération prévoit la préservation de ces haies existantes en vue de conserver l'ancien tracé parcellaire mais aussi la qualité du site. Dans la continuité de ces haies, des transitions paysagères sont prévues notamment à la limite ouest du site et au cœur du futur quartier. La mare pourra être valorisée par le biais des espaces verts, partagés à créer au cœur du projet.

Le projet de quartier prend en compte l'environnement existant et traite la question de l'utilisation d'énergies renouvelables dans l'un de ses objectifs.

Pour répondre aux enjeux de mobilités, l'OAP propose deux entrées/sorties à partir de la D703 en vue de désengorger et diminuer le risque sur la RD 916, seulement deux accès mutualisés seront autorisés dans le secteur de l'OAP. 4 axes de cheminement doux reliés aux itinéraires de randonnées existants vont permettre de diminuer au maximum l'utilisation d'engins motorisés sur le site. Il est également prévu le réaménagement de la voie D916 au sud du quartier pour une sécurisation des déplacements piétons en vue de favoriser le cheminement piéton au sein du hameau.



| <u>OAP—SAINT AUBIN DE BONNEVAL - Le bourg - N°10</u> | | Synthèse |
|--|--|----------|
| <p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 9 927 m2 • Vocation dominante : Habitat • Densité recherchée : 8 logements / ha • Objectifs de logements : 12 | | |
|  | | |
| <p>Objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir de nouveaux logements en extension du centre-bourg, - Prendre en compte les caractéristiques urbaines et architecturales du village, - Préserver le point de vue et les transparences vers la campagne depuis le porche de la Mairie, - Le projet doit tenir compte de la présence de cavités à l'est de la zone, - Au sein de l'îlot les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e, - Réaliser un espace commun au sein de l'opération sous la forme d'un verger, d'une aire de jeux par exemple, - Privilégier un mode d'habitat dense de maisons individuelles et mitoyennes en bande. Redéfinir une rue de village, - Privilégier la réalisation d'un bouclage viaire, - Les habitations sur ce secteur devront présenter les codes des maisons anciennes avec un volume fin et des façades étroites dont les pignons seront plus hauts que larges, - L'utilisation du bois en façade est autorisée. | | |

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

L'enjeu de cette opération est l'intégration paysagère, tant par sa position par rapport à la rue principale du bourg et à l'église classée MH qu'en point haut sur le plateau. Ce site est positionné sur une parcelle agricole dégagée vers l'extérieur du bourg et pourra potentiellement avoir des impacts paysagers en entrée de bourg ainsi qu'à partir du GR situé à l'ouest du site.

Pour répondre à cet enjeu, il est envisagé un front paysager à la limite Ouest du secteur tout en préservant le point de vue depuis le site et le porche de la mairie sur le vallon du Vas. Cette orientation permettra de gérer la transition paysagère entre l'espace agricole et l'espace résidentiel. Il est également prévu une préservation des haies situées en bord de route, cette orientation permettra notamment d'atténuer l'impact paysager des nouvelles constructions par rapport aux différents points de vue sur le monument historique.

Un principe de zone non constructible est également défini au sein du site (sur environ 1/5 du secteur, le long de la transition paysagère), celle-ci sera dédiée à des espaces verts. Ces orientations vont traiter les vues depuis l'OAP mais aussi vers l'OAP depuis le bourg et la rue principale et atténueront l'impact visuel des futures constructions.

L'objectif de l'OAP est également d'assurer une intégration paysagère du bâti en complément des composantes végétales existantes et à créer. Il est en effet prévu que les habitations présentent les codes des maisons anciennes typiques du Pays d'Auge.

Au niveau environnemental, une haie d'intérêt écologique est identifiée dans l'inventaire bocage à la limite sud du site, celle-ci pourrait être intégrée à l'OAP en vue d'une préservation.

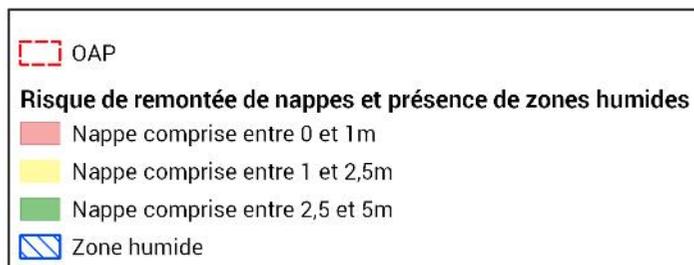
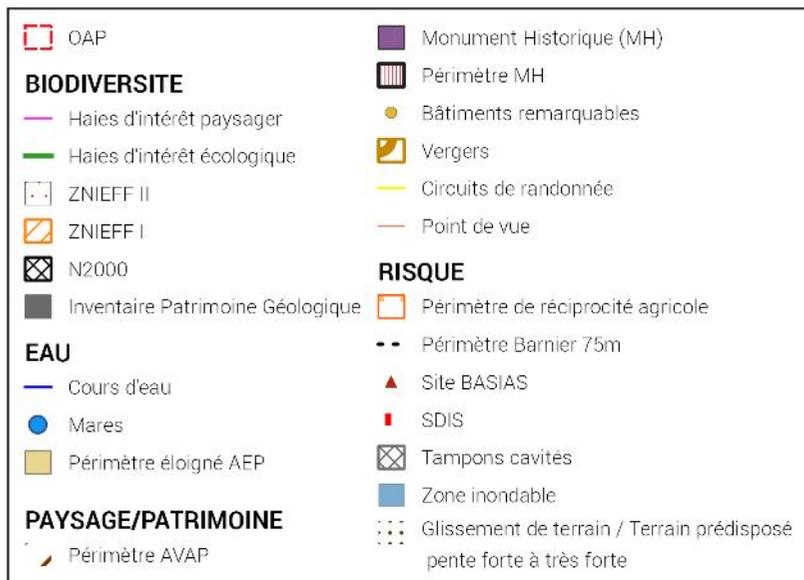
Il est également identifié une cavité souterraine et d'un périmètre de sécurité associé, celui-ci est pris en compte dans le tracé de l'OAP.

Le site se trouve également à proximité de mares et petites zones humides situées sur la parcelle agricole mitoyenne. La création d'une transition paysagère à la limite du nouveau quartier et d'un espace non constructible à 70% et composé d'espaces verts participera à la préservation de la diversité du milieu.

Concernant la desserte, il est prévu de réaliser trois accès depuis la route qui suivront l'alignement du bâti en vue d'assurer un bouclage viaire. Un accès futur est également à prévoir au sud-ouest de la zone en vue d'un éventuel développement de la zone.

La question du cheminement doux a été traitée et intégré dans les enjeux paysagers. En effet un cheminement reliera l'église, la mairie et le futur espace commun ouvert sur le plateau et la tête de versant afin de préserver une transparence par rapport au point de vue qualitatif.

L'OAP répond aux enjeux paysagers que présentent sa localisation et les éventuels impacts en termes de visibilité.



| <u>OAP—SAINT GERMAIN D'AUNAY- Les Buttes - N°12</u> | | Synthèse |
|--|---|----------|
| Programme | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 39 037 m² • Vocation dominante : Tourisme • Densité recherchée : |  | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir un projet d'hébergement touristique sur le site des buttes en complémentarité de l'activité agricole, - Préserver au maximum les éléments paysagers présents sur le site : arbres, haies, zones humides, mares, etc. - Projet de construction <ul style="list-style-type: none"> - Transformation d'un bâtiment en salle de séminaire - Transformation d'un bâtiment en gîte de groupe - Bâtiment à reconstruire - Espace à vocation d'animations touristiques et habitations légères de loisirs - Stockage - Les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3. | | |

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

Cette OAP a pour objectif de mettre en valeur des éléments environnementaux et paysagers de la commune mais aussi de proposer un projet touristique prenant en compte les contraintes environnementales du secteur et les espaces déjà bâtis. Il est notamment prévu de construire et de réhabiliter des bâtiments pour créer un hébergement de groupe touristique.

En termes d'enjeux, ce secteur présente :

- Un périmètre de réciprocité agricole qui concerne l'exploitation agricole du site,
- Un risque de remontée de nappes, la quasi-totalité de la zone étant située sur une nappe affleurante de moins d'un mètre de profondeur,
- Des haies bocagères aux limites est et ouest du site,
- Un périmètre de cavités souterraines au nord-ouest de l'opération,
- Une mare et une zone humide sont situées à proximité du projet de développement, au sud du secteur.

Concernant le périmètre de réciprocité agricole, l'orientation ne prévoit pas de limiter la transformation et la construction de bâtiments par rapport à ce périmètre. Cependant, l'hébergement touristique projeté se fera en complément de l'activité agricole et donc potentiellement adapté aux activités existantes à ce jour en évitant les nuisances issues de celle-ci.

Concernant le périmètre de protection de la cavité souterraine, il est prévu dans les limites de celui-ci un logement de la personne en charge de l'entretien. Au regard du risque lié à la cavité, ce logement aurait mérité d'être construit en dehors du périmètre. Si ce n'est pas le cas, il conviendra de réaliser une levée du périmètre.

Le risque de remontées de nappes sera traité par le biais de constructions adaptées, notamment de par leurs fondations et élévation (cf. règlement).

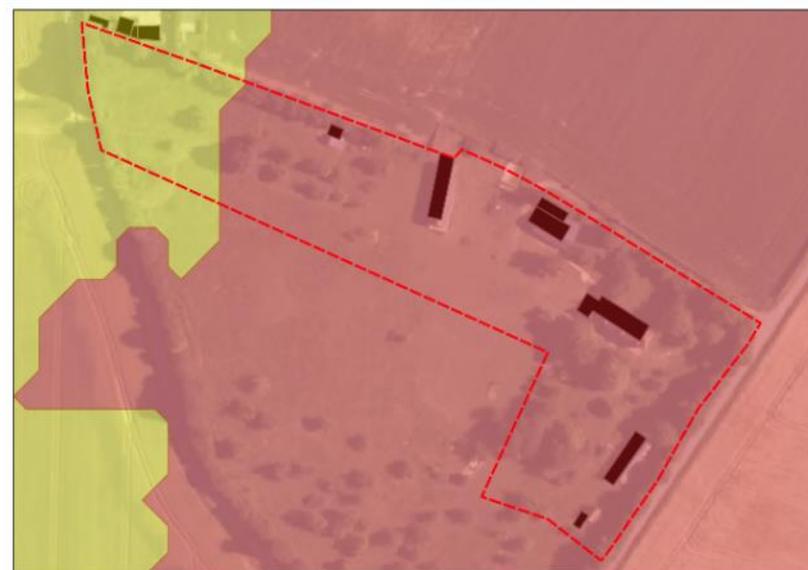
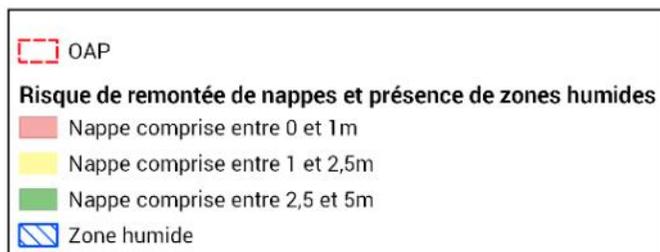
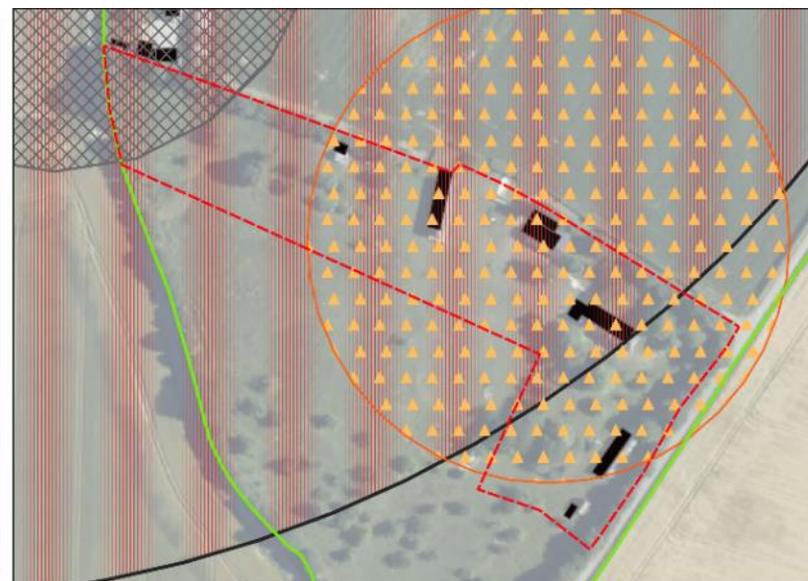
Les enjeux environnementaux du secteur sont pris en compte et notamment le linéaire de haies et le boisement au sud de l'OAP qui seront conservés. Cette frange paysagère va permettre de préserver le milieu et conserver la diversité d'éléments naturels présents au sud du secteur:

- la zone humide,
- la mare,
- les arbres,
- les haies.

Au niveau paysager, l'intégration paysagère via la préservation des boisements existants est prise en compte aux limites sud et ouest du projet.

La zone humide au sud est identifiée et considérée comme espace à protéger.

Les mobilités ne sont pas traitées au sein de l'opération, les accès ne sont également pas prévus.



| <u>OAP—TICHEVILLE – La Gare – N°13</u> | | Synthèse |
|---|---|----------|
| Programme | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 9 804 m² • Vocation dominante : Mixte • Densité recherchée : 12 logements/ha • Objectifs de logements : 10 logements |  | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir un nouveau type d'activités ou d'équipement sur les sites patrimoniaux de l'ancienne Gare et du Prieuré, - Maintenir et valoriser un écrin naturel autour du Prieuré, - Accueillir de nouveaux logements en extension du bourg et de la gare, - Prendre en compte les sensibilités paysagères du futur site : travailler sur l'insertion paysagère de la zone et préserver les points de vue qualitatifs, - Travailler sur la dimension historique des sites de l'ancienne gare et du Prieuré, mettre en valeur le patrimoine bâti identifié, - Prendre en compte le positionnement du site à proximité des sites de randonnées et connecter les futurs cheminements doux. Assurer une connexion forte entre le nouveau quartier et le centre bourg, - Au sein de l'ilot à vocation d'habitat : les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e. | | |

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

La particularité de ce secteur s'attache essentiellement au paysage et au patrimoine. Notamment par sa situation de proximité par rapport à des bâtiments patrimoniaux remarquables au nord du site. Ces bâtis sont pris en compte et identifiés en vue d'être conservés et mis en valeur dans le cadre de l'opération. Il est également prévu de conserver les points de vue sur la Touques, le terrain proposant des visibilités ouvertes sur la vallée.

Le site présente également des sensibilités environnementales, on retrouve notamment des linéaires de haies à valeur écologique. Celles-ci sont prises en compte par le biais d'un large principe de transition longeant le chemin de randonnée existant le long de l'ancienne voie ferrée qui envisage de préserver les boisements existants et une transition paysagère accompagnée d'aménagements légers de loisirs. Cet espace pourra jouer le rôle d'espace vert et de loisirs, permettant de valoriser le patrimoine alentour.

Le linéaire de haie le long de la RD à l'est n'est pas identifié en totalité, une partie risque d'être détruite sur la partie renouvellement urbain. Il aurait été intéressant de préserver ce linéaire, jouant autant un rôle d'obstacle à l'écoulement des eaux qu'un rôle de masque végétal depuis la route.

On note également que le site se trouve entièrement dans une ZNIEFF de type II (vallée de la Touques), les éléments naturels présents sur ce secteur sont d'autant plus à prendre en compte.

Le terrain situé au nord sera dédié principalement à du renouvellement urbain, il est prévu de diversifier les fonctions et usages de cet îlot avec l'autorisation d'activités de tourisme, d'artisanats et de loisirs. L'objectif est donc de s'appuyer sur l'écrin naturel existant et le patrimoine bâti pour proposer une petite centralité reliée au bourg de Ticheville.

L'îlot habitat au sud sera intégré via des principes de transition paysagère à l'est et au sud. Il aurait été intéressant de proposer également une intégration paysagère du site par rapport au cheminement doux existant.

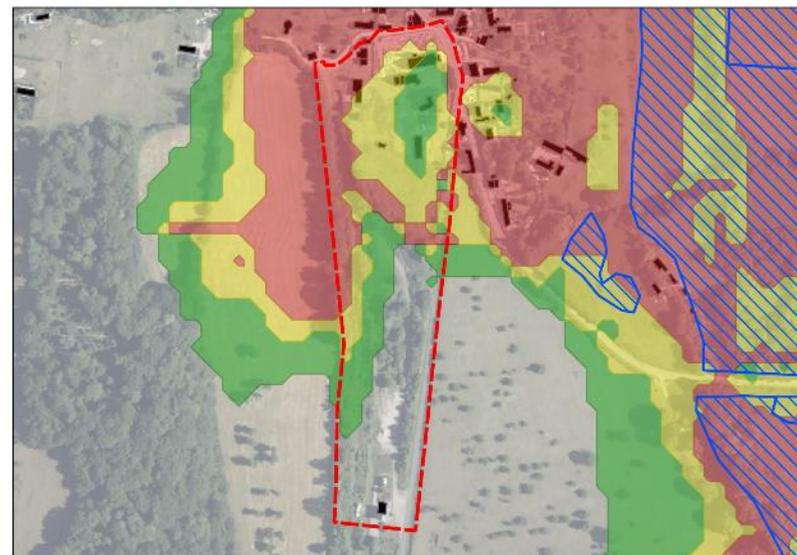
Concernant les mobilités, le lien au cheminement doux existant le long de l'ancienne voie ferrée a été pensé, il est prévu à l'ouest de l'îlot renouvellement urbain. Trois accès sont prévus depuis la route principale ainsi que depuis le bourg au nord. Un parking jouant le rôle de poche de stationnement pour l'îlot d'habitat au nord est anticipé avec un principe de transition paysagère avec ce futur îlot.

La desserte interne au quartier d'habitation est également précisée, elle s'appuie sur des voies partagées desservant les habitations en peigne avec deux placettes communes en bout de chacune des voies. Cette forme viaire permet en effet de proposer une mutualisation des usages sur la voirie et ralentir la voiture ainsi que des espaces publics pouvant être appropriés à l'échelle de l'opération. La forme en peigne forme en revanche plusieurs impasses au sein du quartier.

| | |
|------------------------------------|--|
| OAP | Monument Historique (MH) |
| BIODIVERSITE | Périmètre MH |
| — Haies d'intérêt paysager | ● Bâtiments remarquables |
| — Haies d'intérêt écologique | 🍷 Vergers |
| ⬜ ZNIEFF II | 👤 Circuits de randonnée |
| 🔲 ZNIEFF I | 👁️ Point de vue |
| ⊠ N2000 | RISQUE |
| ■ Inventaire Patrimoine Géologique | 🔲 Périmètre de réciprocité agricole |
| EAU | ⬜ Périmètre Barnier 75m |
| — Cours d'eau | ▲ Site BASIAS |
| ● Mares | ■ SDIS |
| 🟡 Périmètre éloigné AEP | ⊠ Tampons cavités |
| PAYSAGE/PATRIMOINE | 🟡 Zone inondable |
| 👤 Périmètre AVAP | ⋯ Glissement de terrain / Terrain prédisposé pente forte à très forte |



| |
|--|
| 🔲 OAP |
| Risque de remontée de nappes et présence de zones humides |
| 🟡 Nappe comprise entre 0 et 1m |
| 🟢 Nappe comprise entre 1 et 2,5m |
| 🟠 Nappe comprise entre 2,5 et 5m |
| 🔵 Zone humide |



| <u>OAP—VIMOUTIERS - n°15</u> | | Synthèse |
|---|---|----------|
| Programme | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 5 794 m² (Secteur A) + 9 466 m² (Secteur B) + 5 487 m² (Secteur C) • Vocation dominante : Mixte • Densité recherchée : 15 logements/ha • Objectifs de logements : 37 logements (12+14+11) |  | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des activités artisanales et industrielles importantes - Accueillir de nouveaux logements en extension de bourg - Prendre en compte les sensibilités paysagères du futur site à vocation économique et plus particulièrement le pourtour de la zone donnant sur les espaces agricoles : Travailler sur l'insertion paysagère de la zone, adopter des aménagements paysagers permettant de mettre en scène les bâtiments sans masquer leur visibilité au sein de la zone - Pour l'îlot à vocation d'activités : suivre les orientations de l'OAP Loi-Barnier - Au sein de l'îlot A, la hauteur des constructions est limitée à R+1+C dans l'objectif de préserver le point de vue - Au sein de l'îlot C : tenir compte de la présence d'une zone humide. Mobiliser cet espace pour les espaces verts collectifs. Limiter le franchissement du fossé en un seul point préservant l'écoulement de l'eau - Au sein de l'îlot à vocation d'activités : les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1d, B1e, B3e | | |

- Au sein de l'îlot à vocation d'habitat : les constructions et aménagements devront veiller au respect des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1, B3a, B3b, B3c, B3e

Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

L'OAP est délimitée en trois secteurs :

Le secteur A :

Situé au sud de l'opération, celui-ci présente quelques sensibilités environnementales :

- Des haies à enjeux écologiques en limite Nord et Est
- Une légère partie de la zone (8%) est dans un périmètre de cavités
- Des chemins de randonnée sont recensés dans la partie Nord de la zone
- Une légère partie de la zone au Sud est située en remontée de nappe forte

Seulement un linéaire de haies sera préservé (dans le cadre de l'OAP Loi Barnier) pour réduire les nuisances issues de la route et traiter l'intégration paysagère du secteur. Les autres linéaires auraient mérité d'être indiqués en vue d'une conservation pour jouer le rôle de masque végétal depuis les routes mais également de biodiversité ordinaire en ville.

Un accès reliant les deux îlots est prévu ainsi qu'une bande inconstructible de 5m depuis la RD 979. Cet accès prend bien en compte l'interdiction des entrées depuis la route à grande circulation et permet de sécuriser les carrefours d'entrée.

On note également une prise en compte du patrimoine, avec la préservation de la façade de l'ancien hôtel de la gare.

Le secteur B :

Ce secteur est soumis à l'ouest à des dispositions de l'article L111-6 et L111-7 du Code de l'urbanisme, une OAP est entièrement dédiée à la prise en compte d'une bande de recul qui sera associé à un traitement paysager.

Ce site présente :

- Un chemin de randonnée qui traverse le secteur du Nord au Sud
- Des haies d'intérêt écologique au sein de la zone
- Une très légère zone située en remontée de nappe forte

Les haies existantes sont prises en compte par le biais d'un principe de transition paysagère traversant l'OAP correspondant à la haie en place. Celle-ci va permettre de gérer l'interface entre la future zone d'activité et le quartier d'habitat prévu.

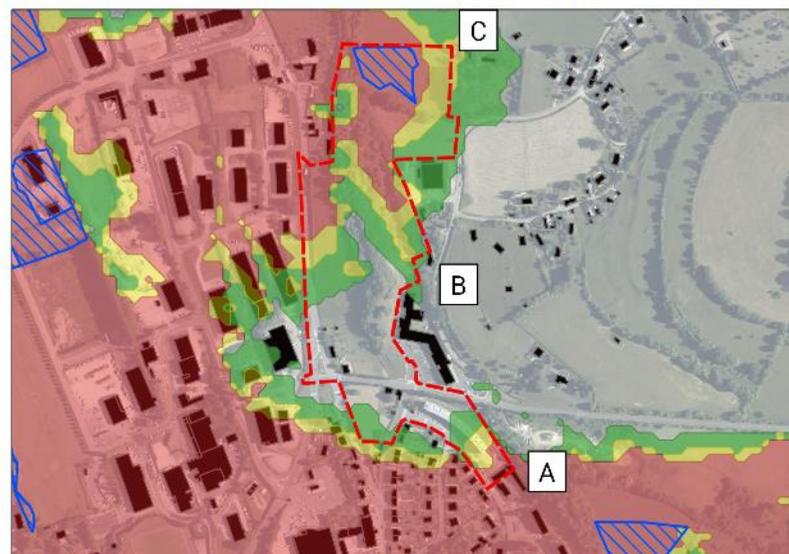
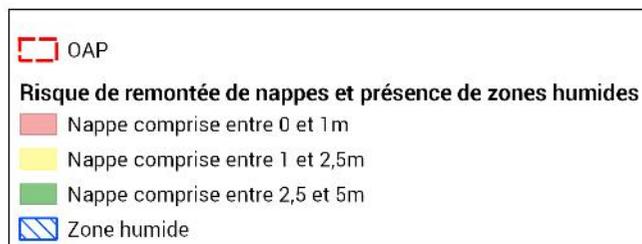
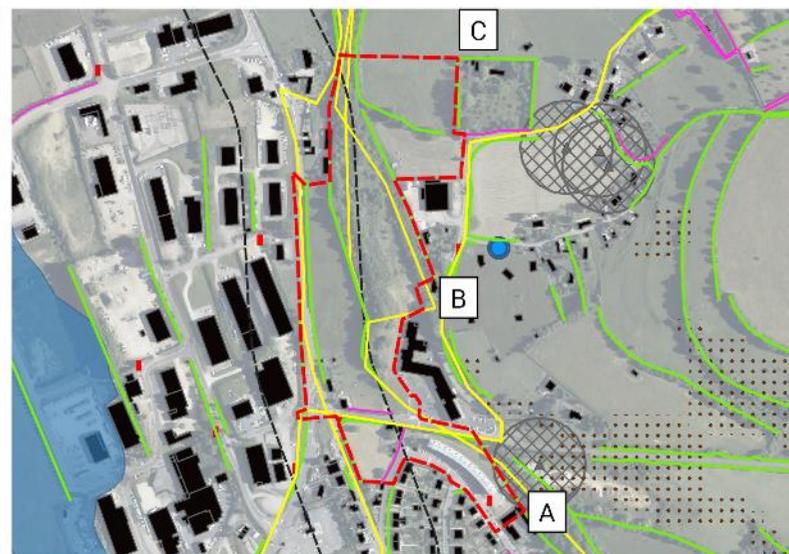
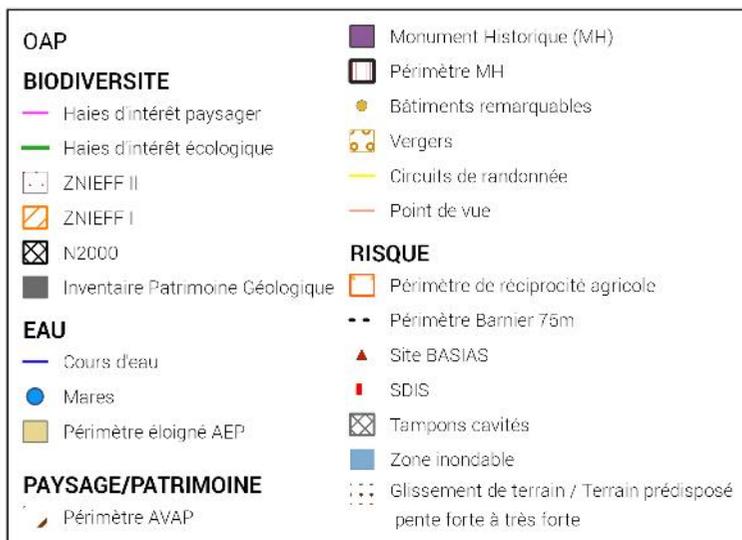
Concernant les mobilités il est prévu de relier la zone au secteur nord par un cheminement doux, des accès piétons et cyclables depuis la RD sont prévus.

Le secteur C :

Ce secteur présente des sensibilités environnementales relativement fortes, avec la présence d'une zone humide et des haies à enjeux écologiques bordant le terrain à l'est et à l'ouest et traversant le site. On note également une zone de risque de remontées de nappes.

Pour répondre à ces enjeux, deux ilots non constructibles sont prévus, le premier préservant la zone humide en place et le deuxième préservant les espaces verts existants pour gérer l'interface paysagère avec le manoir à l'est. Cette zone formera également un espace préservé de nature valorisant et proposant un cadre paysager qualitatif pour le futur quartier.

Cette stratégie d'évitement permet également de diminuer les impacts potentiels du bâti sur la zone humide existante.



| <u>OAP—LES CHAMPEAUX – Les Fonciers –N°20</u> | | Synthèse |
|---|---|----------|
| Programme | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Surface brute du site : 43 073 m² • Vocation dominante : Tourisme • Densité recherchée : |  | |
| Objectifs | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Créer une nouvelle unité d'hébergements touristiques, dans un espace aménagé de façon à valoriser le cadre paysager, le patrimoine bâti et l'identité normande. Préserver le caractère boisé de la partie nord du site, - Permettre l'aménagement d'espaces bien être en complément de l'offre d'hébergement, - Valoriser le cadre paysager et notamment les haies bocagères, les vergers et les vues sur le grand paysage, - Permettre l'aménagement d'une zone de loisirs de type parcours santé. Les éléments végétaux existants (haies, arbres) sont à renforcer pour éviter la dégradation des vues, - On utilisera des matériaux traditionnels, notamment le bois, de façon à intégrer au mieux le projet dans son environnement, - Les constructions et aménagements devront veiller aux respects des prescriptions écrites des OAP thématiques A2, B1 et B3. | | |

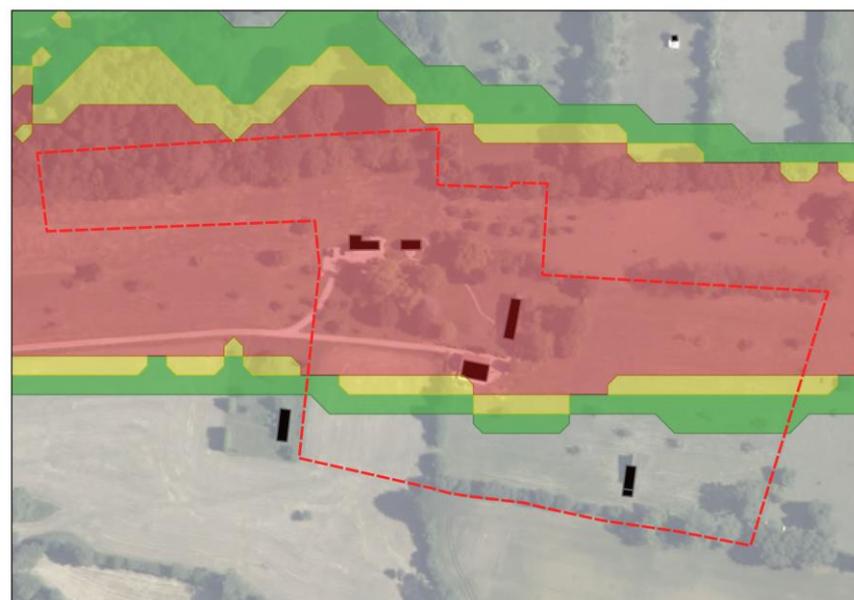
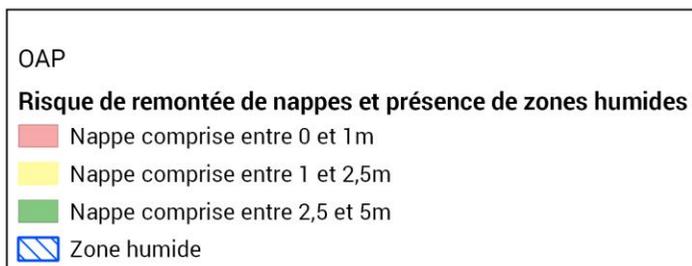
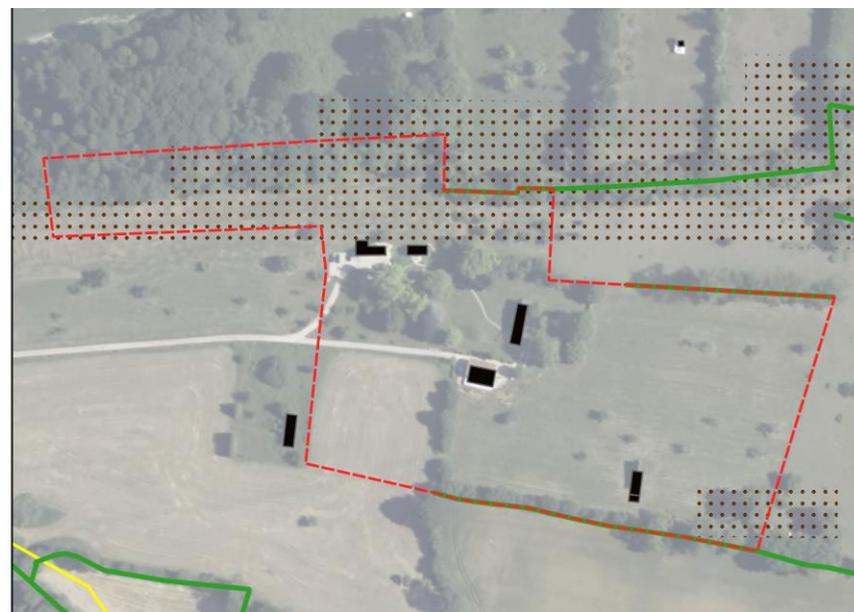
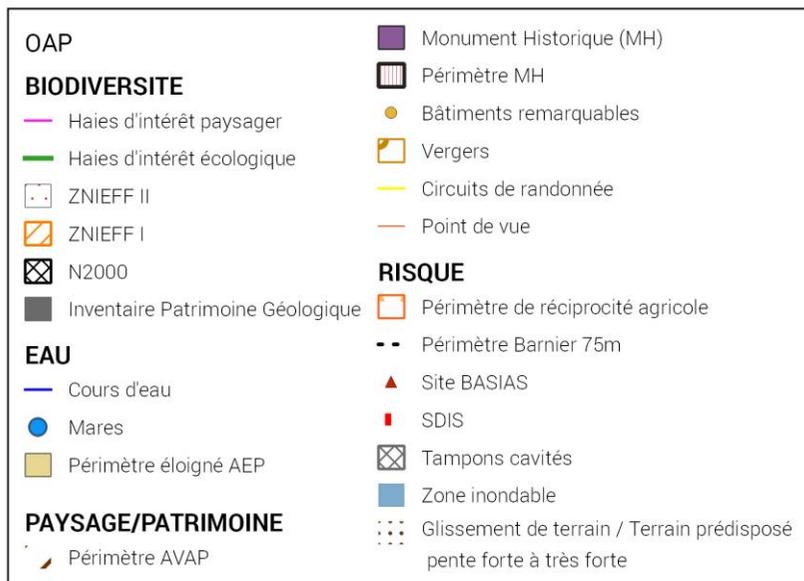
Évaluation des incidences – Propositions complémentaires

Ce site se situe dans un contexte boisé et bocager typique du caractère et de l'identité normande. Il présente plusieurs sensibilités, la moitié nord du terrain étant soumise au risque de remontées de nappes souterraines (pour les réseaux de 0 à 1m de profondeur). Trois linéaires de haies sont présents sur le site, ils sont préservés et à renforcer dans le cadre des transitions paysagères sur la quasi-totalité du pourtour de la zone.

Cette opération vise donc à préserver et valoriser les espaces naturels existants. Il est notamment prévu de réserver des ilots dédiés à de l'hébergement touristique (réversible ?) intégrés par des franges paysagères issues de l'existant (haies, boisements) tout en proposant des visibilitées sur le bocage.

Une zone de loisirs est également prévue dans la partie sud – est du projet qui sera intégrée dans le paysage par le biais des transitions paysagères mais également par des constructions en bois s'intégrant au mieux dans son environnement. Le caractère léger de ce parcours, n'impliquera pas d'impacts sur l'environnement actuel.

On note également l'anticipation d'une liaison douce avec la création d'un cheminement relié à l'existant, permettant de relier le projet au réseau de liaison douce existant sur la commune.



Évaluation des OAP en extension ne faisant pas l'objet d'un schéma :

| Numéro OAP | Enjeux / Impacts de la zone |
|---|---|
| 1 - Aubry-le-Panthou (0,405 ha / 2 logts) | Haies paysagères et écologiques à préserver au Nord du secteur |
| 21 - Champosoult (0,448 ha / 3 logts) | Chemin de randonnée en limite Nord |
| 57 – Sap-en-Auge (0,746 ha / 5 logts) | Remontée de nappe subaffleurante sur environ la moitié de la zone Dans le périmètre AEP éloigné sur la totalité de la zone Haies à enjeux paysagers et écologiques sur la partie Ouest du secteur Chemin de randonnée traversant le site |
| 59 – Sap-en-Auge (0,420 ha / 8 logts) | Remontée de nappe affleurante sur toute la zone Chemin de randonnée traversant le site d'Est en Ouest Haies à enjeux paysagers sur la limite nord est Deux linéaires de haies à enjeux écologiques traversant du Nord au Sud le site En périmètre de l'AVAP |

| Numéro OAP | Enjeux / Impacts de la zone |
|--|---|
| 63 – Sap-en-Auge (3,311 ha / 17 logts) | Haies à enjeux écologiques sur les franges Est et Ouest Dans le périmètre de l'AVAP SDIS à plus de 400 mètres |
| 95 – Vimoutiers (0,726 ha / 9 logts) | Haie à enjeux écologiques en limite Nord-Est Dans le périmètre de la loi Barnier à 44 % Remontée de nappe affleurante sur 1/3 de la zone au Sud |

Synthèse sur les OAP sectorielles :

D'une manière générale, l'étude des OAP sectorielles a permis de mettre en avant que la grande majeure partie d'entre elles prennent bien en compte l'environnement.

Les allers-retours avec le cabinet d'urbanisme ont permis de réduire, voire d'éviter des impacts environnementaux sur de nombreux secteurs.

Certaines OAP posent tout de même question dans leur globalité ou sur une partie de la zone :

- Secteur 56 (OAP 4) : secteur de l'OAP en périmètre éloigné AEP et périmètre de réciprocité agricole
- OAP 7 : La partie Est de la zone est située en ZH
- OAP 7 (secteur 40) : Risque de glissement de terrain au Nord et périmètre de réciprocité agricole sur 10% au Sud
- Secteur 82 : Zone inondable sur 1/2 de la zone et ZH de petite surface mais identifiée au cœur de la zone
- Secteur 84 : Dans un périmètre Loi Barnier à 100%

Un autre point qui ne concerne pas directement les enjeux environnementaux est également à évoquer, il s'agit de la question de la densité.

Tout d'abord, on observe que sur des petits secteurs, de nombreuses zones proposent des parcelles de 2 500 m² à 3 000 m², voire même 3 500 m².

C'est le cas notamment de :

- Secteur 14 : 1 logement sur 3 395 m² (densité attendue 8 logt/ha)
- Secteur 27 : 1 logement sur 2 345 m² (densité attendue 8 logt/ha)
- Secteur 32 : 1 logement sur 2 803 m² (densité attendue 8 logt/ha)
- Secteur 35 : 1 logement sur 3 692 m² (densité attendue 8 logt/ha)
- Secteur 52 : 1 logement sur 2 309 m² (densité attendue 8 logt/ha)
- Secteur 74 : 1 logement sur 2 031 m² (densité attendue 12 logt/ha)
- Secteur 90 : 1 logement sur 1 496 m² (densité attendue 15 logt/ha)

Sur des opérations plus conséquentes, la densité pose également des questions :

- Secteur 5 : 6 logements sur 1,338 ha, soit une densité de 4,48 logt/ha (densité attendue 8 logt/ha)
- Secteur 48 : 4 logements sur 5 419 m², soit une densité de 7,38 logt/ha (densité attendue 12 logt/ha)
- Secteur 56 : 6 logements sur 6 703 m², soit une densité de 8,95 logt/ha (densité attendue 12 logt/ha)
- Secteur 57 : 5 logements sur 7 462 m², soit une densité de 6,7 logt/ha (densité attendue 12 logt/ha)
- Secteur 63 : 17 logements sur 3,311 ha, soit une densité de 5,13 logt/ha (densité attendue 12 logt/ha)
- Secteur 77 : 15 logements sur 1,451 ha, soit une densité de 10,34 logt/ha (densité attendue 15 logt/ha)
- Secteur 80 : 6 logements sur 7 210 m², soit une densité de 8,32 logt/ha (densité attendue 15 logt/ha)
- Secteur 87 : 6 logements sur 9 141 m², soit une densité de 6,56 logt/ha (densité attendue 15 logt/ha)
- Secteur 96 : 4 logements sur 4 077 m², soit une densité de 9,8 logt/ha (densité attendue 15 logt/ha)

7. Évaluation environnementale du PADD

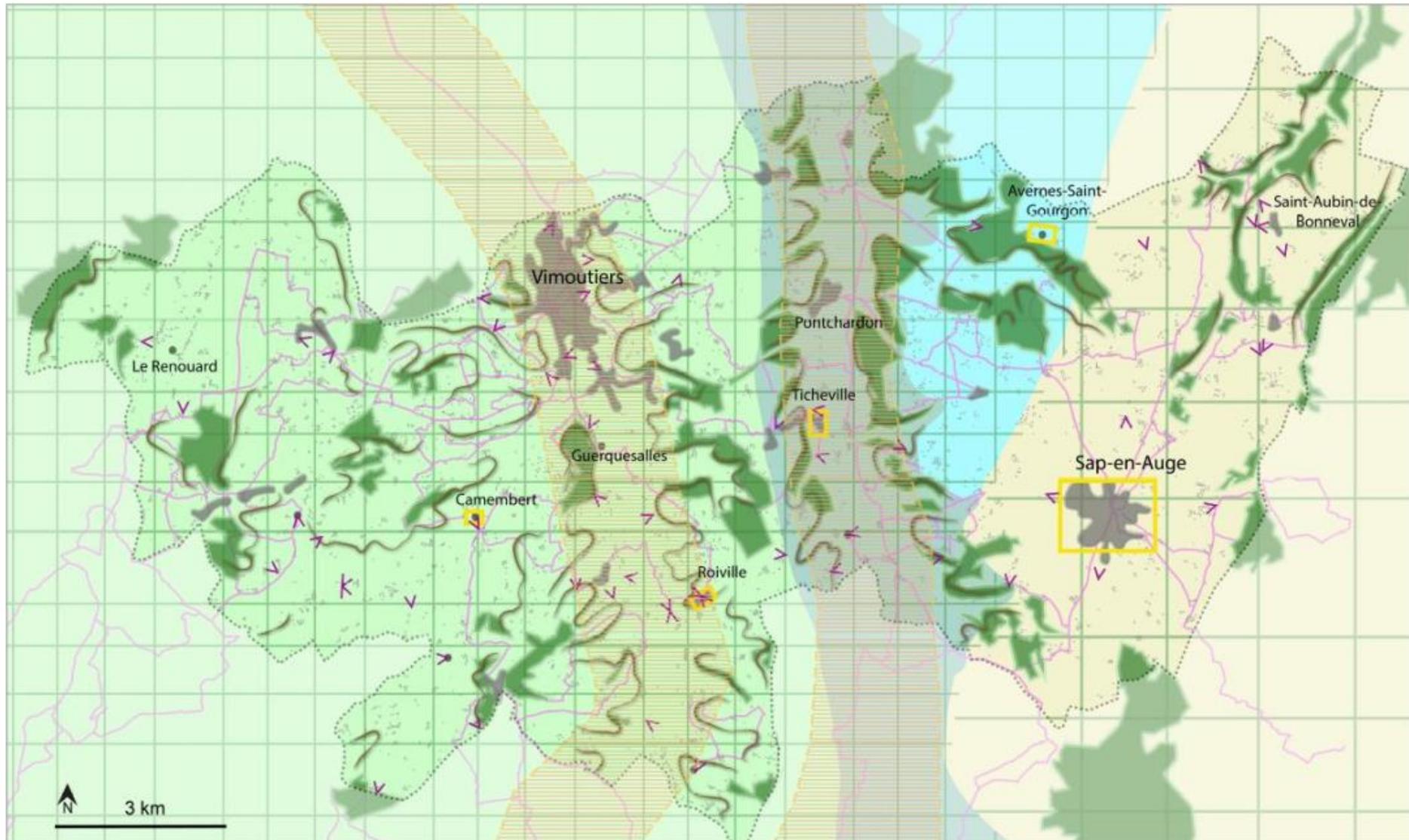
La présente partie s'attachera à évaluer la corrélation entre le zonage, le règlement et le projet politique du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du territoire intercommunal. Pour ce faire, nous avons mis en place un tableau avec sur la colonne verticale les objectifs et axes du PADD et sur la ligne horizontale les différentes thématiques étudiées, à savoir :

- Biodiversité – espaces naturels remarquables – TVB
- Paysage et patrimoine
- Ressource en eau
- Risques et nuisances
- Climat -Air -Énergie
- Mobilité et déplacement
- Consommation du foncier- Activité agricole
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ainsi, l'exercice consiste à valider ou non la prise en compte par le règlement et le zonage des orientations du PADD. Il convient de préciser que si l'étude d'une thématique corrèle avec un objectif du PADD le symbole suivant apparait dans le tableau .

Afin de spatialiser les différents axes et objectifs du projet politique, à la suite de chaque tableau sont présentées les cartographies de synthèse du PADD.

| OBJECTIF 1 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE ET PROMOUVOIR SA QUALITE DE VIE, EN VALORISANT LES IDENTITES DES PAYS D'AUGE ET D'OUCHÉ | <i>Biodiversité-Espaces naturels remarquables - TVB</i> | <i>Paysages et patrimoine</i> | <i>Ressource en eau</i> | <i>Risques et nuisances</i> | <i>Climat-Air-Énergie</i> | <i>La mobilité et les déplacements</i> | <i>La consommation du foncier - Activité agricole</i> | <i>Zonage</i> | <i>OAP</i> | <i>OAP thématiques</i> |
|---|---|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|---|---------------|------------|------------------------|
| Axe 1 : Affirmer une identité rurale attractive tournée vers l'avenir | | | | | | | | | | |
| Mettre en avant les atouts du territoire et assurer sa promotion | ✔ | ✔ | | | | | | ✔ | | ✔ |
| Maintenir et développer des services adaptés à la population et au territoire | | | | | | | | | | |
| Développer l'animation et l'identité rurales | ✔ | ✔ | | | | | | | | |
| Maintenir et développer les services | | | | | | | | | | |
| Adapter l'offre de service de santé et d'éducation | | | | | | | | | | |
| Optimiser les infrastructures publiques | | | | | | | | | | |
| Axe 2 : Préserver et valoriser un cadre paysager sensible à forte identité | | | | | | | | | | |
| Valoriser la richesse et la diversité des paysages | ✔ | ✔ | | | | | | ✔ | | ✔ |
| Mettre en valeur l'architecture traditionnelle, encourager l'innovation et soigner la qualité des espaces publics | | ✔ | | | | | | | | |
| Valoriser l'architecture traditionnelle et le patrimoine bâti | | ✔ | | | | | | | | ✔ |
| Intégrer les nouvelles constructions et l'innovation architecturale | | ✔ | | | | | | | | ✔ |
| Respecter l'organisation traditionnelle des villages | | ✔ | | | | | | | | ✔ |



Axe 1 : Développer l'attractivité du territoire et promouvoir sa qualité de vie, en valorisant les identités des Pays d'Auge et d'Ouche

Préserver et valoriser un cadre paysager sensible à forte identité (partie 2.2 du PADD écrit)

Protéger les paysages dans leur diversité :

Les unités paysagères de la CdC du Pays du Camembert, à conserver :

-  - Pays d'Auge en collines
-  - Grandes vallées augeronnes, aux versants boisés (Touques)
-  - Pays d'Auge tabulaire
-  - Pays d'Ouche septentrional

S'appuyer sur les lignes de force, qui structurent et soulignent paysage :

-  - Lignes de crête / ruptures de pente : s'adapter au relief par une localisation et une conception adaptée des nouvelles constructions
-  - Préserver les massifs boisés les plus importants
-  Protéger les panoramas et points de vue de qualité
-  Prendre soin à l'intégration des nouveaux bâtiments dans les couloirs de vue (vallées)

Lutter contre la banalisation et l'ouverture des paysages :

-  - Protéger le bocage, symbole des Pays d'Auge et d'Ouche, tout en acceptant son évolution, et en prenant en compte les différentes densités bocagères existantes
-  - Privilégier une localisation des futures constructions à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle, pour faciliter son intégration
-  - Permettre la réhabilitation du bâti en campagne (sous conditions), pour conserver ce patrimoine bâti

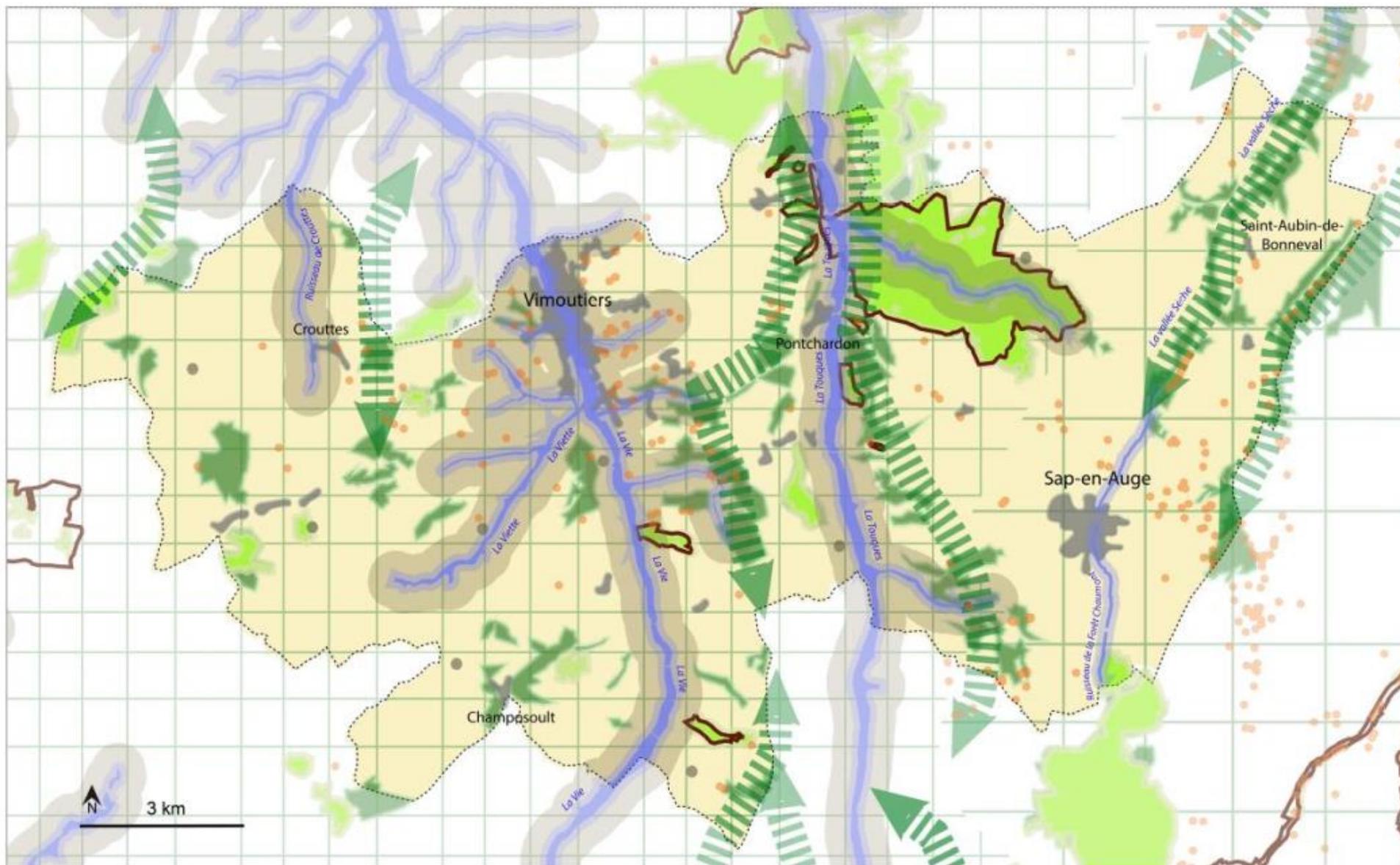
Mettre en valeur l'architecture traditionnelle, encourager l'innovation et soigner la qualité des espaces publics et du cadre de vie (partie 2.2.2 du PADD écrit) :

-  - Porter une attention particulière aux bourgs recouvrant une valeur patrimoniale
- Protéger les éléments de patrimoine ponctuels (monuments historiques, petit patrimoine...)
- A l'intérieur des espaces bâtis :
 - o Valoriser l'architecture traditionnelle et le patrimoine bâti
 - o Intégrer les nouvelles constructions à leur environnement et permettre l'innovation architecturale
 - o Respecter l'organisation traditionnelle des villages (alignement)

Développer les activités touristiques valorisant l'identité et l'économie du territoire, en s'appuyant notamment sur ses richesses paysagères et patrimoniales (partie 3.2.1 du PADD écrit)

-  - Entretien le réseau de chemins de randonnée qui jalonne le territoire
- Conforter les sites touristiques existants et profiter des opportunités pour en créer de nouveaux
- Développer l'animation et l'identité rurale

| <p>OBJECTIF 2 : PRÉSERVER UN ENVIRONNEMENT RICHE, SUPPORT DE RESSOURCES ET D'ACTIVITÉS ANCRÉES DANS LE TERRITOIRE</p> | <p>Biodiversité-Espaces naturels remarquables – TVB</p> | <p>Paysages et patrimoine</p> | <p>Ressource en eau</p> | <p>Risques et nuisances</p> | <p>Climat-Air-Energie</p> | <p>La mobilité et les déplacements</p> | <p>La consommation du foncier - Activité agricole</p> | <p>Zonage</p> | <p>OAP</p> | <p>OAP thématiques</p> |
|--|--|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|---|---------------|------------|------------------------|
| Axe 1 : Valoriser les ressources locales | | | | | | | | | | |
| Développer des productions de haute qualité adaptées au territoire | Cet objectif dépasse les compétences du PLUi | | | | | | | | | |
| Limiter les consommations énergétiques et soutenir la production d'énergie à partir des ressources locales | | | | | ☑ | | | | | ☑ |
| Préserver les ressources naturelles et la biodiversité | ☑ | | | | | | | | | ☑ |
| Protéger la population et les activités contre les risques et les nuisances | ☑ | | | ☑ | | | | | | ☑ |
| Axe 2 : Développer une économie valorisant les richesses et les opportunités du territoire | | | | | | | | | | |
| Développer des activités touristiques valorisant l'identité et l'économie du territoire | ☑ | ☑ | | | | | | | | ☑ |
| Soutenir les activités économiques de proximité | | | | | | ☑ | | | ☑ | |
| Valoriser les savoirs faire locaux et attirer les entrepreneurs | Le PLUi prévoit des zones de développement en faveur de l'économie, mais n'a pas d'actions directes sur l'attractivité du territoire | | | | | | | | | |



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

Valoriser les ressources locales (partie 3.1 du PADD écrit)



Protéger l'espace agricole pour valoriser les productions traditionnelles locales de haute qualité (lait, cidre...), sans contraindre les évolutions de l'activité agricole (partie 3.1.1 du PADD écrit)



Soutenir la production d'énergie à partir des ressources locales (partie 3.1.2 du PADD écrit) = valorisation énergétique du bois de haie par ex.

Préserver / valoriser les ressources naturelles et la biodiversité (partie 3.1.3 du PADD écrit)

Protéger les espaces naturels remarquables :



- Site Natura 2000



- ZNIEFF de type 1

- Conforter les continuités écologiques :

- o Protéger / conforter la trame verte :



Principaux massifs boisés



Bocage



Principe de corridors verts



- o Préserver la trame Bleue :
Mares, cours d'eau et milieux humides de fond de vallée

Vers un développement de l'urbanisation qui prend soin de limiter les impacts sur l'environnement :



- Un développement préférentiellement à l'intérieur des enveloppes bâties ou en extension limitée avec :
 - o Une densité bâtie minimale à respecter, selon le contexte (urbain / rural) et les contraintes éventuelles
 - o Une prise en compte du cycle de l'eau dans les aménagements, une place dédiée au végétal...

Protéger les personnes et les biens des risques et nuisances, soit par une localisation adaptée des habitations ou activités, soit par une conception qui prend en compte le risque en présence (partie 3.2.1 du PADD écrit)



- Risque d'inondation en fond de vallée

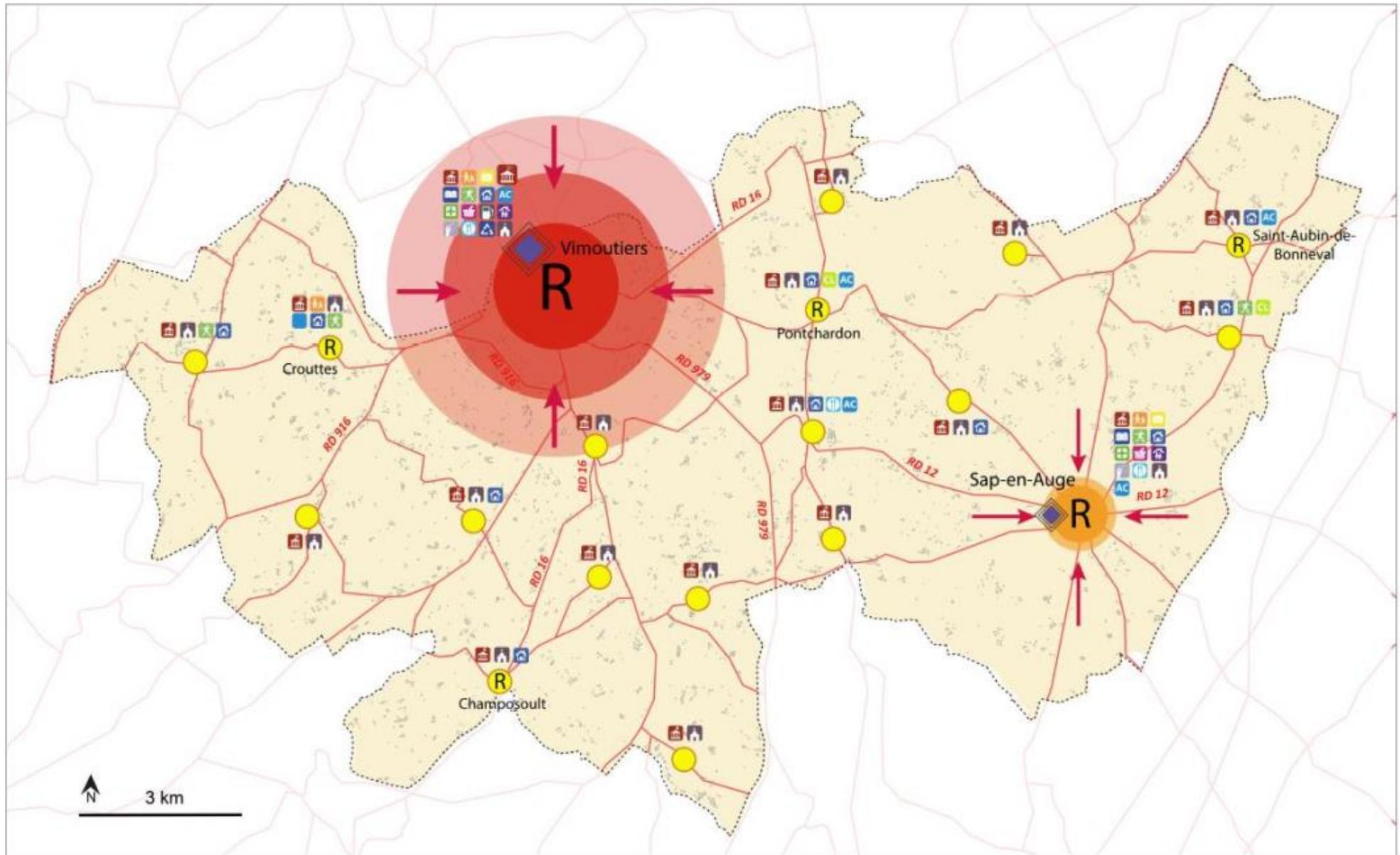


- Risque de mouvement de terrain sur les versants



- Risque cavités (couche DREAL)

| <p>OBJECTIF 3 : MAINTENIR UNE ORGANISATION DU TERRITOIRE ÉQUILBRÉE, RESPECTANT SES SINGULARITÉS ET ADAPTER L'OFFRE D'HABITAT</p> | <p><i>Biodiversité-Espaces naturels remarquables - TVB</i></p> | <p><i>Paysages et patrimoine</i></p> | <p><i>Ressource en eau</i></p> | <p><i>Risques et nuisances</i></p> | <p><i>Climat-Air-Energie</i></p> | <p><i>La mobilité et les déplacements</i></p> | <p><i>La consommation du foncier - Activité agricole</i></p> | <p><i>Zonage</i></p> | <p><i>OAP</i></p> | <p><i>OAP thématiques</i></p> |
|---|--|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---|--|----------------------|-------------------|-------------------------------|
| Axe 1 : Maintenir la population et l'équilibre du territoire | | | | | | | | | | |
| Renforcer le rôle moteur des pôles de Vimoutiers et de Sap-en-Auge | | | | | | ✔ | | | | |
| Conserver la vitalité des communes rurales | | ✔ | | | | | | ✔ | ✔ | |
| Maîtriser l'urbanisation et limiter la consommation d'espace | | | | | | | ✔ | | | |
| Axe 2 : Adapter l'offre d'habitat aux besoins et lutter contre la vacance des logements | | | | | | | | | | |
| Lutter contre la vacance | Le PLUi identifie la vacance, mais ne met pas en place d'actions directes pour lutter contre (hors de ces compétences) | | | | | | | | | |
| Adapter l'offre d'habitat aux besoins | | | | | | | ✔ | | ✔ | |



Axe 1 : Développer l'attractivité du territoire et promouvoir sa qualité de vie, en valorisant les identités des Pays d'Auge et d'Ouche

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

Maintenir la population et l'équilibre du territoire (partie 4.1 du PADD écrit)

Renforcer le rôle moteur des pôles de Vimoutiers et de Sap-en-Auge (partie 4.1.1 du PADD écrit)



Pôle de Vimoutiers (50 à 60 % des nouveaux logements)

Les bourgs de Vimoutiers et du Sap sont spécifiquement concernés par :

- L'accueil de nouvelles entreprises pour le développement économique
- La production de logements adaptée, proches des commerces et services, à destination des personnes âgées et/ou seules notamment



Pôle du Sap (15 à 20 % des nouveaux log.)



Encourager le renouvellement urbain :

Pôles et bourgs susceptibles de faire l'objet d'opérations de démolition / reconstruction (Vimoutiers, Sap-en-Auge, Saint Aubin-de-Bonneval, Pontchardon, Crouttes et Champosoult au niveau de La Bruyère Fresnay)

Conserver la vitalité des communes rurales (partie 4.1.2 du PADD écrit)

Reste du territoire (20 à 30 % des nouveaux logements)



- Entités urbaines de l'espace rural



- Espace agricole dans lequel sont autorisés sous conditions :

- De nouvelles constructions sur des secteurs résidentiels composés majoritairement de constructions récentes
- Exceptionnellement, de nouvelles constructions en dents creuses sur des hameaux traditionnels
- Les réhabilitations / changements de destination de bâtiments répondant à certains critères

Adapter l'offre d'habitat aux besoins. Les objectifs fixés sur l'ensemble du territoire (pôles, bourg, espace rural) sont de :

- lutter contre la vacance
- lutter contre la précarité énergétique
- proposer une offre attractive pour les jeunes familles

Renforcer les pôles de Vimoutiers et du Sap-en-Auge pour le maintien d'une dynamique économique à l'échelle de l'ensemble du territoire :

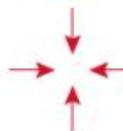


- Conforter les principales zones d'activités du territoire

Maintenir, développer et favoriser l'accessibilité à des services publics adaptés à la population et au territoire (partie 2.1.2 du PADD écrit)



- Maintenir et développer les services et équipements



- Organiser les mobilités : favoriser l'accessibilité des commerces, services et équipements des principaux pôle depuis l'espace rural

Développer et s'appuyer sur les réseaux et infrastructures existants pour le développement du territoire



- Réseau routier structurant

Synthèse :

Le PLUi mis en place sur le territoire de l'ex-Communauté de Communes du Pays du camembert permet de répondre aux différents axes prédéfinis dans le PADD avec pour :

- *L'axe 1 : Développer l'attractivité du territoire et promouvoir sa qualité de vie, en valorisant les identités des Pays d'Auge et d'Ouche, avec des réponses apportées dans le PLUi par :*
 - Le PLUi œuvre afin de préserver les identités paysagères du territoire grâce à :
 - La préservation des cônes de vues sur les différentes vallées identitaires du territoire
 - La préservation des éléments du patrimoine architectural (bâti remarquable et petit patrimoine)
 - La mise en place de sous-secteurs au sein de la zone « U » en faveur des identités paysagères (« Up » et « Ap »)
 - Le document permet aussi de rendre plus attractif son territoire via :
 - Le développement de nouveaux espaces résidentiels afin d'accueillir les futurs habitants
 - La mise en place de futurs espaces économiques sur le territoire avec :
 - 1,15 ha qualifiés en zone 1 « AUz »
 - 2,64 ha qualifiés en zone 2 AUz
 - Enfin, le PLUi œuvre en faveur d'une meilleure qualité de vie pour ces habitants en :
 - Limitant les nuisances pouvant s'appliquer aux habitants du territoire en :
 - Imposant des marges de recul à proximité des infrastructures bruyantes
 - Réduisant la vulnérabilité des biens et des personnes en localisant les sites de futur développement à l'extérieur des secteurs de risques
 - Favorisant la mixité fonctionnelle permettant de développer « l'esprit village » au sein des communes
 - Mettant en place des alternatives à la voiture entraînant une réduction des effets de pollutions et les nuisances sonores en centre-bourg/ville
- *L'axe 2 : Préserver un environnement riche, support de ressources et d'activités ancrées dans le territoire, avec des réponses apportées dans le PLUi par :*
 - Son zonage « N » et « Nf » qui permet de préserver :
 - Les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Natura 2000, SCAP...)
 - Le réseau hydrographique et les milieux associés
 - Les espaces boisés
 - Les prescriptions au titre de l'article L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme qui préservent et mettent en place des règles compensatoires sur les éléments de nature suivants :

- Les mares et plans d'eau
- Le maillage bocager
- Les zones humides
- Les vergers
- Les arbres remarquables
- Grâce aux différents choix opérés dans la sélection des zones « 1 AU » et « 2 AU » :
 - Qui sont soit en densification ou en extension des centres-bourg
 - Qui prennent en compte les différents enjeux environnementaux dans les volontés d'aménagement
- *L'axe 3 : Maintenir une organisation du territoire équilibrée, respectant ses singularités et adapter l'offre d'habitat, avec des réponses apportées dans le PLUi par :*
 - Une armature territoriale qui renforce les pôles de Vimoutiers et du Sap-en-Auge et qui permet de développement de toutes les communes du territoire
 - Une volonté dans le règlement de préserver les caractéristiques typiques du Pays d'Auge

8. Évaluation des incidences du projet de PLUi sur le site Natura 2000

Présentation du site

La première partie de cette note d'incidence s'attachera à décrire les milieux et les sensibilités qui sont propres à cet espace Natura 2000. Il s'agit ici de la Zone Spéciale de Conservation « Haute Vallée de la Touques et ses affluents ».

Dans un premier temps, il est nécessaire de préciser que l'ensemble du site Natura s'étend sur 1 402 hectares et sur deux départements : le Calvados pour 13 % et l'Orne pour 87%. En ce qui concerne le territoire du Pays du camembert, la ZSC concerne environ 980 ha et la répartition en fonction des communes se fait de la manière suivante (cf. cartographie page suivante):

| <i>Communes concernées</i> | <i>Recouvrement</i> |
|------------------------------|---------------------|
| <i>Avernes-Saint-Gourgon</i> | 59.62 % |
| <i>Aubry-le-Panthou</i> | 2.69 % |
| <i>Le Bosc-Renoult</i> | 7.13 % |
| <i>Canapville</i> | 9.62 % |
| <i>Pontchardon</i> | 5 % |
| <i>Roiville</i> | 3.39 % |
| <i>Sap-en-Auge</i> | 0.01% |
| <i>Ticheville</i> | 1.47 % |

Le site regroupe sept secteurs unitaires représentant les éléments caractéristiques et remarquables du Pays d'Auge et de ses abords. Le paysage, très vallonné, a été dessiné par le chevelu dense des rivières qui ont creusé leur lit dans les formations calcaires du Cénomaniens. Il s'agit donc d'un ensemble de boisements, de coteaux calcaires secs et de formations hygrophiles sur des substrats sourceux ou des fonds de vallées qui renferment par ailleurs des grottes à chiroptères. Afin de comprendre au mieux le fonctionnement des milieux présents sur le site, le tableau ci-dessous vient préciser les pourcentages de couverture en fonction des milieux :

| <i>Classe d'habitat</i> | <i>Pourcentage de couverture</i> |
|---|----------------------------------|
| <i>Eaux douces intérieures</i> | 1 % |
| <i>Forêts caducifoliées</i> | 46 % |
| <i>Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers)</i> | 40 % |
| <i>Marais, Bas-marais, Tourbières</i> | 1% |
| <i>Pelouses sèches, Steppes</i> | 12 % |

Au-delà des différents milieux qui se superposent sur le site, on trouve une réelle richesse floristique et faunistique. En effet, le site Natura 2000 se décompose en sept secteurs unitaires représentant les éléments caractéristiques et remarquables du Pays d'Auge avec :

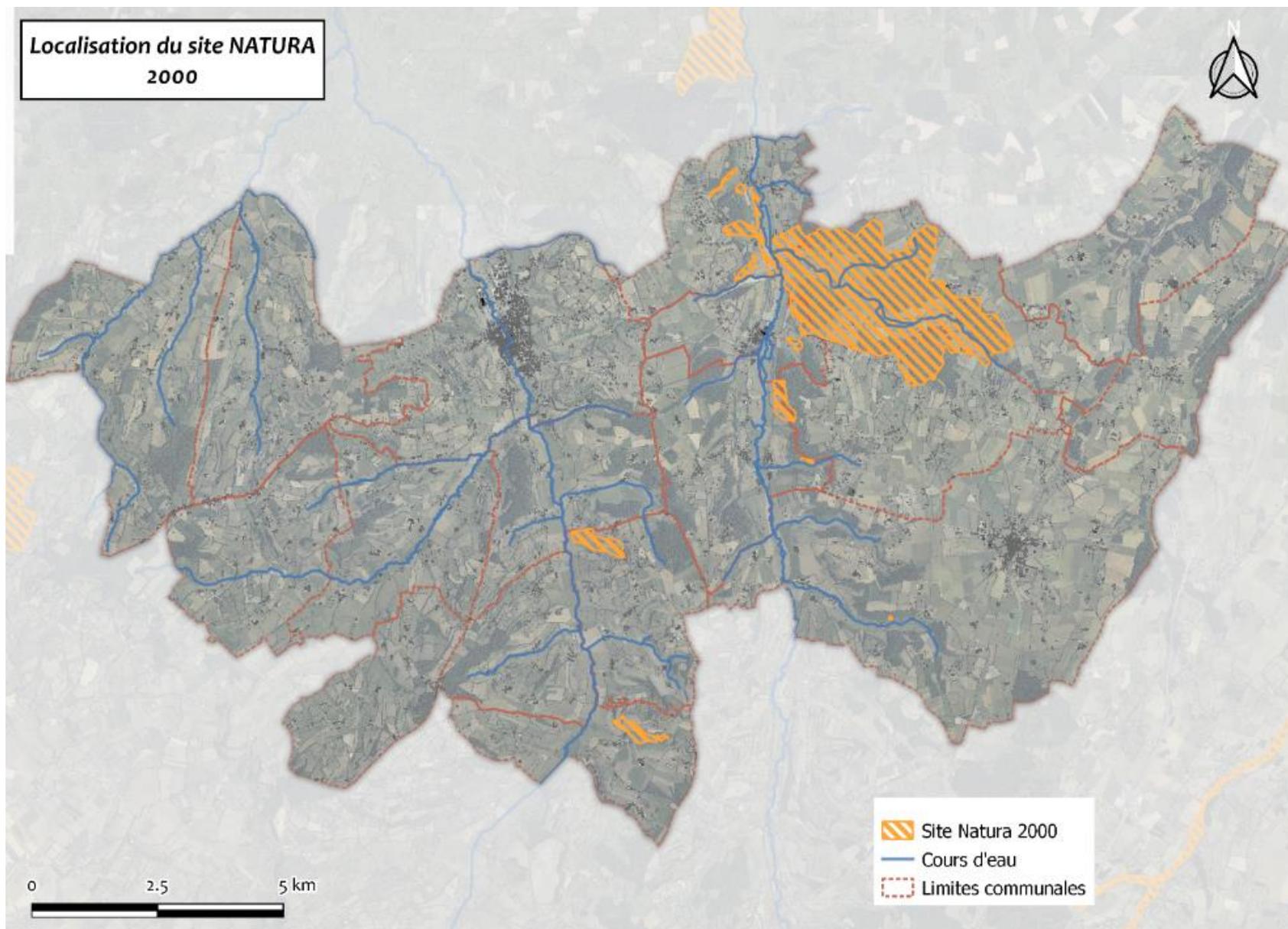
- **Le secteur de Canapville**, dont l'intérêt vient de la diversité des milieux rencontrés. Il associe des prairies humides de fond de vallée, des coteaux calcaires, du bocage et des bois sommitaux. Il comporte par ailleurs des grottes à chauves-souris.
- Affluent de la vallée de la Touques, **le vallon du Bourgel** présente tous les stades intermédiaires entre les zones humides et les zones sèches. La diversité des milieux y est grande : bois de feuillus et de conifères, prairies humides (Campigny), prairies sèches, coteaux arides (coteau du moulin d'Avernes, coteau du hameau des Vêques), cultures, broussailles, grottes, ... Dans les bois du Four et d'Avernes-Saint-Gourgon, des fûtaies âgées de sapins de Normandie correspondraient à des habitats naturels relictuels de la forêt primitive du Pays d'Auge. Du fait de son débit élevé et de la présence de séquences d'habitats diversifiés, le Bourgel constitue le meilleur ruisseau du bassin amont de la Touques pour la reproduction de la truite. La bonne qualité des eaux du Bourgel est également à l'origine de la présence d'écrevisses à pieds blancs et d'une population extraordinaire de chabots.
- **Le secteur des Quatre Favrils** correspond à un ensemble de petits vallons formant un demi-cercle dans un environnement boisé. Des zones sourceuses sur les pentes et des sources claires alimentent des rus permanents.
- **Le coteau calcaire de la Fosse**, très pentu, se situe sur le flanc d'un vallon qui converge vers la vallée de la Vie. L'exposition Sud et le substrat sous-jacent filtrant favorisent une sécheresse marquée pendant la période estivale.
- **Le coteau des Champs Genêts**, exposé au sud et composé d'une zone buissonnante à genévriers, d'une pelouse sèche et d'un bois sommital, se localise dans un vallon affluent de la vallée de la Vie. Il présente un gradient croissant de sécheresse du bas vers le haut pour atteindre un niveau plus humide au sommet, lié à la présence d'argiles à silex.
- **Le coteau de la butte de Courménil**, fait partie d'un ensemble de reliefs situés tout au long de la vallée de la Dives. Le suintement d'une source localisée dans la partie supérieure du coteau favorise la présence de plantes de milieux humides.
- Enfin, **la grotte du Sappmesle**, constitue un des principaux sites bas-normands d'hibernation de chauves-souris.

Aujourd'hui le site est confronté à plusieurs problématiques qu'il est nécessaire d'endiguer par des actions individuelles, collectives et grâce aux outils mis à disposition par l'État, notamment le PLUi qui permet d'agir de manière directe sur le site et donc de limiter les effets néfastes sur les milieux naturels remarquables.

Afin d'évaluer au mieux l'incidence négative ou positive du PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert, il convient de préciser les différentes problématiques auxquelles peut faire face le site Natura 2000 concerné par :

- Une déprise agricole déjà bien amorcée par endroit, notamment sur les parcelles présentant de fortes contraintes (prairies humides et pelouses calcaires pentues)
- Un intérêt écologique du site tributaire :
 - Du maintien des pratiques agricoles extensives
 - De la préservation de la qualité physico-chimique des eaux
- Modifications profondes de l'occupation du sol potentielles (labours ou boisements)
- Dérangement au niveau des grottes à chauves-souris
- Divagation du bétail dans le lit mineur des cours d'eau pouvant engendrer une dégradation par asphyxie des habitats naturels aquatiques
- Artificialisation des secteurs boisés

Ainsi, on constate que les problématiques auxquelles est confronté le site sont en grande partie d'origine anthropique (déprise agricole, artificialisation des sols, pollutions diffuses...). Il est donc nécessaire que le PLUi et les dispositions prises dans ce dernier puissent endiguer les différentes problématiques constatées sur le site.



Analyse des incidences potentielles

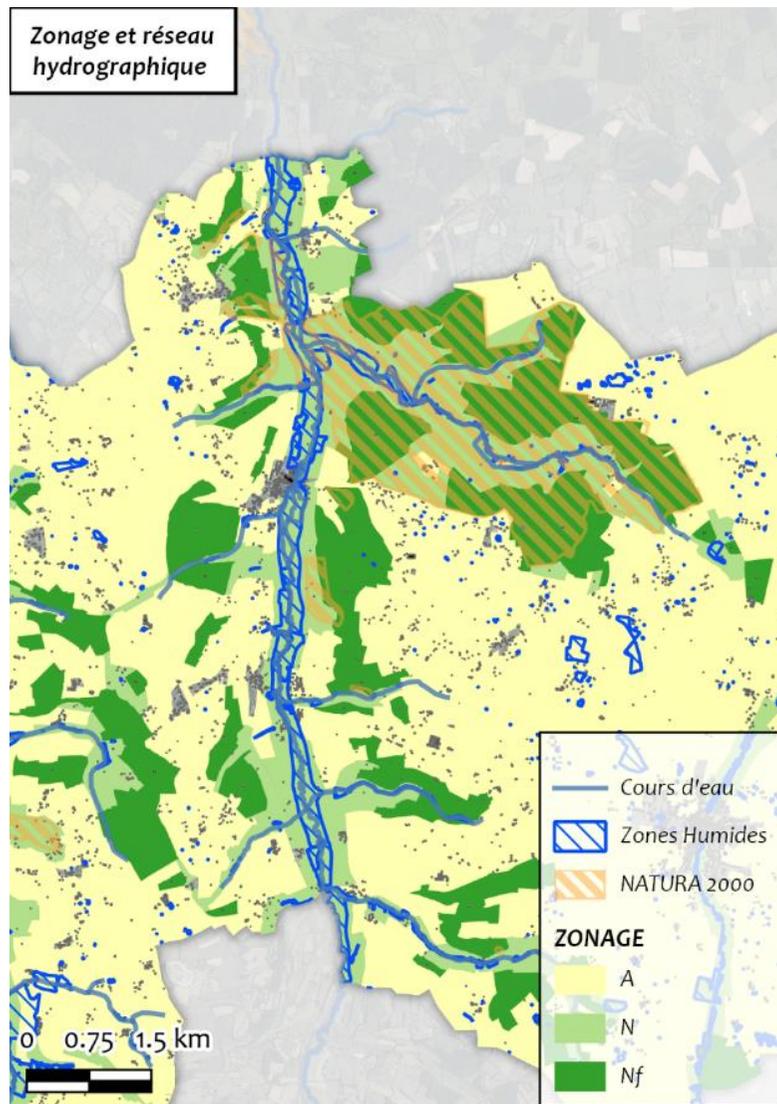
Pour commencer, il convient d'étudier le zonage mis en vigueur sur l'espace Natura 2000 ainsi que sur le réseau hydrographique connexe à celui identifié dans le périmètre de protection. En effet, le site étant composé d'unité hydrographique, il est nécessaire d'analyser l'ensemble du réseau puisque des ruisseaux ainsi que des rivières présentes en amont et en aval du site peuvent avoir des incidences directes et indirectes sur le réseau identifié par Natura 2000. Ainsi, le PLUi met en place le zonage suivant sur le site Natura 2000 : « N », « Nf » et « A » qui semble être les zonages les plus pertinents sur ce site :

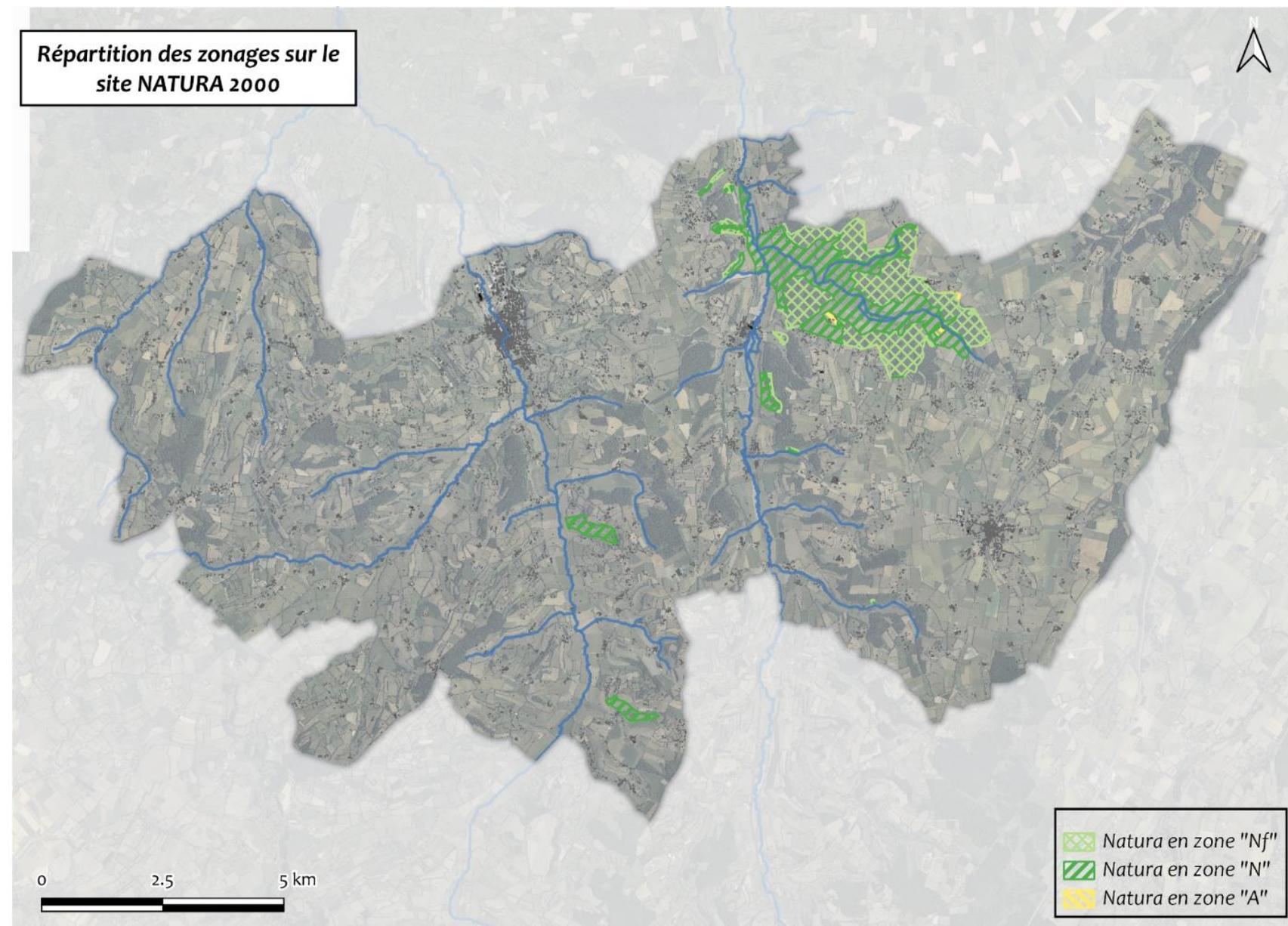
- 491 ha, soit environ 50 % du site se trouvant sur le territoire est couvert par une zone « N » qui permet l'interdiction de délivrer un permis de construire, sauf conditions particulières, limitant ainsi la pression anthropique sur le site
- 472 ha, soit environ 48 % du site se trouvant sur le territoire est couvert par une zone « Nf » qui là aussi permet de protéger le site puisque :
 - Comme le zonage « N » il entraîne l'interdiction de construire sauf conditions particulières
 - Il permet de faire évoluer de manière durable et raisonnée l'activité sylvicole sur le territoire. En effet, le règlement stipule que pour les zones « Nf » « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente »
- 17 ha soit environ 2 % du site se trouvant sur le territoire est couvert par une zone « A » qui est le règlement le moins adapté pour la protection du site Natura 2000 puisqu'il autorise les constructions agricoles qui sont souvent à l'origine des pollutions des sols ou des eaux via les pesticides et insecticides. Toutefois, ces exploitations agricoles ne posent pas de problèmes directs sur le site puisque :
 - Les exploitations ne se trouvent pas à proximité du réseau hydrographique ni des zones humides du Pays du camembert, limitant ainsi les pollutions des eaux superficielles
 - Comme vue dans la description du site ci-dessus, ce dernier souffre de déprise agricole importante qui favorise la fermeture des milieux. Ainsi, la préservation des sites apparaît même comme un atout pour le site Natura 2000.
- L'ensemble du réseau hydrographique et des zones humides se trouvent couverts par une zone « N » (comme le montre la cartographie ci-dessous), ce qui permet via les restrictions de constructions de :
 - Limiter la dégradation physico-chimique du cours d'eau qui est une problématique prégnante au niveau des eaux de la Touques
 - Limiter la pression anthropique sur les berges et dans les fonds de vallée qui concentrent des milieux humides fragiles et particulièrement importants pour l'équilibre écologique du site et du territoire

Ainsi, on comprend que le zonage choisi sur le périmètre du site Natura 2000 permet de :

- Limiter la pression anthropique sur les lieux
- Laisser les activités déjà présentes se développer, mais dans le respect de l'environnement
- Venir réduire l'impact des problématiques ayant attiré au territoire qui sont :
 - La qualité physico-chimique des eaux de surface

o La déprise agricole sur le territoire

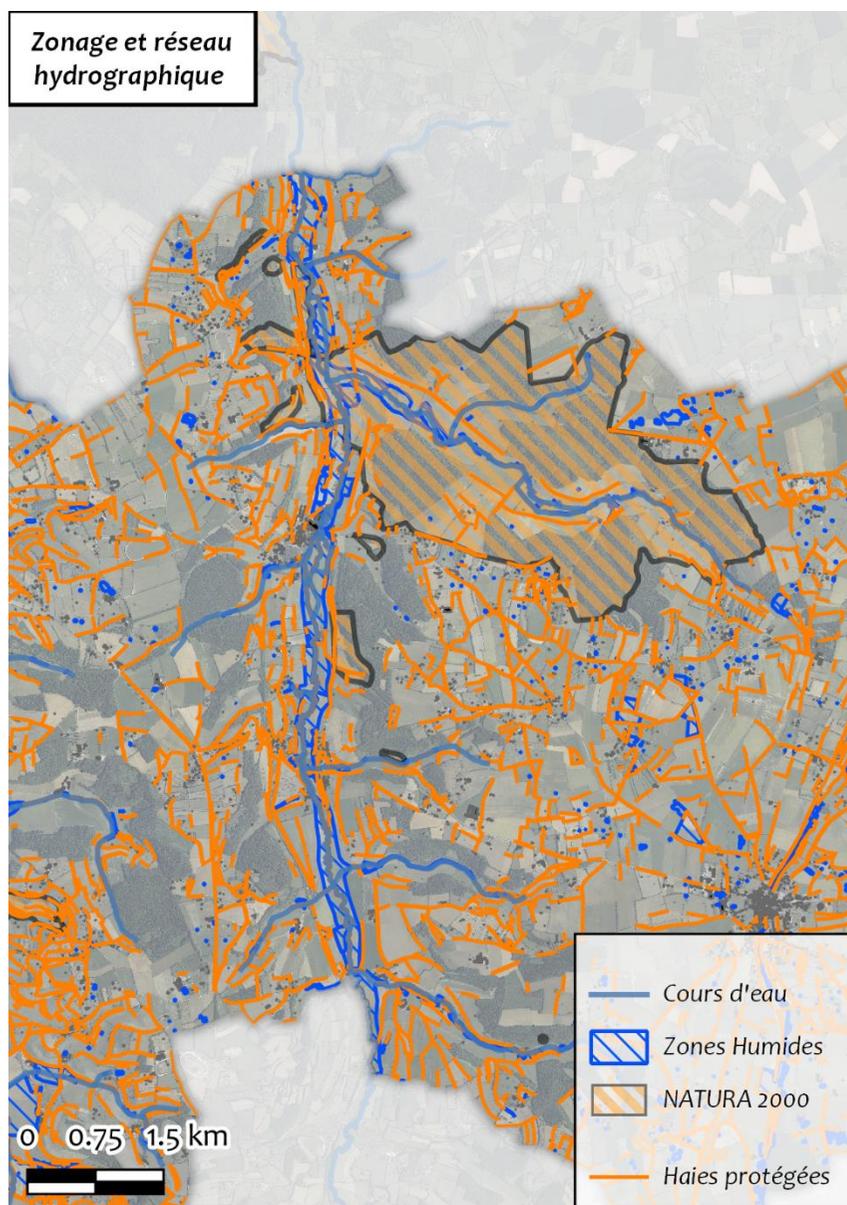




Dans un second temps, il est nécessaire de stipuler que le PLUi met en place des dispositions réglementaires particulières pour certains éléments naturels repris au zonage. Ces dispositions viennent préciser le règlement et le zonage explicités ci-dessus. Ainsi, dans le cadre de l'étude des incidences du site Natura 2000, plusieurs éléments viennent confirmer que le PLUi œuvre pour une préservation du site avec :

- La préservation de 1 219 km de haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui permet de mettre en place une réglementation spécifique en faveur de leur préservation :
 - L'arrachage de la ripisylve (haie en bord de cours d'eau) est strictement interdit sauf pour des opérations déclarées d'intérêt général et dans le cadre d'un programme de restauration des cours d'eau (programme des syndicats de gestion des cours d'eau)
 - L'arrachage des haies repérées au règlement graphique est autorisé dans les conditions suivantes et si est replantée une haie de « fonctionnalité paysagère et environnementale équivalente » à la haie arrachée, et ce avant l'arrachage :
 - Le linéaire à replanter peut-être ramené à 70 % du linéaire arraché si l'arrachage vise à créer une nouvelle parcelle de taille inférieure à environ 5 hectares
 - Le linéaire à replanter est porté à 150 % du linéaire arraché si l'arrachage vise à créer une parcelle de plus de 8 hectares
- Au regard de la cartographie ci-dessous, on s'aperçoit que de nombreuses haies se concentrent autour du réseau hydrographique, favorisant ainsi :
 - Le maintien des berges
 - La capacité filtrante des eaux de ruissellement
 - La bonne circulation des espèces
- La préservation des zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui met en place aussi une réglementation spécifique en application de l'article L214-1 du code de l'environnement qui stipule que les zones humides sont soumises « à autorisation ou à déclaration suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques compte tenu notamment de l'existence des zones et de périmètres institués pour la protection de l'eau et des milieux aquatiques. »
- La préservation des zones humides apparait comme essentielle puisqu'elles :
 - Permettent de mettre en place des zones d'expansion de crues à proximité de la Touques
 - Participent à la richesse écologique du site Natura 2000 et des fonds de vallée avec la présence de :
 - Prairies humides
 - Tourbières
 - Marais
 - ...

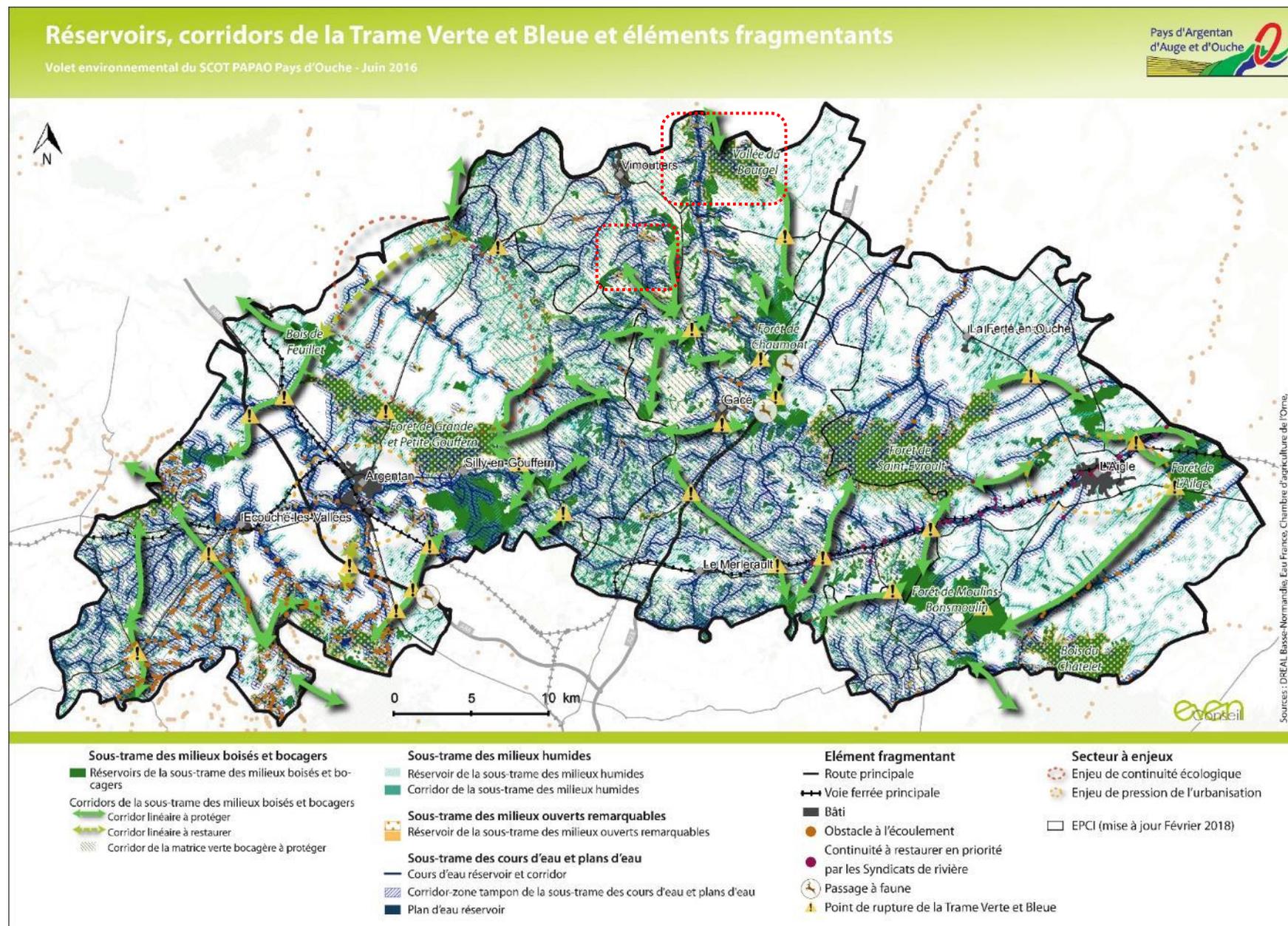
Ainsi, on comprend que les dispositions réglementaires viennent compléter le règlement et entraînent une plus grande protection du site Natura 2000.



Au-delà du PLUi, le site Natura 2000 est protégé par la SCOT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche (P2AO) puisque ce-dernier a mis en place dans son volet environnemental une TVB qui identifie le site Natura 2000 comme étant :

- **Un réservoir de biodiversité de la matrice verte bocagère et de la sous-trame boisée** entraînant la règle suivante :
 - Les réservoirs boisés et bocagers et les réservoirs des milieux ouverts remarquables sont strictement protégés du développement de l'urbanisation. Toutefois, certains projets sont admis, sous conditions de compatibilité avec la sensibilité des milieux (activité agricole, sylviculture et bâtiment d'intérêt général)
- **Un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux ouverts remarquables** entraînant la règle suivante :
 - Les projets de développement maîtrisés sont admis sous réserve d'une prise en compte des enjeux de maintien d'une perméabilité écologique renforcée (trame végétale de pleine-terre jouant un rôle effectif de corridor)
- **Un réservoir de biodiversité de la sous-trame milieux humides** entraînant la règle suivante :
 - Les documents d'urbanisme préviennent la destruction des zones humides avérées et veillent au maintien de leur caractère hydromorphe en mettant en place les principes de gestion
- **Un corridor écologique de la sous-trame cours et plan d'eau** entraînant les règles suivantes :
 - Les documents d'urbanisme locaux créeront les conditions d'un bon fonctionnement naturel de tous les cours d'eau et lutteront contre la diffusion des pollutions
 - Aux abords d'un cours d'eau, pour des extensions proches (sans pour autant être à proximité immédiate du cours d'eau), les documents d'urbanisme locaux définiront les modalités de réalisation permettant de préserver la qualité du cours d'eau

Ainsi, comme le PLUi se doit d'être dans un rapport de compatibilité avec le SCOT, on peut dire que la TVB mise en place par ce dernier permet d'apporter une protection supplémentaire sur le site Natura 2000 présent sur le territoire.



Synthèse

Au regard de l'analyse faite ci-dessus, le projet de développement envisagé sur le territoire permet le maintien du site NATURA 2000 via :

- Un zonage à 98% en N et en Nf, permettant de protéger le site des pressions anthropiques sans mettre le développement du site sous cloche
- La protection de petits éléments naturels permettant de réduire les potentielles incidences négatives du site grâce à :
 - La préservation des haies
 - La préservation des zones humides
- Une identification du site sur la TVB du SCOT permettant d'apporter une protection supérieure au site.

Ainsi le projet de PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert ne semble pas induire d'incidence négative directe ou indirecte sur le réseau Natura 2000.

9. Compatibilité avec les documents supérieurs

Au regard des éléments présentés précédemment, l’objectif est ici de vérifier que le PLUi prend bien en compte les orientations de portée supérieure qui s’imposent à lui. Ne seront étudiées dans le cadre de l’évaluation environnementale que les principaux documents déclinant des orientations spécifiques à l’environnement et à l’énergie, et pouvant trouver une traduction directe ou indirecte dans le PLUi.

Le SCOT du Pays d’Argentan, d’Auge et d’Ouche, approuvé le 18 décembre 2018 étant intégrateur de l’ensemble des documents présentés ci-dessous et ces documents présentant une date d’approbation antérieure à celle du SCOT, seul ce dernier fera l’objet d’une étude.

Il est important de prendre en compte également que le SRADDET (Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires) est en cours d’approbation et qu’il conviendra donc de le prendre en compte dans le cadre de la prochaine révision du document.

| <i>Documents</i> | <i>Rapport du PLUi avec le document</i> |
|---|---|
| SCOT du pays d’Argentan, d’Auge et d’Ouche approuvé le 18/12/2018 | Compatibilité |
| SDAGE Seine-Normandie approuvé le 05/11/2015 | Compatibilité |
| SRCAE Basse-Normandie, approuvé le 30/12/2013 | Prise en compte |
| SRCE de Basse Normandie, approuvé le 18/11/2014 | Prise en compte |

• **SCOT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche approuvé le 18/12/2018**

| Hiérarchie | Orientations | Prescriptions | Réponses apportées dans le PLUi |
|------------------------|---|--|--|
| Partie II | RÉVÉLER LES IDENTITÉS AUTHENTIQUES DU TERRITOIRE POUR UNE EXPÉRIMENTATION DE SA NORMANDITE | | |
| <i>Orientation 2.1</i> | <i>Pratiquer une gestion environnementale qualitative pour magnifier et valoriser le cadre de vie naturel</i> | | |
| Objectif 2.1.1 | Protéger les réservoirs de biodiversité et gérer leurs abords | <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les espaces de biodiversité et les corridors de la matrice verte bocagère identifiés • Gérer les abords des réservoirs de biodiversité et des corridors de la matrice verte bocagère • Préserver les boisements (correspondant à des réservoirs de biodiversité ou non) en tenant compte de la diversité des enjeux • Respecter les prescriptions liées aux zones Natura 2000 du territoire • Préserver et entretenir le maillage bocager | <p>Le PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert permet de préserver les corridors écologiques en protégeant les éléments du patrimoine naturel au titre de l'article L151-19 et 23 du code de l'urbanisme avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 443 km de haies • 13 arbres remarquables • 16 ha de vergers <p>De plus, le PLUi met en place un zonage « Nf » spécifique pour les espaces boisés qui couvre 2551 ha soit 12,6 % du territoire.</p> |
| Objectif 2.1.2 | Renforcer les continuités écologiques dans une vision dynamique du territoire | <ul style="list-style-type: none"> • Protéger et gérer les corridors écologiques du P2AO • Restaurer les corridors écologiques | <p>La présente évaluation met en place une note d'incidences NATURA 2000 afin d'analyser les potentielles incidences du projet de PLUi sur ces espaces. La conclusion de cette analyse permet de dire que le projet de PLUi permet de respecter les volontés du DOCOB et n'entraîne pas d'incidences négatives majeures sur le territoire</p> |
| Objectif 2.1.3 | Protéger les milieux humides et les cours d'eau : la trame bleue du P2AO | <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les cours d'eau et plans d'eau, et leurs abords • Protéger les milieux humides • Préserver les continuités écologiques de la trame bleue et gérer les obstacles à l'écoulement des eaux | <p>Les milieux humides font l'objet d'une protection sur le territoire grâce à l'identification au règlement graphique au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De 296 mares et plans d'eau • De 775 ha de zones humides issues de l'inventaire DREAL <p>Ces identifications entraînent des règles strictes et des mesures compensatoires permettant de préserver les sites et les continuités écologiques bleues.</p> |

| Hiérarchie | Orientations | Prescriptions | Réponses apportées dans le PLUi |
|------------------------|---|---|--|
| Objectif 2.1.4 | Assurer la disponibilité des ressources dans le temps | <ul style="list-style-type: none"> Protéger la ressource en eau, en assurant la qualité des eaux superficielles et souterraines Sensibiliser aux problématiques de gestion quantitative de l'eau Favoriser une gestion durable des ressources du sous-sol Favoriser une gestion durable des déchets | <p>Les cours d'eau du territoire sont protégés puisqu'ils se retrouvent en quasi-totalité en zone « N », permettant ainsi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Limitier la pression anthropique sur les abords des cours d'eau Limitier les pollutions diffuses Limitier l'imperméabilisation des berges |
| <i>Orientation 2.2</i> | <i>Gérer les risques pour une expérimentation apaisée du territoire</i> | | |
| <i>Objectif 2.2.1</i> | Prévenir les risques via une mise en œuvre des PPR | ----- | Le PLUi n'a pas pour mission de prendre en compte cette observation |
| <i>Objectif 2.2.2</i> | Développer une culture généralisée du risque | ----- | Le PLUi permet de favoriser la culture du risque puisqu'il met en place de nombreuses dispositions qui visent à informer le pétitionnaire des mesures de précaution à prendre en fonction des risques présents sur la parcelle. |
| <i>Orientation 2.3</i> | <i>Préserver l'espace agricole et valoriser les productions pour le maintien de l'identité rurale du territoire</i> | | |
| <i>Objectif 2.3.1</i> | Conforter les filières agricoles comme activités emblématiques de la ruralité | <ul style="list-style-type: none"> Favoriser le bon fonctionnement des exploitations Évaluer les impacts des urbanisations sur l'espace agricole en amont des autorisations Renforcer les activités primaires via la mobilisation d'outils de maîtrise foncière | |
| <i>Objectif 2.3.2</i> | Encourager la diversification des activités primaires | <ul style="list-style-type: none"> Développer des activités de diversification créatrices de valeur ajoutée Encadrer le développement des espaces d'activités liées aux filières agricoles ou sylvicoles Encourager la valorisation des ressources énergétiques des productions agricoles | |
| <i>Objectif 2.3.3</i> | Intégrer l'agriculture au cœur des proximités | <ul style="list-style-type: none"> Encourager la structuration de circuits de proximité et le développement de l'agriculture périurbaine | Le PLUi n'a pas pour mission de prendre en compte cette observation |

| Hiérarchie | Orientations | Prescriptions | Réponses apportées dans le PLUi |
|------------------------|--|---|---|
| Orientation 2.4 | Révéler les richesses patrimoniales et paysagères pour mettre en lumière la qualité du cadre de vie | | |
| Objectif 2.4.1 | Dévoiler le territoire par un urbanisme adapté aux contextes | <ul style="list-style-type: none"> • Reconnaître et valoriser les paysages du territoire • Veiller au maintien de la diversité des pratiques agricoles, source de la diversité paysagère du territoire • Renforcer l'intégration paysagère du bâti • Aménager les centres et entrées de villes | <p>Le PLUi permet de préserver l'identité paysagère du territoire en préservant au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les cônes de vues sur les vallées identitaires du territoire • Les éléments naturels identitaires du Pays d'Auge (bocage, mare...) • Le bâti ancien des centres bourg <p>Le règlement permet de normer l'ensemble des aspects extérieurs du bâti afin d'homogénéiser ce dernier et d'éviter les verrues paysagères.</p> |
| Objectif 2.4.2 | Renforcer l'accessibilité aux paysages et valoriser le rapport à la nature | <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser le rapport à la nature en la rendant accessible • Développer la nature en ville | <p>Le PLUi et son règlement favorisent la nature en ville en préservant des petits éléments de nature (arbres remarquables, haies, mares...) et en limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>De plus, le PLUi tente au maximum de composer avec les espaces naturels notamment avec son OAP n°2 : Vers un urbanisme durable, économe et bioclimatique.</p> |
| Orientation 2.5 | Affirmer comme destination touristique un arrière-pays normand naturellement généreux | | |
| Objectif 2.5.1 | Valoriser l'armature touristique et organiser les parcours | <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur les points d'intérêt touristique • Renforcer les circuits thématiques dans l'offre touristique • Favoriser un usage plus général du vélo • Prendre en compte les besoins liés à la découverte automobile et à l'intermodalité avec les modes actifs (vélo, marche...) • Accompagner les activités équestres pour la découverte du territoire | <p>Le PLUi mis en œuvre protège les cônes de vues emblématiques ainsi que les éléments du patrimoine bâti (châteaux, calvaires, lavoirs...) qui favorisent la visibilité du territoire et les plus-values touristiques.</p> <p>De plus, l'utilisation du vélo est encouragée dans la mesure où les OAP sectorielles tentent au maximum de raccorder les sites aux voies de mobilités douces déjà existantes et que la voie verte de Vimoutiers est valorisée sur le territoire.</p> <p>Enfin, le territoire possède déjà un maillage de chemin de randonnée important permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De favoriser les déplacements doux sur le territoire |

| | | | |
|-------------------|--|---|--|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> • Au territoire d'être plus attractif et d'avoir une plus-value touristique |
| Hiérarchie | Orientations | Prescriptions | Réponses apportées dans le PLUi |
| Objectif 2.5.3 | Développer l'offre d'hébergements et d'équipements en lien avec les politiques culturelles, sportives ou de loisirs | ----- | |
| Partie III | VALORISER ET DIFFUSER L'IDENTITÉ PRODUCTIVE EXISTANTE DU TERRITOIRE POUR S'ARRIMER AUX FLUX EXTERNES ET DÉMULTIPLIER L'ENTREPRENARIAT | | |
| Orientation 3.2 | <i>Faire de la lutte contre le réchauffement climatique une opportunité pour le développement local</i> | | |
| Objectif 3.2.1 | Soutenir le développement des énergies renouvelables | ----- | Le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie sont soutenus grâce à : |
| Objectif 3.2.2 | Soutenir la mise en œuvre de la transition énergétique | <ul style="list-style-type: none"> • Économiser l'énergie et optimiser son utilisation | <ul style="list-style-type: none"> • La mise en place de l'OAP n°2 : Vers un urbanisme durable, économe et bioclimatique • La volonté d'une intégration paysagère des futurs systèmes de production d'énergies renouvelable par le règlement |

Synthèse :

En s'appuyant sur l'analyse des pièces règlementaires, l'évaluation environnementale s'est attachée à vérifier la compatibilité ou la prise en compte des documents de portée supérieure. Le territoire est concerné par 4 documents-cadres présentés ci-dessous :

- SCOT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, approuvé le 18/12/2018
- SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, approuvé le 05/11/2015
- SRCAE de Basse-Normandie, approuvé le 30/12/2013
- SRCE de Basse-Normandie, approuvé le 18/11/2014

Toutefois, le SCOT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, approuvé en décembre 2018 est intégrateur de l'ensemble des documents présentés ci-dessus. De plus, ces documents présentant une date d'approbation antérieure à celle du SCOT, l'analyse du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Pays du camembert s'est portée uniquement sur le SCOT du P2AO.

Au regard des objectifs et des recommandations du SCOT, il s'avère que le projet de PLUi reprend bien les différents éléments du document-cadre en favorisant :

- L'identification et la préservation de la TVB sur le territoire via la préservation des identités naturelles remarquables et les éléments de nature ordinaire du territoire
- La préservation des espaces agricoles et des exploitations agricoles
- La protection des éléments paysagers du territoire identitaire du Pays d'Auge
- La favorisation des mobilités douces

10. Les indicateurs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans).

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLUi, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLUi sur le court à moyen terme. **Rappelons qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés. Ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.**

Sont listés dans le tableau des deux pages suivantes les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement.

Pour chaque indicateur, sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?).

| Thématique | Définition de l'indicateur | Enjeux / incidences | Unité | Disponibilité | Périodicité |
|-----------------------------------|---|---|---|--|-------------|
| Biodiversité et milieux naturels | Le défrichement sur le territoire | Rend compte de la superficie de boisement défrichée par an. Cette donnée permet d'identifier les tendances de consommation foncière et les espaces sensibles. Parallèlement, cet indicateur permet d'identifier une partie des pertes en espace naturel par an | Ha | CdC | Annuelle |
| | Préservation du bocage | Permet de constater si les mesures compensatoires sont adaptées aux tendances observées sur le territoire. De plus, cet indicateur permet de quantifier le linéaire bocager présent sur le territoire et son évolution. | Ha de linéaire de haies à enjeux hydrauliques Ha de linéaire de haies à enjeux paysagers | CdC / Communes (les déclarations préalables) | Annuelle |
| Mobilité | Création de pistes cyclables | Permet de rendre compte des alternatives à la voiture mises à disposition des habitants sur les différentes communes | Mètres de linéaire aménagés /an | CdC | Annuelle |
| | Nombre d'arceaux ou stationnements vélos aménagés | Permet d'avoir un suivi sur le développement des mobilités douces sur le territoire et sur la politique volontariste mise en œuvre en faveur des mobilités douces | Nb | CdC | Annuelle |
| | Nombre d'accidents enregistrés sur le territoire | Vérifier que le projet d'aménagement n'augmente pas l'insécurité routière, ou au contraire tend à améliorer la situation ; ceci en portant un regard plus poussé sur les secteurs reconnus comme problématiques et sur des espaces potentiellement impactés par la mise en œuvre d'une opération d'aménagement (entrées de bourg) | Nb | CdC / Communes / Police Municipale / Gendarmerie | 2 ans |
| Scenarii et développement projeté | Population | Vérifier sur la durée de vie du PLUi : | Nb | CdC / INSEE | 3 ans |
| | Logements | <ul style="list-style-type: none"> · La bonne mise en œuvre du scénario démographique · La réalisation concrète des possibilités de construction offertes par le PLUi · La corrélation entre le nombre de logements produits et la progression démographique Suivre les évolutions démographiques afin d'anticiper les effets de surcharge ou non sur les équipements publics (STEP par exemple) | | | |
| | Nombre d'entreprises et/ou d'actifs travaillant sur le territoire | Vérifier sur la durée de vie du PLUi la concrétisation des ambitions économiques de l'intercommunalité. | Nb | CdC / Communes / INSEE | 6 ans |
| | Évolution de la vacance des logements | Vérifier sur la durée de vie du PLUi l'évolution de la vacance | Nb | CdC / Communes / INSEE | Annuelle |

| | | | | | |
|-----------------------|---|---|--------|--------------------------------------|----------|
| Consommation foncière | Nombre de constructions réalisées sur les dents creuses identifiées au diagnostic du PLUi | <p>Appréhender à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> La contribution de ce type de projet pour la réalisation du scénario démographique prévu par l'intercommunalité Les dynamiques de densification des centre-bourgs limitant ainsi le mitage agricole | Nb | CdC | 3 ans |
| | Densité de logements à l'hectare | <p>Permet de vérifier la concordance entre les attributions de permis de construire, l'élaboration des projets et les densités minimales recommandées sur le territoire avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> Vimoutiers (15 logements / ha) Crouttes, Pontchardon, Le Sap, Saint-Aubin-de-Bonneval et Ticheville (12 logements / ha) Les autres bourgs (8 logements / ha) | Nb/ha | CdC / Sitadel / données MAJIC / SCoT | Annuelle |
| Ressource en eau | Linéaire de réseaux d'eaux usées améliorées | Permet de rester informé sur la qualité du réseau d'assainissement du territoire tant au niveau de son adduction que de sa composition | Mètres | CdC | Annuelle |
| | La charge organique et la charge hydraulique des eaux usées | | Mg/l | CdC | Annuelle |

11. Le résumé non-technique

Le résumé non technique reprend l'architecture du rapport d'évaluation environnementale pour lister dans l'ordre et de façon synthétique les principales conclusions de l'analyse, tout en rappelant le contexte dans lequel s'inscrit la démarche.

11.1. Le contenu de l'évaluation environnementale

L'application de la procédure « d'évaluation environnementale » nécessite d'intégrer au rapport de présentation les éléments suivants, repris de l'article R.153-1, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme et replacés ici dans l'ordre logique du déroulement et de la formalisation de l'évaluation :

- Une description de la manière dont l'évaluation a été conduite (approche méthodologique)
- Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées »
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »
- Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »
- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation »
- Un « résumé non technique »

11.2. Approche méthodologique générale et itérativité de la démarche

Le cabinet GAMA Environnement, en charge de l'évaluation environnementale, a participé activement à la phase d'élaboration du PLUi l'ex Communauté de Communes du Pays du camembert en étroite collaboration avec le cabinet d'urbanistes Architour et en accompagnement de la maîtrise d'ouvrage.

En effet, pour mener à bien cette étude et ne pas prendre à la légère les questions environnementales et paysagères du territoire, GAMA Environnement a accompagné le cabinet Architour sur l'ensemble de la durée de la mission, intervenant à chaque phase du projet.

Cette équipe ainsi constituée a participé à toutes les réunions liées à la démarche PLUi, à savoir les comités de pilotage, les comités techniques, les réunions et ateliers de travail, les réunions publiques ou encore les réunions avec les Personnes Publiques Associées.

En effet, comme cela sera évoqué tout au long de cette évaluation, les secteurs à enjeux ou problématiques ont été directement écartés. Ainsi, aucune zone de développement n'est concernée par un site Natura 2000, une zone humide avérée, un périmètre de réciprocity agricole ou encore une zone inondable.

La démarche s'est ainsi limitée à éviter d'impacter ces zones. Aucune compensation (hormis sur la question des haies) n'a été envisagée.

Ainsi, la présence de GAMA Environnement a permis de traiter en direct et d'apporter des réponses claires sur l'ensemble des thématiques étudiées dans le PLUi.

Le travail d'évaluation a consisté avant tout à assurer la meilleure intégration possible des enjeux environnementaux dans les différentes pièces constitutives du PLUi (PADD, zonage, règlement, OAP). C'est donc un travail itératif entre la construction du PLUi et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre, selon le schéma de la page suivante.

GAMA Environnement a été partie prenante de l'élaboration du PLUi dès le début de la mission avec la réalisation de l'État Initial de l'Environnement, puis tout au long de la démarche. Des allers-retours réguliers entre le bureau d'études GAMA Environnement, le bureau d'étude Architour, la maîtrise d'ouvrage et les partenaires ont ainsi permis de proposer / intégrer des mesures alternatives, correctives, compensatoires... tout au long de la construction du document.

Il s'agit donc ici d'évaluer un document déjà relativement « mûr », amendé à maintes reprises. A ce titre, le présent document mettra en lumière l'historique des réflexions ayant conduit au projet de PLUi dans sa forme actuelle.

Le travail d'évaluation a consisté avant tout à :

- Examiner les impacts potentiels du PLUi sur l'environnement, assez tôt pour les corriger en cours de démarche
- Faire des propositions au regard des incidences pressenties et en s'inscrivant dans la doctrine « Éviter – Réduire – Compenser »
- Sensibiliser la collectivité sur les enjeux de fond et de forme et sur les implications des choix opérés en matière d'environnement

Justifier des choix effectués eu égard aux enjeux, aux contraintes éventuelles, aux possibilités (ou non) de mettre en œuvre des mesures alternatives, mais aussi en fonction du projet porté par la collectivité

11.3. Évaluation environnementale des OAP thématiques

Les cinq OAP thématiques présentées viennent compléter le règlement et le zonage mis en place sur l'ex CdC du Pays du camembert. Ces compléments apportent de nombreuses aménités positives présentées ci-dessous :

Dans le domaine de l'environnement :

- Conserver les continuités écologiques via la préservation des mares et du maillage bocager
- Préserver le capital d'éléments naturels sur le territoire grâce à la mise en place de mesures compensatoires

Dans le domaine des risques :

- Limiter les ruissellements grâce à la préservation des haies à enjeux hydrauliques, à la mise en place de mesures compensatoires et à la diminution des espaces imperméabilisés
- Limiter l'érosion des sols et les mouvements de terrain grâce au maintien des haies sur le territoire

Dans le domaine paysager :

- *La préservation des différentes identités paysagères du territoire :*
 - L'identité d'un territoire naturel et bucolique via la préservation des haies et des mares notamment
 - L'identité historique grâce à la préservation du patrimoine remarquable (églises, châteaux, manoirs...) et du petit patrimoine (lavoirs, calvaires...)
 - L'identité physique du territoire grâce à la préservation des couloirs de vues au sein des vallées
- *La conservation des transitions paysagères en :*
 - Préservant et en réhabilitant les entrées de bourg
 - Favorisant les filtres végétaux entre les différents espaces du territoire
- *Une homogénéisation du bâti grâce aux normes sur :*
 - Les matériaux de construction
 - La hauteur des bâtiments
 - L'alignement du bâti
 - Les volumes
 - Les couleurs
 - Les clôtures
- L'innovation architecturale sous conditions, permettant ainsi de favoriser l'intégration des bâtiments
- L'intégration paysagère des futurs systèmes de production d'énergie renouvelable

Dans le domaine de l'énergie :

- Les techniques de conception du bâti se rattachant au bioclimatisme permettant :
 - De réduire la facture énergétique
 - D'optimiser les apports naturels d'énergie
 - De réduire la consommation d'énergie fossile
- Des logiques de rapprochement des lieux visant à réduire l'utilisation de la voiture entraînant une diminution des émissions de CO²
- La préservation des éléments de nature en ville et la diminution des espaces imperméabilisés favorisant la baisse des îlots de chaleur

11.4. Évaluation environnementale du zonage et du règlement écrit

Biodiversité – Espaces naturels – Trame Verte et Bleue

Le PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert prend bien en compte les questions environnementales et les éléments du patrimoine écologique présents sur son territoire au travers de son zonage et de son règlement. En effet, le PLUi permet :

- Par son zonage, de protéger :
 - Une grande partie des espaces naturels du territoire puisque les zones « N » et « A » s'étendent sur plus de 98 % du territoire
 - Les espaces remarquables du territoire : les ZNIEFF de type I et II, le site Natura 2000 ainsi que les périmètres de SCAP sont en quasi-totalité en zone « N »
 - Le réseau hydrographique présent sur le territoire est préservé de la pression foncière et des pollutions extérieures par son zonage N
 - Les espaces boisés ont un règlement adapté afin de permettre à la fois une préservation des lieux et à la fois un développement d'activités via le zonage Nf
- Par ses prescriptions linéaires, ponctuelles et surfaciques, de protéger et de mettre en place des règles compensatoires au titre de l'article L151-23 et 151-19 sur :
 - Les mares et plans d'eau
 - Le maillage bocager
 - Les arbres remarquables
 - Les zones humides
 - Les vergers
- Par son règlement :
 - De protéger les espaces naturels limitrophes et les éléments de nature présents sur les sites des projets urbains
 - D'intégrer au maximum de la nature en ville
 - De limiter l'imperméabilisation des sols
 - De préserver les espaces naturels de la pression anthropique et foncière

Paysage et patrimoine

Le PLUi de l'ex Communauté de communes du Pays du camembert permet de répondre aux différentes problématiques paysagères ayant attrait à son territoire via :

- L'identification des zones « A » et « N » représentant la majeure partie du territoire et les paysages les plus emblématiques du territoire
- La mise en avant d'une zone patrimoniale (Up, Ap) sur une partie du territoire, valorisant ainsi les aspects patrimoniaux et architecturaux de ce secteur
- La préservation des petits éléments du patrimoine naturel présent sur le territoire :
 - Le bocage
 - Les mares
- La préservation des éléments du patrimoine architectural avec :
 - Le bâti remarquable (églises, châteaux...)
 - Le petit patrimoine (calvaires, lavoirs...)
- La préservation des cônes de vues sur les vallées emblématiques du territoire
- Une réglementation prenant en compte l'ensemble des éléments composant l'aspect extérieur d'une construction afin de préserver une certaine harmonie paysagère sur le territoire

Eau – Assainissement

Au regard de l'analyse faite précédemment, le projet de PLUi répond bien aux enjeux de protection de la ressource en eau par :

- La protection des éléments de paysage jouant un rôle dans la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement (mares, zones humides, haies...)
- La protection des secteurs sensibles aux pollutions diffuses ou ponctuelles (cours d'eau...) par un zonage adapté
- Un niveau d'équipements à priori suffisant et un raccordement des secteurs de développement aux réseaux d'eaux usées pour une meilleure prise en charge des rejets domestiques et d'activités
- Une incitation à une gestion en amont des eaux pluviales, visant à une meilleure maîtrise de la quantité et de la qualité des rejets
- Une disponibilité de la ressource et des infrastructures, à priori en capacité de faire face aux nouveaux besoins pour l'alimentation en eau potable des nouveaux habitants

Risques et nuisances

Globalement, le PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert prend bien en compte l'ensemble des risques présents sur le territoire dans son zonage et dans son règlement. En effet, au regard de ces deux éléments, on peut dire que le PLUi :

- Réduit la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque d'inondation avec un zonage qui restreint l'urbanisation à proximité des cours d'eau et qui protège les zones humides. De plus, le règlement vient compléter le zonage en imposant des interdictions de construction ou des conditions de constructions sur certains zonages.
- Maîtrise les nuisances sonores en imposant des marges de recul pour les infrastructures bruyantes
- Permet d'informer et de sensibiliser les habitants sur les démarches à suivre dans les secteurs concernés par des mouvements de terrain (chutes de blocs, glissements de terrain...)
- Prend en compte les pollutions des sols et les risques associés
- Protège les périmètres de réciprocity agricole, particulièrement dans la sélection des secteurs d'ouverture à l'urbanisation afin de limiter les conflits d'usage

Il convient de préciser que le PLUi possède un rôle important de sensibilisation auprès des pétitionnaires puisque le PLUi met en place en annexe « un plan des risques, des nuisances et des sensibilités écologiques » afin d'informer le pétitionnaire et lui permettre d'adapter les projets/constructions en fonction des contraintes et des caractéristiques du territoire.

Le PLUi permet d'engendrer une culture du risque permettant de limiter la vulnérabilité des pétitionnaires.

Mobilité – Déplacements

Le zonage et le règlement doivent permettre de favoriser les déplacements « courte distance » à l'intérieur des centres-bourgs. L'idée est de privilégier les modes alternatifs à la voiture pour certains déplacements du quotidien. Dans cette logique :

- Les OAP cherchent à connecter les secteurs de développement aux itinéraires doux existants
- Le zonage cherche à mettre en place une réelle mixité des fonctions dans les différents centres-bourgs, notamment dans les zones UA

Parallèlement, le PLUi œuvre pour limiter la consommation d'espace public en faveur des équipements liés à la voiture (stationnement, aire de retournement...) et de les intégrer à leur environnement.

Enfin, le PLUi tente de réduire au maximum l'insécurité présente sur les différentes voies identifiées sur le territoire via des règles de raccordement et des marges de recul imposées.

Climat-Energie

Le PLUi mobilise des leviers favorables à la lutte contre le changement climatique par :

- Une place accrue laissée au végétal et à des espaces non-imperméabilisés au sein des bourgs,
- La préservation des pièges à carbone (espaces boisés, vergers...),
- Des prises en compte bioclimatique dans les volontés de construction,
- La mise en place d'une OAP thématique qui vient conforter la nécessité d'être plus performant énergétiquement,
- L'intégration paysagère des futurs systèmes d'énergies renouvelables afin de limiter les conflits d'usages.

Consommation foncière

Le PLUi montre une réelle plus-value en termes de consommation foncière, notamment avec :

- Une prise en compte et un respect du SCoT dans la définition de l'armature territoriale et dans le choix du scénario de développement retenu,
- Un respect des volontés affichées dans le PADD en termes de répartition de l'habitat entre les 3 catégories,
- Une consommation foncière nettement inférieure par rapport aux chiffres avancés dans le PADD : 10,1 ha au lieu de 14,9 ha, en grande partie due au travail mené afin de densifier les centres-bourgs,
- Des densités affichées qui sont par contre relativement éloignées des densités attendues, notamment sur le pôle principal,
- Une consommation d'espaces naturels et agricoles en nette baisse : 67,3 ha entre 2003 et 2013 à 39,05 ha entre 2019 et 2030, soit une modération d'environ 53 %,
- Une consommation de foncier nettement inférieure à la période précédente, de l'ordre de 3,55 ha contre 6,73 ha sur la période précédente,
- Un choix affiché de ne pas consommer trop de terres supplémentaires pour le développement de l'activité économique avec une volonté de densifier les zones existantes sur le territoire,
- Une prise en compte forte de l'activité agricole avec de nombreuses dispositions prises pour réduire l'impact du développement du territoire sur l'activité agricole.

11.5. Évaluation environnementale des OAP sectorielles

Synthèse sur les OAP sectorielles :

D'une manière générale, l'étude des OAP sectorielles a permis de mettre en avant que la grande majeure partie d'entre elles prennent bien en compte l'environnement.

Les allers-retours avec le cabinet d'urbanisme ont permis de réduire, voire d'éviter des impacts environnementaux sur de nombreux secteurs.

Certaines OAP posent tout de même question dans leur globalité ou sur une partie de la zone :

- Secteur 56 (OAP 4) : secteur de l'OAP en périmètre éloigné AEP et périmètre de réciprocité agricole
- OAP 7 : La partie Est de la zone est située en ZH
- OAP 7 (secteur 40) : Risque de glissement de terrain au Nord et périmètre de réciprocité agricole sur 10% au Sud
- Secteur 82 : Zone inondable sur 1/2 de la zone et ZH de petite surface mais identifiée au cœur de la zone
- Secteur 84 : Dans un périmètre Loi Barnier à 100%

Un autre point qui ne concerne pas directement les enjeux environnementaux est également à évoquer, il s'agit de la question de la densité.

Tout d'abord, on observe que sur des petits secteurs, de nombreuses zones proposent des parcelles de 2 500 m² à 3 000 m², voire même 3 500 m².

C'est le cas notamment de :

- Secteur 14 : 1 logement sur 3 395 m² (densité attendue 8 logt/ha)
- Secteur 27 : 1 logement sur 2 345 m² (densité attendue 8 logt/ha)
- Secteur 32 : 1 logement sur 2 803 m² (densité attendue 8 logt/ha)
- Secteur 35 : 1 logement sur 3 692 m² (densité attendue 8 logt/ha)
- Secteur 52 : 1 logement sur 2 309 m² (densité attendue 8 logt/ha)
- Secteur 74 : 1 logement sur 2 031 m² (densité attendue 12 logt/ha)
- Secteur 90 : 1 logement sur 1 496 m² (densité attendue 15 logt/ha)

Sur des opérations plus conséquentes, la densité pose également des questions :

- Secteur 5 : 6 logements sur 1,338 ha, soit une densité de 4,48 logt/ha (densité attendue 8 logt/ha)
- Secteur 48 : 4 logements sur 5 419 m², soit une densité de 7,38 logt/ha (densité attendue 12 logt/ha)
- Secteur 56 : 6 logements sur 6 703 m², soit une densité de 8,95 logt/ha (densité attendue 12 logt/ha)
- Secteur 57 : 5 logements sur 7 462 m², soit une densité de 6,7 logt/ha (densité attendue 12 logt/ha)
- Secteur 63 : 17 logements sur 3,311 ha, soit une densité de 5,13 logt/ha (densité attendue 12 logt/ha)
- Secteur 77 : 15 logements sur 1,451 ha, soit une densité de 10,34 logt/ha (densité attendue 15 logt/ha)
- Secteur 80 : 6 logements sur 7 210 m², soit une densité de 8,32 logt/ha (densité attendue 15 logt/ha)
- Secteur 87 : 6 logements sur 9 141 m², soit une densité de 6,56 logt/ha (densité attendue 15 logt/ha)
- Secteur 96 : 4 logements sur 4 077 m², soit une densité de 9,8 logt/ha (densité attendue 15 logt/ha)

11.6. Évaluation environnementale du PADD

Le PLUi mis en place sur le territoire de l'ex-Communauté de Communes du Pays du camembert permet de répondre aux différents axes prédéfinis dans le PADD avec pour :

- *L'axe 1 : Développer l'attractivité du territoire et promouvoir sa qualité de vie, en valorisant les identités des Pays d'Auge et d'Ouche, avec des réponses apportées dans le PLUi par :*
 - Le PLUi œuvre afin de préserver les identités paysagères du territoire grâce à :
 - La préservation des cônes de vues sur les différentes vallées identitaires du territoire
 - La préservation des éléments du patrimoine architectural (bâti remarquable et petit patrimoine)
 - La mise en place de sous-secteurs au sein de la zone « U » en faveur des identités paysagères (« Up » et « Ap »)
 - Le document permet aussi de rendre plus attractif son territoire via :
 - Le développement de nouveaux espaces résidentiels afin d'accueillir les futurs habitants
 - La mise en place de futurs espaces économiques sur le territoire avec :
 - 1,15 ha qualifiés en zone 1 « AUz »
 - 2,64 ha qualifiés en zone 2 AUz
 - Enfin, le PLUi œuvre en faveur d'une meilleure qualité de vie pour ces habitants en :
 - Limitant les nuisances pouvant s'appliquer aux habitants du territoire en :
 - Imposant des marges de recul à proximité des infrastructures bruyantes
 - Réduisant la vulnérabilité des biens et des personnes en localisant les sites de futur développement à l'extérieur des secteurs de risques
 - Favorisant la mixité fonctionnelle permettant de développer « l'esprit village » au sein des communes
 - Mettant en place des alternatives à la voiture entraînant une réduction des effets de pollutions et les nuisances sonores en centre-bourg/ville
- *L'axe 2 : Préserver un environnement riche, support de ressources et d'activités ancrées dans le territoire, avec des réponses apportées dans le PLUi par :*
 - Son zonage « N » et « Nf » qui permet de préserver :
 - Les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Natura 2000, SCAP...)
 - Le réseau hydrographique et les milieux associés
 - Les espaces boisés

- Les prescriptions au titre de l'article L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme qui préservent et mettent en place des règles compensatoires sur les éléments de nature suivants :
 - Les mares et plans d'eau
 - Le maillage bocager
 - Les zones humides
 - Les vergers
 - Les arbres remarquables
- Grâce aux différents choix opérés dans la sélection des zones « 1 AU » et « 2 AU » :
 - Qui sont soit en densification ou en extension des centres-bourg
 - Qui prennent en compte les différents enjeux environnementaux dans les volontés d'aménagement
- *L'axe 3 : Maintenir une organisation du territoire équilibrée, respectant ses singularités et adapter l'offre d'habitat, avec des réponses apportées dans le PLUi par :*
 - Une armature territoriale qui renforce les pôles de Vimoutiers et du Sap-en-Auge et qui permet de développement de toutes les communes du territoire
 - Une volonté dans le règlement de préserver les caractéristiques typiques du Pays d'Auge

11.7. Note d'incidence NATURA 2000

Au regard de l'analyse faite ci-dessus, le projet de développement envisagé sur le territoire permet le maintien du site NATURA 2000 via :

- Un zonage à 98% en N et en Nf, permettant de protéger le site des pressions anthropiques sans mettre le développement du site sous cloche
- La protection de petits éléments naturels permettant de réduire les potentielles incidences négatives du site grâce à :
 - La préservation des haies
 - La préservation des zones humides
- Une identification du site sur la TVB du SCOT permettant d'apporter une protection supérieure au site.

Ainsi le projet de PLUi de l'ex CdC du Pays du camembert ne semble pas induire d'incidence négative directe ou indirecte sur le réseau Natura 2000.

11.8. Compatibilité avec les documents supérieurs

En s'appuyant sur l'analyse des pièces règlementaires, l'évaluation environnementale s'est attachée à vérifier la compatibilité ou la prise en compte des documents de portée supérieure. Le territoire est concerné par 4 documents-cadres présentés ci-dessous :

- SCOT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, approuvé le 18/12/2018
- SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, approuvé le 05/11/2015
- SRCAE de Basse-Normandie, approuvé le 30/12/2013
- SRCE de Basse-Normandie, approuvé le 18/11/2014

Toutefois, le SCOT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche, approuvé en décembre 2018 est intégrateur de l'ensemble des documents présentés ci-dessus. De plus, ces documents présentant une date d'approbation antérieure à celle du SCOT, l'analyse du PLUi de l'ex-Communauté de Communes du Pays du camembert s'est portée uniquement sur le SCOT du P2AO.

Au regard des objectifs et des recommandations du SCOT, il s'avère que le projet de PLUi reprend bien les différents éléments du document-cadre en favorisant :

- L'identification et la préservation de la TVB sur le territoire via la préservation des identités naturelles remarquables et les éléments de nature ordinaire du territoire
- La préservation des espaces agricoles et des exploitations agricoles
- La protection des éléments paysagers du territoire identitaire du Pays d'Auge
- La favorisation des mobilités douces

11.9. Conclusion générale

La présente évaluation environnementale permet de conclure que le projet de PLUi :

- Répond bien, par des réponses diverses (réglementaire, technique), aux problématiques environnementales et paysagères du territoire identifiées dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement,
- Préserve les composantes de la Trame Verte et Bleue locale identifiées (cours d'eau, haies, mares, zones humides, arbres remarquables...),
- Préserve les grands équilibres environnementaux par une consommation de foncier relativement maîtrisée avec une modération de la consommation de l'espace de plus de 50% par rapport à la période précédente et une consommation moindre que celle attendue par le SCOT sur la durée de vie du PLUi,
- Respecte les orientations environnementales identifiées dans le SCOT comme la TVB et respecte également les attentes en termes d'aménagement de l'espace, à savoir la limitation de la consommation d'espace, la question de la polarisation et donc de l'armature territoriale, la volonté de rapprochement des lieux. Seule la question des densités ne donne pas entière satisfaction mais cela peut s'expliquer par un territoire avec une topographie très marquée et une omniprésence des risques qui compliquent fortement les questions d'aménagement,
- Respecte bien la déclinaison entre les enjeux de l'Etat Initial de l'Environnement et les orientations du PADD et entre les orientations du PADD et la traduction réglementaire,
- Porte une réflexion de projet global et transversal avec des déclinaisons règlementaires compatibles entre elles. L'analyse du PLUi ne révèle pas de contradiction majeure. L'addition des nombreuses mesures prévues n'induit pas d'impacts cumulatifs pour l'environnement. A contrario, certaines dispositions permettent de répondre à différents enjeux en même temps. C'est notamment le cas pour la protection du bocage qui doit répondre en partie aux enjeux écologiques (Trame Verte et Bleue, protection de la ressource en eau...) et aux enjeux paysagers du territoire,
- Offre des plus-values par rapport aux réglementations actuelles et permet de réellement planifier l'avenir du territoire :
 - Une consommation moindre d'espace pour l'accueil de nouveaux habitants
 - Un traitement homogène du bocage et une traduction réglementaire plus flexible, favorables à l'évolution du paysage, à la régénération du bocage, à l'adaptation de l'outil agricole...
- S'inscrit dans une logique d'évitement selon la démarche ERC « éviter - réduire - compenser ». En effet, le territoire étant fortement concerné par de nombreux milieux sensibles (nombreux risques, site Natura 2000, zones humides, bocage...), de nombreux échanges avec les élus, les techniciens et les partenaires ont eu lieu pour proposer un scénario de développement de la collectivité qui soit en cohérence avec les logiques environnementales, paysagères et urbaines du territoire (armature territoriale, polarisation, extensions limitées...),

Au final, l'analyse de l'ensemble des secteurs de développement (OAP) fait ressortir que peu de secteurs sont concernés par des contraintes environnementales fortes. De plus, les problématiques environnementales et paysagères identifiées à proximité de quelques secteurs ont très bien été appréhendées et le développement de ces secteurs n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement (identification des zones humides, haies identifiées...),

Par contre, l'analyse des OAP fait également ressortir que la question des densités n'a pas été respectée sur de nombreux secteurs, étant parfois loin des objectifs attendus. Comme expliqué précédemment, ces densités parfois faibles peuvent s'expliquer notamment par une topographie locale particulière, des risques naturels très présents ou encore tout simplement un manque d'alternative.

- N'aura pas d'impact sur le réseau Natura 2000. En effet, le territoire est très concerné par 1 site Natura 2000, la ZSC de la Haute-vallée de la Touques et ses affluents, mais il en ressort que les zonages et les projets de développement proposés dans le PLUi ne sont pas susceptibles d'affecter de façon notable les habitats naturels ou les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000. En effet, le zonage du périmètre Natura 2000 à 98% en N ou Nf, ainsi que la protection de nombreux éléments du territoire comme les cours d'eau ou les zones humides ainsi que l'absence de développement urbain sur la zone font que les impacts sur le site Natura 2000 seront extrêmement limités, voire nuls.

Au regard de l'ensemble de ces points, il ressort au final que, que ce soit dans le PADD, dans sa traduction règlementaire, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans la prise en compte des documents de portée supérieure ou encore dans la prise en compte du site Natura 2000, le travail mené dans le cadre du PLUi assure une protection de l'environnement et des paysages. Le PLUi dans son ensemble n'aura donc pas d'impact négatif significatif sur l'environnement.